

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE
DES COPROPRIETAIRES DU 1^{er} JUIN 2022

L'assemblée générale a été convoquée une 1^{ère} fois en date du 25 avril 2022 afin de tenir la réunion en date du 6 mai 2022. A cette séance, le double quorum n'a pas été atteint et l'assemblée n'a pu délibérer sur son ordre du jour. Un procès-verbal de carence a été dressé.

Le 1^{er} juin 2022, les copropriétaires de la Résidence Ceres sise Avenue des Nerviens 135-137 à 1040 Bruxelles se sont réunis pour le 2^{ème} tour de Assemblée Générale Statutaire suite à la convocation du Syndic en date du 16 mai 2022.

Conformément à la loi en vigueur, cette 2^{ème} séance peut donc valablement délibérer sur son ordre du jour quel que soit le nombre de propriétaires présents ou représentés et quel que soit le nombre de quotités qu'ils représentent.

La liste des propriétaires présents, représentés et absents figure sur un tableau ci-annexé. Ce tableau fait partie intégrante de ce procès-verbal.

ORDRE DU JOUR

- 1) Nomination d'un président de séance (article 577/6 paragraphe 5)
- 2) Nomination d'un secrétaire
- 3) Comptabilité :
 Approbation des comptes au 31/12/2020 et au 31/12/2021 et budget 2022-2023
- 4) Travaux :
 - Entretien/renouvellement des toitures
 - Compte rendu des travaux réalisés en toiture et en façade arrière
 - Remplacement des luminaires plafond du 1^{er} hall
 - Mise en peinture et égalisation du sol des caves, local poubelles et 1^{er} hall Rez-de-chaussée
- 5) Concierge : évaluation de la concierge
 - a. décision de maintien ou non
 - b. mise en location de la loge et nettoyage par firme externe
- 6) Sinistres : Explication de la sinistralité. Obligation de prévenir le syndic lors de rénovation complète des salles de bains et cuisines.
- 7) R.O.I. : harmonisation de l'affichage dans les parties communes
- 8) Elections statutaires : Syndic, Conseil de copropriété et commissaire aux comptes (proposition de vérification des comptes par un expert-comptable extérieur)
- 9) Fixation date AG 2023

POINT UN

Nomination d'un président de séance (article 577/6 paragraphe 5)

Madame Leman est nommée présidente de séance à l'unanimité.

POINT DEUX

Nomination d'un secrétaire

Le syndic est nommé secrétaire à l'unanimité.

POINT TROIS

Comptabilité :

Approbation des comptes au 31/12/2020 et au 31/12/2021 et budget 2022-2023

Le syndic signale qu'au 31/12/2021, le fonds de roulement s'élève à :

CERES I : 40 400 €

CERES II : 20 400 €

Le fonds de réserve CERES I et II s'élève au 31/12/2021 à 76 867,42 €

Le fonds ascenseur s'élève au 31/12/2021 à 19 658,03 €

Le fonds laverie s'élève au 31/12/2021 à 48 364,02 €

Etant donné qu'il n'y a pas de commissaire aux comptes qui a été nommé, le conseil de copropriété a proposé de faire appel à un comptable externe. Le syndic a transmis l'ensemble du dossier à la firme COMPTAMAX.

Comptamax a fait un rapport dans lequel il stipule certaines remarques que le syndic doit analyser.

Il stipule en conclusion que la comptabilité est suffisamment bien tenue pour être soumise à approbation.

Le syndic propose de transférer le fonds de réserve Laverie et Ascenseur au fonds de réserve général.

Après un tour de table, les copropriétaires approuvent à l'unanimité, à l'exception de M. Mavriki.

Le rapport de Comptamax sera joint au procès-verbal.

Le syndic procède à l'analyse du budget.

En 2019, les frais totaux de l'immeuble, y compris les appels de fonds de réserve, se sont élevés à 227 584,79 €.

