



Agence Immobilière - Consultante Immobilière - Syndic de Copropriétés

Wavre, le 8 février 2023

**PROCÈS-VERBAL DE LA 2^{ème} ASSEMBLÉE GÉNÉRALE STATUTAIRE DE
L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE "EUROPE"
(BCE : 0840.586.063) RUE DAUTZENBERG 50 A 1050 BRUXELLES.**

L'an 2023, le mercredi 8 février à 18h00, dans la salle « PRESTIGE » de TOPOS LOUISE, Avenue Louise, 367 à 1050 Bruxelles, l'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE "EUROPE" s'est réunie Assemblée Générale Statutaire, suite à la convocation du Syndic faite par courrier en date du 26 décembre 2022 et de l'édition du PV de Carence du 24 janvier 2023.

La séance est ouverte à 18h10.

Le Syndic, Dynamic Services, est représenté par Monsieur HENNES Fabrice.

DÉLIBÉRATIONS

1. Vérification des présences et des procurations, droits de vote et validité de l'Assemblée :

Il est constaté que 20 Copropriétaires sur 33 soit 507 quotités sur 1.000 quotités que compte l'immeuble sont présents ou représentés. L'Assemblée est en nombre pour délibérer valablement sur son ordre du jour puisqu'il s'agit de la deuxième Assemblée Générale.

2. Nominations du Président et du Secrétaire de l'Assemblée :

L'Assemblée élit unanimement Mr Golstein à la Présidence et le Syndic au Secrétariat de la réunion.

3. Rapport du Conseil de Copropriété :

Le rapport du Conseil de Copropriété se fait tout au long de l'Assemblée puisqu'il aborde les points réalisés et à réaliser.

4. Comptes :

4.1 Rapport du Commissaire aux Comptes :

Le Syndic a déposé à Madame Ozdemir la farde des Comptes (factures et extraits de compte). Madame Ozdemir a vérifié les comptes et n'a pas de remarques à formuler.

4.2 États des procédures en cours :

Le dossier de Madame Jocelyn a été clôturé. Il est demandé de ne plus employer Maitre Debluts. Le futur avocat sera le bureau de Mtre Mathias Deruyver.

Il y a encore la succession KABEYA qui est redevable d'une somme envers la Copropriété.

4.3 Approbations des Comptes au 30 septembre 2022 :

L'Assemblée approuve unanimement les Comptes clôturés au 30 septembre 2022.

4.4 Décharge au Syndic, au Conseil de Copropriété et au Commissaire aux Comptes :

L'Assemblée donne unanimement décharge au Syndic, au Conseil de Copropriété et au Commissaire aux Comptes.

5. Travaux éventuels :

5.1 Remplacement de la porte d'entrée :

Lors de la dernière Assemblée, le Syndic avait reçu 2 devis (BELISOL-MTS). Voici les montants: BELISOL pour un montant de 8.634,50 € TVAC et MTS pour un montant de 7.835,52 € TVAC.

Après un tour de table, l'Assemblée décide unanimement de faire les travaux avec la société MTS. Il est rappelé que la gâche de la porte sera fermée de 22h à 6h du matin. Le ton RAL intérieur sera le 9001.

5.2 Chaufferie :

Lors de la dernière Assemblée Générale il a été demandé de prendre contact avec WATTMATTERS. WATTMATTERS nous a répondu qu'ils travaillaient avec EVOCELLS. Le Syndic a pris contact avec cette dernière et leur retour était que EVOCELLS est tiers investisseur c'est-à-dire qu'ils placent des panneaux sur le toit et offre à la Copropriété l'électricité des communs en échange et le reste, ils le revendent à des tiers, mais ils n'ont pas souhaité suivre le dossier. Le Syndic a également pris contact avec RENIO ENERGY, mais n'a eu aucun retour de leur part. Ensuite, le Syndic a pris contact avec MR GROUP et après contact voici leur réponse :

« Monsieur,
comme annoncé, MR Group est dans le regret de ne pas pouvoir traiter actuellement de nouveaux projets sur Bruxelles.

Cordialement ».



