

Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la Résidence
Duden

qui s'est tenue le lundi 24 septembre 2018 à 19h00

en la loge de la concierge au rez-de-chaussée

1. Quorum des présences

~~11~~ copropriétaires présents, représentant ~~275~~²⁷⁶/300èmes des parties communes
Le syndic Burgespro n'est pas présent.

2. Election du président de l'assemblée

~~Bausou~~
M./Mme est élu(e) à l'unanimité président(e) de cette assemblée générale ordinaire

3. Exposé du conseil de copropriété

- Préparation début mai par le conseil de copropriété et le syndic de l'assemblée générale ordinaire qui aurait dû se tenir le 04 juin 2018
- Oubli d'envoi des convocations par le syndic et report de l'AG (date proposée unilatéralement quelques jours plus tard par le syndic)
- Démission abrupte et soudaine du syndic fin août 2018
- Continuité de la gestion de l'immeuble obligatoirement assurée par Burgespro dans l'attente de son remplacement, état des comptes et transmission des dossiers et archives lors de la reprise par un successeur
- Recherche active d'un nouveau syndic professionnel disponible et compétent - candidatures. La reprise de la gestion de l'immeuble par un copropriétaire n'est pas indiquée.
- Gestion par le conseil de copropriété du dossier conciergerie
- Constat de la dépose régulière d'encombrants ou de déchets dans les communs de l'immeuble, vol d'usage par des occupants dans un garage
- Sinistre dégâts des eaux dans le circuit de chauffage

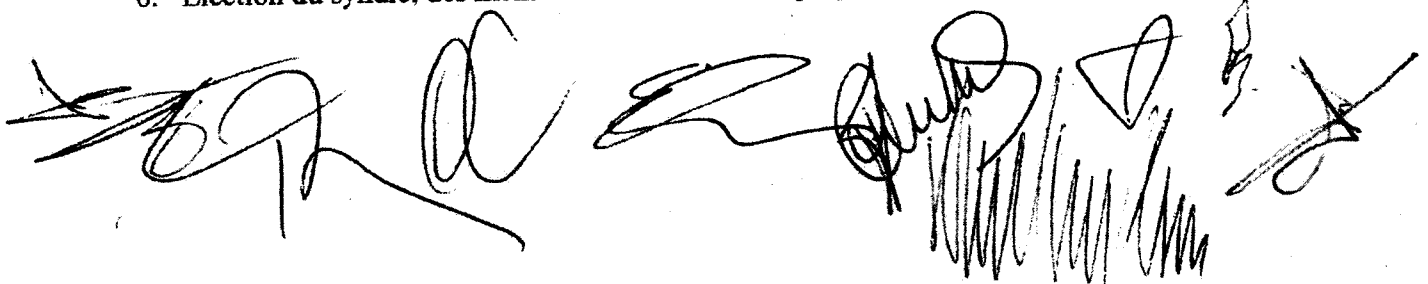
4. Exposé du contrôleur aux comptes

M. Carozza rend compte des contrôles trimestriels qu'il a effectués. Les dépenses étaient justifiées et soutenues par la présence des pièces comptables requises. Il demande l'approbation des comptes de l'exercice écoulé.

5. Approbation des comptes de l'exercice écoulé (vote)

Les comptes de l'exercice couvrant la période 01 avril 2017 – 31 mars 2018 (~~ne~~) sont (~~pas~~) approuvés à l'unanimité.

6. Election du syndic, des membres du conseil de copropriété et du contrôleur aux comptes



Au vu des circonstances déjà exposées, la désignation d'un syndic remplaçant est postposée. Le choix d'un syndic est délégué au conseil de copropriété qui en rendra compte dès que possible à l'assemblée générale.

Mme(s) *Chubbeus* Mr(s) *Chufelle et Baudoux* sont désigné(s) à l'unanimité comme membre du conseil de copropriété.

Mme/Mr *Carozzo* est désigné comme vérificateur aux comptes.

7. Badges d'accès à l'immeuble : état de la question - inventaire physique - reprogrammation éventuelle

Une liste des numéros de badges est tenue à jour depuis plusieurs années, suivant la délivrance desdits badges. La situation initiale, après la première distribution de badges, n'est pas connue. Il sera demandé aux copropriétaires de communiquer le numéro des badges actifs en leur possession et/ou en la possession de leurs locataires. Si le numéro est illisible, un rendez-vous devra être pris avec M. Baudoux pour identifier ces badges actifs via le système électronique commandant la porte d'entrée. Tous les badges non-identifiés seront alors désactivés dans le système. *Assesda à une belle opération*

8. Conciergerie

8.1. Résultat du vote des copropriétaires par renvoi du formulaire concernant le vote du principe de vente/procuration (unanimité des copropriétaires requise); *demande au syndic, celui-ci n'a pas remis q. en son formulaire*

8.2. Procédure suivie pour la réception des offres d'achat et prise de connaissance de celles-ci

Eux amateurs internes à la copropriété s'étaient manifestés. Pour des raisons d'équité et de confidentialité, il leur avait été demandé de remettre offre au syndic sous pli fermé, ce qui a été fait. Les deux amateurs se sont actuellement désistés.

