



A.G.E.P.I. SRL

Gestion de copropriétés – Gestion privative

Avenue des Cattleyas 3 bte 1

1150 – WOLUWE SAINT PIERRE

Tél. 02/772 33 13 – Fax 02/762 52 12 - info@agepi.be

Bruxelles, le 5 juin 2024

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 5 JUIN 2024
tenue dans l'appartement de Monsieur et Madame CITU - PUIU**

**Association des copropriétaires de l'immeuble Rive Droite
située à 1200 - BRUXELLES, rue Château Kieffelt 7**

BCE 0825.355.182

Tous les copropriétaires des immeubles en copropriété Résidence Rive Droite ont été régulièrement convoqués par le Syndic à l'Assemblée Générale ordinaire du 5 juin 2024.

1. OUVERTURE DE SEANCE ET CONSTAT DES PRESENCES

La séance est ouverte à 18 heures 10. La bienvenue est souhaitée aux copropriétaires que l'on remercie de leur présence.

Les copropriétaires et le Syndic remercient Monsieur et Madame CITU - PUIU d'accueillir les copropriétaires chez eux pour la tenue de la présente Assemblée Générale.

Présences

Dispositions légales (article 3.87 §5 du nouveau Code Civil) : Pour être valable, l'Assemblée doit réunir plus de la moitié des propriétaires possédant ensemble au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. L'Assemblée est également valablement constituée si elle réunit 75 % des quotes-parts.

Il est constaté, sur base de la liste de présences signée, que sur 5 copropriétaires, 5 sont présents ou représentés, totalisant ensemble 1 000/1 000èmes, soit un quorum de présence de 100 % des propriétaires et des quotités.

Le quorum requis par les dispositions du Code Civil étant atteint, l'Assemblée peut valablement délibérer sur les points de l'ordre du jour.

Désignation du secrétaire de séance

Le secrétariat est assuré par la société AGEPI sprl, Syndic de l'immeuble, valablement représentée par Madame Carine MARCHAND, gérante et Agent immobilier agréé IPI n° 504249.

2. DESIGNATION DU (DE LA) PRESIDENT(E) DE SEANCE

Dispositions légales (Art. 3.87 § 5 du nouveau Code Civil) : L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire.

Les membres de l'Assemblée conviennent de désigner Monsieur LANDTMETERS pour assurer la présidence de la séance.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

3. CONSTAT D'APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 7 JUIN 2023

Dispositions légales (Art. 3.92 § 3 du nouveau Code Civil) : Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu.

Le Syndic rappelle que les contestations éventuelles doivent être notifiées par écrit dans un délai de 4 mois à partir de la date de l'Assemblée Générale (prise de connaissance des décisions).

Il signale n'avoir enregistré aucune remarque à l'égard du compte rendu de la dernière Assemblée générale ordinaire tenue le 7 juin 2023.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, constate l'approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale ordinaire du 7 juin 2023 sans remarque ni réserve.

4. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES : Mr LANDTMETERS

Il est rappelé que Monsieur LANDTMETERS a été désigné par la dernière Assemblée Générale pour assurer la fonction de Commissaire aux Comptes.

La parole est donnée à Monsieur LANDTMETERS qui signale n'avoir pas constaté d'anomalie lors du contrôle des dossiers comptables. Il ajoute que les pièces comptables correspondent aux décomptes de charges qui sont établis chaque trimestre et adressés aux copropriétaires.

Il propose par conséquent d'approuver les comptes de l'exercice écoulé.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, prend acte des précisions fournies en séance.

5. APPROBATION DES COMPTES COUVRANT LA PERIODE DU 1^{er} JANVIER 2023 AU 31 DECEMBRE 2023

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, approuve les comptes de l'exercice 2023.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

6. DECOMPTES DE CONSOMMATIONS INDIVIDUELLES D'EAU

Le Syndic a reçu en janvier 2024 de la société VIVAQUA la facture d'eau pour la période du 1er septembre 2021 au 9 septembre 2022. Il devrait recevoir en septembre prochain la facture pour l'exercice 2022-2023 permettant d'établir le décompte de consommations individuelles d'eau pour chaque appartement pour la période de 2022 à 2024.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, prend acte des précisions fournies en séance.

7. DECHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de donner décharge au Commissaire aux Comptes.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

8. DECHARGE AU SYNDIC

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de donner décharge au Syndic pour sa gestion comptable, administrative et technique.

Votes contre : /
Abstention(s) : /

9. SITUATION DES ACTIONS EN JUSTICE EN COURS IMPLIQUANT LA COPROPRIETE : SANS OBJET POUR LA COPROPRIETE

Dispositions légales (Art. 3.92 du nouveau Code Civil) : L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Nonobstant l'article 3.86, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit. Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais. Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

Il est indiqué qu'il n'y a aucune procédure judiciaire impliquant la copropriété et que ce point est par conséquent sans objet.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, prend acte des précisions fournies en séance et de l'absence de procédure judiciaire en cours impliquant la copropriété.

10. CONFIRMATION DES MANDATS AUX MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIETE

Il est proposé de délibérer sur la confirmation des mandats aux membres du conseil de copropriété octroyés par l'Assemblée Générale du 8 juin 2022 et renouvelés ensuite lors de la dernière Assemblée Générale pour :

- choisir l'expert (les experts) pour l'élaboration des cahiers des charges
- dispenser le Syndic d'avoir recours aux services d'un expert pour l'élaboration des cahiers des charges pour tous travaux et contrats dépassant 10 000,- € si le Conseil de Copropriété considère que le coût de cette mission d'expertise est disproportionnée par rapport à la nature et/ou au coût des travaux

Il est rappelé que les mandats au Conseil de Copropriété se sont valables pour une année et qu'il convient, chaque année de les reconduire, les modifier ou les infirmer.

Pour répondre à une question formulée en séance par Madame PUIU, le Syndic rappelle les montants qui ont été décidés par l'Assemblée Générale du 8 juin 2022 :

- 3 500,- € pour les dépenses nécessitant une pluralité de devis
- 10 000,- € pour les travaux nécessitant le recours à un expert pour l'élaboration d'un cahier des charges

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de confirmer les mandats aux membres du Conseil de Copropriété.

Votes contre : /
Abstention(s) : /

11. SUIVIS DES DECISIONS DE LA DERNIERE ASSEMBLEE GENERALE ET/OU TRAVAUX URGENTS ET/OU D'ENTRETIEN REALISES DEPUIS LA DERNIERE ASSEMBLEE GENERALE

11.1 AUGMENTATION DU FONDS DE ROULEMENT

Conformément à la décision de la dernière Assemblée Générale, le fonds de roulement a été augmenté à 7 000,- €.

Il est désormais suffisant pour régler les dépenses courantes qui sont comptabilisées chaque trimestre.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, prend acte des précisions fournies en séance

11.2. RESCELLEMENT DES MARCHES DE L'ESCALIER DE L'ENTREE PIETONNE

Les travaux ont été réalisés les 16 et 17 octobre 2023 par la société RENOV'HOME CONCEPT pour un coût de 3 525,50 € TVAC. Le montant n'a pas été prélevé du fonds de réserve.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, prend acte des précisions fournies en séance.

11.3. INFILTRATIONS DANS LE LOCAL DES COMPTEURS

Les travaux de réfection des joints dont la défektivité était à l'origine des infiltrations d'eau dans le local des compteurs ont été commandés à la société RENOV'HOME CONCEPT pour un coût de 750,- € hors TVA 6 %. La facture n'est pas encore parvenue au Syndic.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, prend acte des précisions fournies en séance.

11.4. TRAVAUX DANS LE JARDIN : REMPLACEMENT DES BORDURES DE SOUTÈNEMENT

Conformément à la consultation écrite organisée par les copropriétaires entre eux et actée au point 11.4. du procès-verbal de la dernière Assemblée Générale, les travaux ont été réalisés par la société NVR JARDINS pour un coût total de 4 505,- € TVAC. Le montant a été prélevé du fonds de réserve conformément à la décision prise par l'Assemblée Générale.

Une consultation écrite a ensuite été organisée en septembre 2023 pour des travaux complémentaires tel que suggéré par Monsieur LANDTMETERS lors de la dernière Assemblée Générale.

Tous les copropriétaires ont répondu favorablement à l'exception des propriétaires de l'appartement 1B. Lors d'une consultation écrite, tous les copropriétaires doivent nécessairement répondre par l'affirmative pour valider la décision par consultation écrite.

