



Agence Immobilière - Consultante Immobilière - Syndic de Copropriétés

Limelette, le 4 mai 2022

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

L'an 2022, le mercredi 4 mai 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 7 avril 2022.

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 17 Copropriétaires sur 33 soit 548 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.

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 :

Malheureusement Mme To Ha est décédée et Mr Gossiaux a vendu son appartement. Dès lors, il n'y a pas eu de Conseil de Copropriété. Le Syndic explique que les points sont discutés tout au long de l'Assemblée.

4. Comptes :

4.1 Rapport du Commissaire aux Comptes :

Mr Golstein recevra la farde des Comptes (factures et extraits de compte). Mr Golstein vérifiera les comptes et transmettra un rapport qui sera envoyé à tous les Copropriétaires. Si aucune réaction endéans les 15 jours, les Comptes seront approuvés.

4.2 États des procédures en cours :

Il y a le dossier en cours de Madame JOCELYN auprès de Mtre DEBLUTS. Voici son dernier mail reçu il y a quelques jours :

« Il ressort de l'historique que les paiements mensuels à valoir sur les sommes dues en vertu des jugements ne sont pas réguliers (sur la période de 13 mois expirant ce jour, il manque 4 paiements sur 13), et que plus rien n'est payé depuis longtemps sur les charges échues après le second jugement. Dans ces conditions, je dépose au greffe la requête en désignation de notaire pour la vente forcée. »

En dehors de ce dossier, il y a la succession KABEYA et la succession TO HA qui sont redevable d'une somme envers la Copropriété.

4.3 Approbations des Comptes au 30 septembre 2021 :

Voir point 4.1 Rapport Commissaire aux Comptes.

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). Anciennement les offres s'élevaient à : BELISOL pour un montant de 5.350 € TVAC (vitrage promo à 1€) et MTS pour un montant de 7.065,96 € TVAC.

Les deux sociétés ont remis à jour leur prix : BELISOL 6.837€ TVAC et MTS 8.125,85€ TVAC.

L'Assemblée décide unanimement reporter ce travail pour l'Assemblée Générale Extraordinaire avec l'option 2 teinte (intérieur et extérieur).

5.2 Mise en conformité ascenseur suite analyse de risques de 2020 :

Suite à l'analyse de risques de décembre 2020, il y a des adaptations à mettre à jour comme l'éclairage palier (minimum 50 Lux), un interrupteur d'urgence en cuvette, plaquette d'identification ... Il est rappelé aux Copropriétaires que si les travaux d'adaptations ne sont pas faits, il y a un risque que l'ascenseur soit mis à l'arrêt lors du passage de l'organisme de contrôle. Le montant du devis s'élève à 1.832 € HTVA.

L'Assemblée décide unanimement de faire le travail.

5.3 Chaufferie :

Lors de la dernière Assemblée, il avait été demandé de récolter des offres pour le remplacement du système actuel de chauffage par une nouvelle génération au gaz. Le Syndic a reçu 2 offres de prix à savoir C° SOLUTIONS pour un montant de 68.290,44 € HTVA et ELAERTS 89.404 € HTVA.

Après un tour de table, l'Assemblée décide de préparer un dossier avec Wattmatters pour le placement de panneaux solaires, système de chauffage hybride... malgré le temps qui presse la constitution du dossier mettre un certain temps. L'Assemblée montre un intérêt pour l'établissement de ce projet. Une Assemblée Extraordinaire sera prévue lorsque le Syndic aura le dossier complet.

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

Au 31 mars 2022, le fonds de réserve s'élève à 52.979,34 €. L'Assemblée décide unanimement de poursuivre l'alimentation de ce fonds de réserve à hauteur de 2.000 € par trimestre. L'Assemblée approuve unanimement le budget.

7. **Rapport d'évaluation des contrats de fourniture :**

- La société de nettoyage laisse à désirer un rappel sera fait en ce sens.

8. **Points demandés par des Copropriétaires et/ou Locataires :**

- Peinture des portes des appartements et communs : lors de la prochaine Assemblée Générale un nuancier sera proposé pour le choix définitif de la couleur des portes privatives et le choix des communs.
- Prévoir un réglage de la deuxième porte qui claque fortement.
- Gaz riche pour les gazinières. Il est conseillé aux propriétaires qui emploient une gazinière de prendre contact avec un plombier chauffagiste pour obtenir les informations à ce sujet.
- Intervention de 200€ pour le mazout. Le gouvernement est occupé à mettre en place une plateforme pour faire la demande.
- Placement de la véranda : le Syndic renverra aux personnes qui n'ont pas répondu, le dossier de la véranda de Mr Bruneau pour avoir leur retour pour la prochaine Assemblée.
- Une demande de prix pour la remise en état de la terrasse de Mme Boelaerts sera faite.
- Le Syndic prendra contact avec la société Cara Batiment concernant la tâche d'humidité chez Mr Vreven.
- Une demande auprès de l'électricien sera faite pour le placement d'un point lumineux dans le couloir côté cave de Mme Budo.
- Un devis pour une caméra supplémentaire en cave sera demandé.

9. **Nominations statutaires :**

Mr Golstein a remis sa démission en tant que Commissaire aux Comptes et est remercié pour son travail effectué durant ces dernières années.

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

L'Assemblée décide unanimement la reconduction du mandat de son Syndic DYNAMIC SERVICES.

10. 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 20h50.