En 2020, un total de 228 666 €

En 2021, un total de 245 554 € : ceci est dû à l'augmentation des prix de l'énergie de +41%.

Étant donné la mauvaise conjoncture, le syndic prévoit un budget pour l'exercice 2022-2023 de 260 000 €.

Après un tour de table, les copropriétaires approuvent à l'unanimité à l'exception de M. Mavriki.

POINT QUATRE

Travaux :

- Entretien/renouvellement des toitures

Étant donné qu'il y avait des infiltrations dans les appartements, le syndic a dû, en urgence, faire refaire une partie de la toiture. Il en a profité pour la faire isoler : coût 9 117,62 €.

Après discussion avec le conseil de copropriété, il est proposé aux copropriétaires de procéder au remplacement de l'étanchéité des autres toitures en les isolant. D'autant plus que les primes sont très intéressantes pour l'instant.

Le syndic a demandé offre de prix et procède à la lecture des devis.

L'offre la plus intéressante est celle de TOITURES PANO pour un budget total y compris les couvre murs en toiture : 255.500 €TVAC

Il est demandé de faire isoler le mur mitoyen en supplément côté école.

Les copropriétaires approuvent à l'unanimité.

Financement :

Le solde des fonds de réserves confondus après paiement de la façade arrière s'élèvera à : 82.000€ auquel il faut rajouter 10.000€ d'appel du fonds de réserve du 1^{er} trimestre 2022 soit 92.000€.

Il reste un montant de 163.000€ à financer.

Le syndic propose de faire un prêt de 200.000€ auprès de la banque Belfius financés sur 5 ans. Soit un remboursement de 10.000€/trimestre ce qui correspond aux appels de fonds de réserve trimestriels.

Il restera 36.500€ dans le fonds de réserve.

Auquel il y a lieu de rajouter les primes qui seront touchées soit +/- 49.000€ pour l'étanchéité et 31.500€ pour l'isolation soit 80.500€.

Il propose de maintenir les appels trimestriels de 10.000€ jusqu'au 30/09 inclus et de les alimenter à partir du 4ème trimestre à concurrence de 5000€/trimestre.

- Compte rendu des travaux réalisés en toiture et en façade arrière

Le syndic, comme expliqué dans le point précédent, a dû faire en urgence des travaux au niveau de la toiture.

La façade arrière a également dû être refait vu le nombre d'infiltrations qu'il y avait dans les appartements. Cette façade est effectivement mal exposée. Pour l'instant, les travaux sont toujours en cours.

Le syndic a eu beaucoup de difficultés pour avoir un planning respecté lors de la réalisation des travaux. Par contre, les travaux sont très bien réalisés.

L'ensemble de ces travaux s'élève à 61.904 € HTVA qui seront financés par le fonds de réserve.

- Remplacement des luminaires plafond du 1^{er} hall

Le syndic procède à la lecture de l'offre reçue de la firme GNL : prix 1 168 € HTVA.
Les copropriétaires approuvent à l'unanimité.

- Mise en peinture et égalisation du sol des caves, local poubelles et 1^{er} hall rez-de-chaussée

Le syndic a demandé offre de prix pour la mise en peinture du plafond du 1^{er} hall d'entrée pour un montant de 885 € HTVA.

Pour le local poubelles : murs, plafond et sol → budget de 3 195 € HTVA

Soit un total de 4 324,80 € TVAC

Après un tour de table, les copropriétaires approuvent à l'unanimité.

POINT CINQ

Conciergerie : évaluation de la conciergerie

- a. décision de maintien ou non
- b. mise en location de la loge et nettoyage par firme externe

Lors du dernier conseil de copropriété, il a été décidé d'évaluer la conciergerie au vu de certains événements qui se sont produits et dont le syndic donne l'explication. Certains copropriétaires ont également demandé quel était le coût des prestations. Le coût actuel pour la copropriété est de 3162,52€ /mois. Il y a lieu de tenir compte de l'occupation de la loge +/- 750 €/mois+charges.