Il est par conséquent proposé aux copropriétaires de délibérer sur les travaux complémentaires de remplacement des bordures de soutènement sur base du devis de la société NVR JARDINS du 15 juin 2023 (communiqué à l'ensemble des copropriétaires lors de cette consultation organisée en septembre 2023). Il est rappelé que le budget pour ces travaux s'élève à 3 225,- € hors TVA 6 %, soit 3 418,50 € TVAC.

Pour répondre à une question de Madame PUIU, Monsieur LANDTMETERS signale que c'est effectivement pour anticiper les travaux qui pourraient être requis si les problèmes devaient survenir au niveau du soutènement de cette partie du jardin puisque les aménagements ont tous été réalisés à la même époque initialement.

Madame PUIU propose d'aborder les autres points afin d'avoir une vue d'ensemble des dépenses requises et de leur degré d'urgence en fonction des priorités.

L'Assemblée, à la majorité des membres présents et représentés, décide de marquer accord sur la proposition de la société NVR JARDINS pour un coût de 3 225 € hors TVA.

Le montant de l'investissement ne sera pas prélevé du fonds de réserve.

Votes contre : Madame PUIU considère que le travail n'est pas urgent. Elle préférerait que le problème soit reporté.

Abstention(s) : /

11.5. INSTALLATION DE VIDEOPARLOPHONE

Des interventions ont été réalisées par les sociétés BAGELEC et TIP-TOP ELEC.

La société TIP TOP ELEC a facturé un montant de 362,06 € TVAC (119,25 € le 25 mars 2024 pour un dépannage de la vidéophonie (vérification câblages) + 242,81 € pour une intervention au niveau de l'ouvre-porte).

La société BAGELEC a facturé un montant de 599,96 € TVAC pour le remplacement de l'alimentation de l'installation).

Au point 12.1. figure la proposition de remplacer l'installation de vidéoparlophonie.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, prend acte des précisions sur les travaux réalisés. La décision du remplacement de l'installation de vidéoparlophonie sera prise au point 12.1. de la présente Assemblée Générale.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

11.6. REPLACEMENT DU PIVOT DE LA 1ERE PORTE D'ENTREE

Les travaux ont été réalisés en avril 2024 par la société CASIER sur base du devis retenu. Les devis obtenus (SYMULAK et Serrurerie CASIER) ont été transmis aux membres du Conseil de Copropriété. Le choix du fournisseur s'est porté sur la société CASIER qui a réalisé les travaux pour un coût de 1 346,20 € TVAC.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, prend acte des précisions fournies en séance.

11.7. INFILTRATIONS DANS L'APPARTEMENT 1B

Le Syndic a été informés que des dégâts sont apparus dans l'appartement 1B en janvier 2024. Une déclaration de sinistre a été introduite auprès de la compagnie d'assurances.

La société ESB a été consultée pour rechercher la (les) cause(s) des infiltrations et y remédier. La recherche est en principe couverte par l'assurance ainsi que les frais de remise en état des dégâts consécutifs. La réparation de la cause reste une dépense commune à charge de l'ensemble des copropriétaires.

La parole est donnée à Madame PUIU qui expose la situation. Elle précise que le délégué de la société ESB avait indiqué qu'un contrôle devait être effectué dans son appartement afin de vérifier si les zones humides étaient désormais asséchées.

L'intervention est prévue le 11 juin prochain pour vérifier que les réparations ont permis d'éradiquer les infiltrations.

Monsieur et Madame LAMBO signalent qu'une gouttière peu accessible devra être vérifiée également car son encombrement pourrait être à l'origine des écoulements observés le long d'une descente.

Le Syndic contactera la société ESB en demandant de vérifier également cette corniche qui devrait être nettoyée.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, prend acte des précisions fournies en séance.

12. TRAVAUX A PROGRAMMER

12.1. REPLACEMENT DE L'INSTALLATION DE VIDEOPARLOPHONIE

Des devis ont été obtenus auprès des sociétés BAGELEC, TD-TECH et TIP-TOP ELEC.

Une copie des devis étaient annexés à la copie de la convocation adressée par mail à l'ensemble des copropriétaires

Le devis de la société BAGELEC (5 mars 2024) propose le remplacement complet de l'installation de vidéoparlophonie par une installation neuve de marque COMELIT pour un prix de 2 597,- € hors TVA 6 %, soit 2 752,82 € TVAC. A cet investissement s'ajoute les frais pour le remplacement des postes de vidéophonie dans les appartements (frais privatifs).