8.3. Division cadastrale par géomètre et rédaction de l'acte authentique

Le conseil de copropriété, désireux de faire avancer le dossier nonobstant l'absence de suggestions et d'implication du syndic, a pris langue avec un notaire. Pour pouvoir procéder à la sortie de la conciergerie des espaces communs et pour attribuer des quotités indivises dans les parties communes de l'immeuble, le notaire a besoin entre autres d'un procès-verbal de l'assemblée générale rassemblant le quorum requis d'approbations de la vente, mais aussi d'un rapport d'un géomètre-expert immobilier. Celui-ci doit dresser un plan informatisé complet de l'immeuble pour que l'enregistrement procède à la pré-cadastration du bien. Dont coût prévu : 10 000 €.

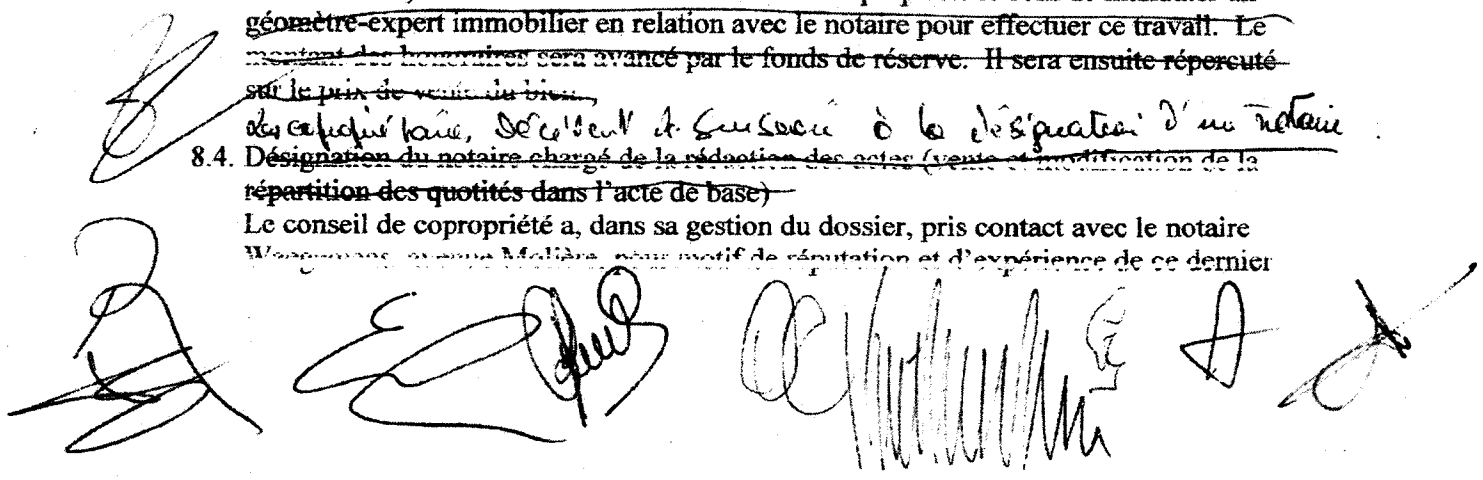
Le conseil de copropriété a, au vu de ce montant, décidé de surscoir à la poursuite de son action, jusqu'à en avoir référé à l'assemblée générale des copropriétaires initialement prévue le 04 juin 2018. *Les copropriétaires (représentant .../300èmes// à l'unanimité) décident de confier au conseil de copropriété le soin de mandater un géomètre-expert immobilier en relation avec le notaire pour effectuer ce travail. Le montant des honoraires sera avancé par le fonds de réserve. Il sera ensuite répercuté sur le prix de vente du bien.*

8.4. Désignation du notaire chargé de la rédaction des actes (vente et modification de la répartition des quotités dans l'acte de base)

Le conseil de copropriété a, dans sa gestion du dossier, pris contact avec le notaire *Waggoner, avenue Molière, pour motif de réputation et d'expérience de ce dernier*

Un appel sera fait à plusieurs géomètres pour obtenir des prix concurrentiels. Puis ensuite par e-mail à chacun par écrit

des copies faites, de l'avis de l'assemblée à la désignation d'un notaire



~~dans le tels dossiers. Les copropriétaires désignent le notaire pour dresser les actes nécessaires à la sortie des locaux de conciergerie des quotités communes ainsi qu'à la vente dudit bien.~~

8.5. Conditions particulières et charge immobilière de l'acheteur (compteur électrique séparé préalable à tous travaux, connexions parlophones de l'immeuble existant dans la conciergerie). L'acte de vente devra mentionner de façon précise ces charges immobilières portée au compte de l'acheteur, pour éviter tous problèmes et frais incontrôlés ultérieurs.