Le syndic a également demandé une simulation sur un 4/5^{ème} ; ce qui revient à un montant annuel pour la copropriété de 33 948,87 € ; soit un montant de 2 829,07 €/mois.

Le syndic a également demandé offre à une société de nettoyage. Celle-ci a remis offre pour un budget de 2 930,62 €/mois TVAC. Tenant compte du loyer de la loge, des charges et de l'électricité. Il y a une différence de 1131,38€/mois.

Après un tour de table, les copropriétaires décident de maintenir la conciergerie (voir tableau de votes en annexe).

POINT SIX

Sinistres : Explication de la sinistralité. Obligation de prévenir le syndic lors de rénovation complète des salles de bains et cuisines.

Le syndic rappelle aux copropriétaires que les tuyauteries des décharges encastrées sont en très mauvais état et que pour les remplacer il y a lieu, chaque fois, de démonter une partie des salles de bains ou cuisines.

Il rappelle que la franchise « dégâts des eaux » de l'immeuble s'élève à +/- à 1 400 € en fonction de l'indice ABEX mensuel et qu'énormément de sinistres sont pris en charge par les copropriétaires au vu du montant de la franchise.

Afin de pouvoir rénover le bâtiment, il est demandé aux copropriétaires, lorsqu'ils font le remplacement complet de leur cuisine ou de leur salle de bains, de bien vouloir en avvertir le syndic qui, aux frais de la copropriété, procèdera au remplacement des tuyauteries encastrées entre le sol et le plafond des appartements concernés.

Les copropriétaires approuvent à l'unanimité.

POINT SEPT

R.O.I. : harmonisation de l'affichage dans les parties communes

Actuellement, il y a énormément d'avis dans les parties communes. Il est demandé de ne plus faire placer d'avis par la concierge mais que tous les avis soient avec papier entête du syndic.

Les copropriétaires approuvent à l'unanimité.

POINT HUIT

Elections statutaires : Syndic, Conseil de copropriété et commissaire aux comptes
(proposition de vérification des comptes par un expert-comptable extérieur)

Conseil de copropriété actuel :

CERES I : Madame Leman, Monsieur Lecat

CERES II : Madame Cambier et Madame Volozinskis

Commissaire aux comptes : Mme Janowski

Sont élus

CERES I : M. Ramiah et M. Naus

CERES II : M. Rottier et Mme Volozinskis

M. Rottier est nommé coordinateur à l'unanimité.

Tous les copropriétaires approuvent à l'exception de M. Mavriki.

Commissaire aux comptes :

Il est proposé de faire appel à un bureau comptable externe.

Le bureau Comptamax est réélu à l'unanimité.

Le syndic : le syndic est réélu à l'unanimité à l'exception de M. Mavriki.

VENTE Immo Greenwich Sprl
LOCATION Rue Américaine 170 bte 1 - 1050 Bruxelles
GESTION TEL 02 345 03 78 • FAX 02 343 76 55
SYNDIC E-MAIL Info@immo-greenwich.be

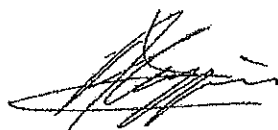
POINT NEUF

Fixation date AG 2023

2^{ème} quinzaine de mai.

Tous les points ayant été examinés, l'Assemblée est levée.

La version signée en assemblée générale peut être obtenue sur simple demande.



Alexandre COPPIN
Syndic

Mise en exécution des dispositions légales en matière de copropriété

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue au CC Art. 577-10 envers les personnes disposant d'un droit réel ou personnel.

Il est donc recommandé aux copropriétaires bailleurs d'envoyer à leurs locataires la copie des décisions d'assemblée générale qui les concernent.

Le présent procès-verbal a été envoyé à tous les copropriétaires et toute contestation relative aux décisions prises lors de cette assemblée doit être faite conformément à la loi (cf. CC article 577-951^{er})