Le devis de la société TIP TOP ELEC (11 avril 2024) propose le renouvellement de l'installation de vidéoparlophonie par une installation de marque ELVOX. Le fournisseur fixe le prix à 5 675,- € hors TVA 6 % (6 015,50 € TVAC) incluant les 6 moniteurs avec fonction wifi dans les appartements.

Le devis de la société TD-TECH (11 avril 2024) propose du matériel BTICINO. L'investissement s'élève à 2 159,93 € hors TVA 6 % (2 289,53 € TVAC) outre l'investissement privatif pour les postes intérieurs.

Pour répondre à une question formulée en séance, le Syndic souligne que les 3 entreprises consultées ont déjà réalisé des travaux similaires (remplacement d'installations de vidéoparlophonie) dans les immeubles en gestion. Il ajoute que les prix diffèrent sachant que le matériel proposé est de marque différente pour chacune des sociétés consultées.

Monsieur DELMELLE suggère de confier la réalisation des travaux à la société TIP TOP ELEC pour le sérieux de son représentant et la qualité de ses services. Madame PUIU fait en séance une comparaison de coût et souligne que le devis de la société TIP TOP ELEC est beaucoup plus élevé que celui de la société TD-TECH. Il est précisé que cette entreprise propose du matériel ELVOX et que le devis inclus des moniteurs de vidéophonie de très haute gamme.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide du principe de faire procéder aux travaux de remplacement de l'installation de vidéoparlophonie.

Un devis en variante sera demandé à la société TIP TOP ELEC qui précisera :

- Le coût de l'investissement commun
- Le choix du poste intérieur (moins sophistiqué)
- Le coût pour la fourniture et pose d'une plaque pour masquer les fixations de l'ancien vidéophone dans les appartements.

Une consultation écrite sera organisée par le Syndic qui transmettra le devis en variante de la société TIP TOP ELEC avec une synthèse et un formulaire pour faire le choix du poste intérieur (pour ceux qui préféreraient un simple parlophone).

L'investissement commun ne sera pas prélevé du fonds de réserve.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

12.2. ASCENSEUR: DEVIS ETABLI PAR LA SOCIETE SCHINDLER POUR LE REMPLACEMENT DE L'HUILE HYDRAULIQUE DE L'AGREGAT

Le Syndic a reçu en date du 12 mars 2024 un devis de la société SCHINDLER pour le remplacement de l'huile de l'agrégat pour un coût de 4 392,42 € hors TVA, soit 4 655,97 € TVAC.

Le Syndic a consulté le bureau LIFT EXPERTISE (expert indépendant) qui pour un coût de 150,- € hors TVA (21 %) analyse la situation sur place et confirme ensuite si les travaux préconisés sont nécessaires.

Le rapport de l'expert stipulait que les travaux préconisés ne s'avèrent pas requis. Par contre, l'expert a constaté que les galets de suspension des portes palières étaient fissurés. Une communication a été faite par mail à l'ensemble des copropriétaires en date du 29 mars 2024.

A ce jour, le Syndic n'a pas encore reçu le devis de la part de la société SCHINDLER pour le remplacement des galets de suspension.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, prend acte des précisions fournies en séance.

Le devis pour le remplacement des galets de suspensions sera communiqué aux copropriétaires dès réception. En fonction du montant du devis, le syndic pourrait à nouveau consulter l'expert afin de déterminer si la proposition et le prix sont corrects.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

12.3. DEGRADATIONS DU CIEL DE TERRASSE DE L'APPARTEMENT B0

Monsieur LANDTMETERS a informé le Syndic avoir récemment constaté une infiltration d'eau provenant manifestement de la terrasse de l'appartement 1B occasionnant des dégâts au niveau du ciel de terrasse de l'appartement B0.

Une mission a été confiée à la société ESB pour examiner la situation et déterminer rapidement la cause et le remède.

La visite est prévue le 11 juin prochain.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, prend acte des précisions fournies et convient d'attendre le rapport de visite de la société ESB.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

12.4. DEMANDE DE MONSIEUR LANDTMETERS

Monsieur LANDTMETERS suggère de procéder à l'enlèvement de 2 arbres dans le jardin.