8.6. Affectation du prix de la vente (vote)

Les copropriétaires décident d'affecter en priorité la recette nette de la vente de la conciergerie aux travaux de réfection des façades avant de l'immeuble.

9. Nouveaux règlements d'ordre intérieur, de copropriété et acte de base adapté (vote) – envoi par les propriétaires à leurs locataires

La version mise à jour du règlement de copropriété, de l'acte de base et du règlement de copropriété a été distribuée par le syndic avec le procès-verbal de l'assemblée générale tenue en 2017. Aucune remarque n'a été reçue à ce sujet par le syndic ni par les membres du conseil de copropriété. Les copropriétaires décident d'approuver ce document.

~~Il est demandé aux copropriétaires louant leur bien d'en fournir une copie à leurs locataires, contre accusé de réception.~~ *demander au syndic de leur faire ces documents et demander également que l'appellation se fasse par vote électronique.*

10. Travaux

10.1. Façade avant :

10.1.1. Nature des travaux et désignation de l'entreprise (vote)

d'épurer la façade doit se faire au même rythme.
Il avait été demandé au syndic en mai de réactualiser le devis de la firme. Bien que ce dossier soit urgent, le conseil de copropriété juge sage, au vu des circonstances actuelles, de surseoir à la commande des travaux jusqu'à la vente effective de la conciergerie. Les copropriétaires approuvent cette position.

10.1.2. Informations quant aux primes à solliciter

Au vu des délais de validité de l'octroi des primes par la Région bruxelloise, le dossier de demande n'a pas été introduit à ce jour, dans l'incertitude qui règne actuellement. Les copropriétaires approuvent cette position. ;

10.2. Etanchéité au froid de l'accès à la cour arrière (vote)

En hiver, une source importante de froid provient de la porte s'ouvrant au rez-de-chaussée sur la cour arrière, laquelle reste bien souvent ouverte. Il est techniquement impossible d'équiper cette porte d'un ferme-porte automatique. Le conseil de copropriété propose dès lors de placer, à la limite de la cour et de la façade arrière, un châssis vitré avec porte se fermant automatiquement. Il avait été demandé en mai 2018 au syndic de recueillir des devis à ce sujet. ~~Les copropriétaires décident de surseoir à la commande de ce placement jusqu'à plus ample informé quant au dossier conciergerie.~~ *Le Conseil de Copropriété a décidé de placer ce châssis vitré à la limite de la cour et de la façade arrière.*

10.3. Gainage de la cage d'ascenseur (pour mémoire – obligation légale en 2020)

Ce point est rappelé ici pour mémoire. Aucune décision n'est prise à ce sujet.

11. Entretien du jardin

L'entretien du jardin est assuré bénévolement par M. Costa, aidé de M. Chapelle. Ils acceptent de poursuivre cette tâche.

12. Lutte contre les incivilités

12.1. Déchets et encombrants dans les parties communes - évacuation et frais
Des déchets et des encombrants sont régulièrement abandonnés dans les communes (couloir de cave et du 7^{ème} étage, cage d'escaliers). Certains sont enlevés gratuitement et bénévolement, d'autres ont été enlevés par le service de nettoyage moyennant coût élevé. Il est instamment demandé aux propriétaires louant leur bien de mettre en demeure leurs locataires de cesser ce genre de pratique, faute de quoi les frais inhérents leur seront portés en compte.

12.2. "Décommunautarisation" de la collecte des déchets ménagers et affectation du local (vote)

L'utilisation régulière en dépit du bon sens du local des poubelles malgré les rappels effectués pousse le conseil de copropriété à suggérer, si rien ne change, de condamner ce local et de contraindre les occupants à stocker et à déposer eux-mêmes leurs déchets sur la voie publique dans leurs propres sacs taxés.

Les copropriétaires décident de surseoir à cette décision. *glisse un avis rappelant cela dans chaque boîte aux lettres.*

13. Divers

- *Amisite s'agit de ceux qui 1^{er} droits les copropriétaires décident de ne pas faire appel à l'assurance de l'assurance, à l'exception de Mme Verbaeten qui espère 210/3000.*
- *Il sera demandé au syndic actuel de finaliser la réparation de dégâts occasionnés par un ancien syndic chez Mme Verbaeten (sandalage)*

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée générale des copropriétaires se clôture à 21h.00

Signature des copropriétaires présents :

A collection of approximately ten handwritten signatures in black ink, some of which are crossed out with diagonal lines. The signatures are written in a cursive, somewhat stylized manner.