Chaussée des Collines, 58 - 1300 WAVRE - Tél: 010/41.09.32 - Fax: 010/43.96.66

N°TPI: 500.605-509.138 - TVA: 416.142.668 - RCN: 93320

info@dynamicservices.be

Suite à ces demandes et retours, le Syndic a reçu le devis du chauffagiste en place ELAERTS et deux offres comparatives.

Le chauffagiste propose de refaire l'entièreté de la chufferie à savoir, remplacement de la chaudière actuelle par 2 chaudières à condensation, remplacement de l'hydraulique, remplacement de la production d'eau chaude, la régulation, le tubage de la cheminée, adaptation pour le tirage d'une conduite de gaz, la réception PEB et réalisation du carnet de bord. Le tout pour un montant de 95.724,00€ HTVA soit 101.467,44€ TVAC. Pour le même cahier de charge, la société Chaleur et Conception font le même travail pour un montant de 110.048,00€ HTVA soit 116.650,88€ et la société Gailly pour un montant de 97.721,00€ HTVA soit 103.584,26 € TVAC.

Le Syndic informe l'Assemblée que les primes pour le remplacement des chaudières ne sont plus éligibles.

Après un tour de table, l'Assemblée décide unanimement de faire le remplacement de la chaudière avec Elaerts. Les travaux doivent être effectués après le congé du bâtiment cet été.

5.3 Peinture des portes privatives et communes – Choix de la teinte :

Le Syndic présente à l'Assemblée le nuancier. Après un tour de table, l'Assemblée se prononce sur le choix du coloris officiel de l'immeuble pour les portes à savoir : la couleur RAL9001.

5.4 Remise en état de la cour de la conciergerie :

Le Syndic a demandé des devis aux sociétés CARABATIMENT, DIALUC et LIMINA. Aucun devis n'a été réceptionné. Cependant, Madame Boelaerts a informé le Syndic sur la non-nécessité de refaire la cour pour le moment vu les dossiers en cours.

5.5 Placement d'une caméra en cave :

La société Dourte propose de placer une caméra au prix de 1.479,59€ TVAC.
Les personnes contre sont : Madame Jocelyn, la société Key Properties.

Après un tour de table, l'Assemblée décide de placer la caméra supplémentaire.

5.6 Placement d'un point lumineux en cave côté Md Budo :

La société Dourte procèdera au placement d'un point lumineux au niveau du couloir de la cave.

6. Option vente conciergerie :

Après un tour de table, les personnes contre l'option de la vente de la conciergerie :
Mesdames Srij, Bousbaïne, Bonino, Jocelyn, Pipart, Plasman, Dolyan et la société Key Properties.
Messieurs Boutin, Golstein, Kempen et Vandiest.
L'Assemblée décide de ne pas vendre la conciergerie.

7. Mode de financement des travaux et fixations des appels de fonds courants et de fond de réserve - Budget :

Au 31 décembre 2022, le Fonds de Réserve s'élève à 62.358,27 €. L'Assemblée décide unanimement d'alimenter le fonds de réserve au 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} trimestre 2023 à hauteur de 20.000 €, et 5.000,00€ pour le 4^{ème} trimestre 2023.

Le Syndic rappelle que le loyer de la loge est versé également sur le Fonds de Réserve.

L'Assemblée approuve unanimement le budget.

Les travaux des chaudières, caméras et portes d'entrée seront prélevés sur le Fonds de Réserve.

8. Rapport d'évaluation des contrats de fourniture :

- Rappel : les sacs oranges sont obligatoires à partir du 1^{er} mai 2023.

9. Points demandés par des Copropriétaires et/ou Locataires :

- Infiltration appartement Vreven : Mr Debatty sera consulté pour ce point.
- Budget : voir les frais sur 10 ans pour la prochaine AG.

10. Nominations Statutaires :

L'Assemblée élit unanimement sa Commissaire aux Comptes, Mme Ozdemir. Le Conseil de Copropriété sera composé de Mesdames Budo et Gayda.

Le Syndic Dynamic Services, représenté par Monsieur Sipura Thibault (+32 471 72 53 58 – thibault@dynamicservices.be) est unanimement reconduit dans ses fonctions.

11. Lecture du PV, des décisions et signatures de ce PV :

Fait en fin de réunion.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h00.