Une copie du mail reçu de Monsieur LANDTMETERS le 20 mai 2024 est annexé à la copie de la convocation adressée par mail aux copropriétaires. Ce courriel était accompagné de photos attestant de la situation.

Il est suggéré avant d'envisager l'abattage des arbres de les élaguer fortement. Le Syndic contactera la société NVR JARDINS qui demandera à son élagueur de se mettre en contact avec Monsieur LANDTMETERS.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de marquer accord sur la proposition présentée en variante pour l'élagage de arbres (plutôt que d'en prévoir les abattages).

En principe, de tels travaux ne peuvent être entrepris avant le 15 août prochain sachant qu'en région de Bruxelles Capitale, il est interdit (sauf urgences) d'élaguer ou d'abattre des arbres (en raison des nidifications) entre le 31 mars et le 15 août.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

12.5. AUTRES PROPOSITIONS

Il est indiqué que ce point a été inscrit à l'ordre du jour pour permettre aux copropriétaires de présenter des projets ou demandes à examiner pour une prochaine Assemblée Générale.

12.5.1. Traces d'effraction sur la deuxième porte d'entrée

Le Syndic demandera un devis pour la pose d'un Secustrip sur la deuxième porte d'entrée.

Il demandera également un devis pour la remise en peinture des portes d'entrée et en variante de toute la verrière.

15.5.2. Verrière - hall d'entrée

Il est abordé la question du sinistre survenu dans le premier hall d'entrée dont les vitres ont été remplacées mais dont il reste toujours les boiseries (notamment au niveau des boîtes aux lettres) à traiter. Le Syndic explique l'état d'avancement du dossier introduit auprès de la compagnie d'assurances qui considère que compte tenu de la date des faits, c'est à la précédente assurance d'intervenir.

Le Syndic relancera le courtier pour la réclamation introduite pour le traitement des boiseries de l'ensemble boîtes aux lettres et vidéoparphonie dans le premier hall.

15.5.3. Problématique du défaut d'isolation de la terrasse du 2^{ème} étage lors des travaux de rénovation d'étanchéité faits par le passé (avant l'acquisition par Monsieur et Madame CITU-PIIU)

Madame PUIU revient sur la question des travaux d'étanchéité réalisés en 2015 par la société TOITURE VINCKE déjà abordée lors des précédentes Assemblées Générales.

Madame PUIU fait part de ce qui suit bien qu'elle n'ait pas eu suffisamment de temps pour approfondir ce dossier :

- L'expert consulté déconseille de procéder à des travaux d'isolation par l'intérieur notamment pour éviter les ponts thermiques
- Les meubles ont été fait sur mesure dans son appartement (jusqu'au plafond)
- Le dossier en sa possession comprend un courrier d'un avocat ou d'un juriste de l'ancien propriétaire
- Elle souhaite que les propriétaires prennent conscience de ce problème qui concerne son appartement et le manque de jouissance d'une pièce

Plusieurs membres de l'Assemblée craignent que la solution pour remédier à ce problème consiste à refaire complètement les travaux d'étanchéité avec isolation.

Le Syndic suggère de consulter un bureau d'architecte qu'il connaît afin de confier une mission d'expertise pour analyser la situation sur place et déterminer la ou les solutions envisageables dont les budgets seront valorisés.

Il est demandé aux propriétaires de vérifier si, dans leurs archives, il possède le cahier des charges d'origine pour déterminer l'isolation qui était prévue au niveau de cette terrasse.

13. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIETE

Lors de la dernière Assemblée Générale, le Conseil de Copropriété a été élu comme suit :

Monsieur DELMELLE
Monsieur LANDTMETERS
Madame PUIU

Les membres du Conseil de copropriété confirment être candidats à leur réélection.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de reconduire le Conseil de Copropriété composé comme suit :

Monsieur DELMELLE
Monsieur LANDTMETERS
Madame PUIU

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

14. DESIGNATION DU/DE LA COMMISSAIRE AU COMPTES

Dispositions légales (Art. 3.91 du nouveau Code Civil) : L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

Un appel à candidature est lancé en séance pour cette fonction de commissaire aux comptes.

Monsieur LANDTMETERS accepte de se représenter aux suffrages en l'absence d'autres candidatures.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de réélire Monsieur LANDTMETERS à la fonction de Commissaire aux Comptes.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

15. SITUATION DU FONDS DE RESERVE - ALIMENTATION TRIMESTRIELLES

A la date du 31 décembre 2023, le fonds de réserve s'élevait à la somme de 5 077,23 €. Le Syndic rappelle qu'à la date du 31 mars 2024, la copropriété disposait d'un fonds de réserve s'élevant à 5 577,23 €.

Depuis la dernière Assemblée Générale, le fonds de réserve a été alimenté à raison de 500,- € par trimestre.

Il est ensuite proposé de délibérer sur le montant des appels de fonds destinés au fonds de réserve jusqu'à la prochaine Assemblée Générale. Il est proposé de fixer le montant des appels de fonds à 500,- € par trimestre (réparti sur base des quotités à charge de l'ensemble des copropriétaires).

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de fixer le montant des appels de fonds destinés au fonds de réserve à 500,- € par trimestre jusqu'à la prochaine Assemblée Générale ordinaire.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

16. PRESENTATION ET DELIBARION SUR LE BUDGET DES DEPENSES COURANTES ET EXTRAORDINAIRES DE L'EXERCICE 2024

Le Syndic présente en séance le budget établi pour l'exercice 2024 sur base des dépenses de l'exercice 2023.

POSTE	Réalisé partiel 2022 (01/04/2022 au 31/12/2022)	Budget 2023	Réalisé 2023	Différence	Budget 2024
Entretien des communs	2.033,38 €	2.800,00 €	2.877,32 €	77,32 €	2.900,00 €
Dépenses courantes	511,98 €	1.000,00 €	621,95 €	-378,05 €	1.000,00 €
Electricité des communs	513,32 €	850,00 €	747,25 € (*)	-102,75 €	1.500,00 €
Entretien et réparations ascenseur	2.261,37 €	2.500,00 €	2.706,62 € (*1)	206,62 €	2.200,00 €
Honoraires gestion	1.800,00 €	2.400,00 €	2.400,00 €	0,00 €	2.500,00 €
Frais eau		3.000,00 €		(*2) -3.000,00 €	5.500,00 €
Sous-total frais entretien / Cons.	7.120,05 €	12.550,00 €	9.353,14 €		15.600,00 €
Entretien - réparations - travaux	622,50 €	1.000,00 €	583,00 € (*3)	-417,00 €	1.000,00 €
Gros travaux	4.770,00 €	Suivant AG	8.029,50 € (*4)		Suivant AG
Assurance	1.863,84 €	1.900,00 €	1.880,93 €	-19,07 €	1.950,00 €
Sinistres (franchise + no n. indemn.)				0,00 €	
Taxes				0,00 €	
Intérêts bancaires		cfr bilan			cfr bilan
Frais de gestion compte par BELFIUS	913,00 €	cfr nouv. Tarifs	335,00 € (*5)		350,00 €
Honoraires divers				0,00 €	
Sous-total frais immobiliers	7.347,64 €	2.900,00 €	10.828,43 €		3.300,00 €
Privatifs		p.m.	10,00 €		p.m.
Augmentation fonds de roulement			2.513,31 €		p.m.
Alimentation fonds de réserve	7.500,00 €	Suivant AG	2.000,00 €		Suivant AG
Utilisation fonds de réserve	-4.770,00 €	Suivant AG	-4.505,00 €		Suivant AG
Total charges communes immeuble	17.197,69 €	15.450,00 €	20.199,88 €		18.900,00 €

- (*) suite à la fin de contrat LUMINUS et menace coupure compteur, contrat reconduit en urgence. Au 1er juillet 2024, contrat inclut dans contrat cadre ENGIE. Depuis régularisation annuelle (février 2024), la société LUMINUS facture 144,- € par mois
- (*1) en 2023, travaux hors contrat maintenance ascenseur : remplacement contact de porte + alimentation de secours (603,90 € TVAC)
- (*2) pas de facture reçue de VIVAQUA depuis la reprise de la gestion intervenue en avril 2022. Deux factures de régularisation reçues au 1T2024 (2021/2022 et 2022/2023)
- (*3) remplacement et remplacement tuiles cassées (583,- € TVAC)
- (*4) travaux jardin (soutènement) (4 505,- € TVAC) + réfection dallage entrée piétonne + joints (3 525,50 € TVAC)
- (*5) depuis mai 2023, la banque Belfius facture 2,5 € par envoi d'extraits et 2,5 € par mois de frais de gestion + forfait annuel de 250,- € quel que soit le nombre de comptes

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, marque son accord sur le budget présenté pour l'exercice 2024.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

17. MANDAT DU SYNDIC

Il est proposé aux copropriétaires de délibérer sur la reconduction du mandat du syndic pour une durée de deux ans sachant que la question figure à l'ordre du jour de chaque Assemblée Générale ordinaire (mandat pratique d'un an permettant au Syndic de souscrire des contrats dont les échéances pourraient excéder le terme de son mandat).

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de reconduire le mandat du Syndic pour une période de deux ans pour couvrir les échéances des différents contrats en cours qui ne coïncident pas toujours avec l'échéance de son contrat.

La question sera réinscrite à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale ce qui représente un « mandat pratique » d'un an.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

18. DATE DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE

Il est rappelé que l'Assemblée Générale du 8 juin 2022 a fixé la quinzaine pour la tenue des Assemblées Générales à la première quinzaine du mois de juin.

La date de la prochaine Assemblée Générale est fixé au 4 juin 2024. La réunion se tiendra chez Monsieur et Madame LAMBO.

19. INFORMATIONS DIVERSES

19.1. DETECTEURS DE FUMÉES - OBLIGATOIRE DESORMAIS DANS TOUS LES LOGEMENTS (DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER 2024)

Il est indiqué que depuis le 1er janvier 2024, il est désormais obligatoire d'installer des détecteurs de fumées dans les appartements qu'ils soient donnés en location ou occupés par les propriétaires. Auparavant, l'obligation ne concernait que les appartements donnés en location. Désormais, tous les appartements doivent être équipés.

Les copropriétaires occupants sont invités à installer (ou faire installer) des détecteurs de fumées si leur appartement en est dépourvu.

Il est précisé que la législation prévoit que l'obligation pour les détecteurs entre en vigueur au 1^{er} janvier 2025.

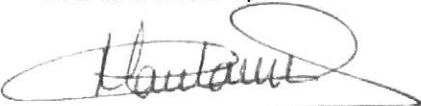
19.2. TRI DES DECHETS Y COMPRIS ORGANIQUES

Il est rappelé que depuis le mois de mai dernier, l'agence BRUXELLES PROPRETE impose le tri des déchets organiques (alimentaires) suivant des règles bien précises. Il est important de respecter les règles qui sont applicables pour le tri des déchets afin d'éviter les amendes administratives qui pourraient être appliquées à la copropriété.

Les propriétaires bailleurs sont invités à transmettre ce rappel à leurs locataires.

L'ordre du jour étant ainsi épuisé, la séance est levée à 20 h.

Pour la srl AGEPI,



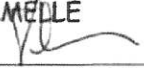
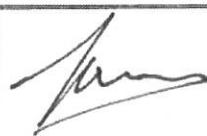



Carine MARCHAND
Gérante
Agent immobilier agréé IPI 504.249

Le Président de séance



Monsieur LANDTMETERS

Signature des membres encore présents en fin de séance

NOMS	SIGNATURES	NOMS	SIGNATURES
Mr MATTHEUWS Centre spirituel La Pairelle	Représenté par Mr DELMELLE 	Mr et Mme LAMBO	
Mr et Mme CITY - PUIU		Mr LANDTMETERS	
Mr DELMELLE			

Résidence Rive Droite		AG DU 06/06/2024			
Nom	Lot	Q 1	P R	Quotités	Personnes
Centre spirituel La Pairelle - Mr MATTHEEUWS	1A00, -1G02	128	R	128	1
CITU - PUIU	1B00, -1G03-04	242	P	242	1
DELMELLE	-1G07-08	26	P	26	1
DELMELLE PIERRE DTE sprl	0A00, -1G09-10	140	P	140	1
LAMBO	2A00, -1G01	240	P	240	1
LANDTMETERS	0B00, -1G05-06	224	P	224	1

Quotités totales =

1000

	Présents	5
Quotités	Présents %	100,00
1000		
Quotités %	Nbr proprio total	5
100,00		