

PV Assemblée Générale Ordinaire

Date: 06-02-2025

Heure: 19h en vision conférence

Ordre du jour

Liste des présences

Heleen Boonen : 34,4 % **Présente**
Belinda Aguilera : 21,4 % **Présente**

Than Nhan Mai Trung : 22,4 % **Présente**
Mirvat Joujou : 21,8 % **Présente**

Nomination du président de la séance

Néant

Rapport du Syndic et infos:

Rôle du syndic : Les droits et les obligations du syndic bénévole en Belgique - Monn Zoo
Tenue de l'AG, PV, signature du PV par syndic et président du conseil
Décisions de l'AG contraignantes
Annulation d'une décision endéans les quatre mois dès la réception du PV
Travaux sur les communs => Décision et vote en AG majorité de 3/4
Interdiction de travaux sur parties communes sauf accord de la copropriété : acte de base
Accès aux communs pour syndic et corps de métiers : acte de base
Suivi chantier et réception du chantier : responsabilité du syndic
Appel de fonds et intérêts de retards : acte de base
Assurance RC obligatoire pour syndic, inscription du syndic à la BCE
DéTECTEURS de fumé obligatoires dans toutes le habitations Bruxelloises àpd 1 janvier 2025
Obligations propriétaires bailleurs

Approbation des comptes

Approuvé

Évaluation des contrats de fournitures régulières

Violette Cleaning

Proposition tickets services 20€/passage +matériel+ compensation pour eau **Approuvé**

Budget

Fonds de roulement : proposition 3000€/an **Approuvé**
Fonds de réserve : proposition 3000€/an **Approuvé**



Travaux à venir

Isolation toiture et plateformes: proposition d'isoler la plateforme du 2ème en même temps que les travaux de réfections : 2025 **Demande de devis pour approbation**

Maçonnage/pose d'un seuil de fenêtre au -1 : 2025 **Approuvé**

Isolation façades

PEB communs

Certificat électrique des communs

Humidité sous sol et dégâts sur les murs dans les parties communes

Dégâts sur gyproc sous le Velux au 3ème

Homme à tout faire pour petits travaux : paiement en liquide

Frais de rappel et intérêts de retard

Proposition : 1er rappel 15€, 2ème rappel 50€, recouvrement par avocat **pas de décision**

Assurance protection juridique

Proposition de souscrire une assurance protection juridique **pas de décision**

Permis d'urbanisme de la plateforme du 2ème

Travaux de terrasse

Date

Facture

Impayés Madame Aguilera

Intérêts de retard: 20€

Passage DimToiture : 90,75€

Frais recommandés : 17,8€

Retard de paiement sur une facture : comment les gérer ?

Contentieux Madame Aguilera-ACP

Se tenir à la décision de l'AG de 2024

Partage 50/50 à l'amiable

Plan de paiement si nécessaire

Juge de paix frais 50€

Mandater un avocat pour recouvrement

Retard de paiement sur une facture : comment les gérer ?

Madame Aguilera avait demandé une solution à l'amiable à l'aide de son avocat

La copropriété avait proposé le partage des frais 50/50

Madame Aguilera avait refusé la proposition



La décision prise en 2024 reste d'application

Dégâts secondaires dus aux infiltrations

A la charge de Belinda
Partage 50/50

Air BnB

Approuvé sous condition de fournir le règlement aux propriétaires

Le syndic attire l'attention sur l'obligation d'enregistrer l'activité de location touristique auprès de Bruxelles économie et Emploi Hébergement touristique.

L'activité ne peut démarrer qu'après avoir reçu et déposé la plaque fournie par Bruxelles Capitale

Proposer un hébergement touristique | Bruxelles Économie et Emploi

Nomination d'un nouveau syndic/reconduction du syndic actuel/démission du syndic actuel

Pas de décision prise. Le point sera abordé de nouveau durant l'AG de 2026.

Nomination du président du conseil

Néant

Contrat Syndic

Mandat pour le président du conseil pour la signature du contrat du syndic

Signatures

Syndic

Président du conseil

Three handwritten signatures in black ink. The first signature on the left is a cursive name, possibly 'M. J. ...'. The second signature in the middle is a stylized, circular mark. The third signature on the right is a cursive name, possibly 'B. ...'.

PV Assemblée Générale Extraordinaire du 03/07/2024

«transcrit du mail du même jour, adressé aux copropriétaires sous titre PV AGE2 pour la formalité»

Liste de présence
Heleen BOONEN
Than Nhan MAI TRUNG
Mirvat JOUJOU

Le quorum étant atteint, l'assemblée est validée

Point à l'ordre du jour: La responsabilité des travaux de réfection de la plateforme

Après avoir longuement discuté, et vu que la veille Madame Aguilera avait confirmé son absence et son intention de prendre en charge la réfection de la plateforme, l'assemblée avait décidé qu'une partie des réparations devrait être prise en charge par la copropriété et une autre par Madame Aguilera.

La partie à charge de la copropriété sera la réfection de la partie dans le coin notamment l'étanchéité de la couvertine, le trou dans l'amorce de l'évacuation et de l'autre côté, les joints du couvre murs mitoyen. Il a été en même temps considéré de vérifier l'état du bardage au dessus des portes/le long de la terrasse du troisième par précaution.

La partie à charge de Madame Aguilera sera la remise en état du roofing/toiture. Voici pourquoi:

Un permis d'urbanisme a été délivré avec la condition de s'éloigner du mur mitoyen de 1.9m en implantant de la verdure. Ce qui implique un usage très restreint de la terrasse.

Le roofing n'est pas fait pour une utilisation directe sauf en le protégeant avec une terrasse en bois sur plots (voir rapport de l'expert comme et conclusion de Rebeton),

Vu qu'aucune des deux conditions n'ont été respectée, que la terrasse /toiture a été utilisé depuis son acquisition telle quelle et que des trous sont aperçus un peu partout (voir rapport de l'expert) , on considère qu'il y a eu infraction au permis et non respect des conditions pour sauvegarder le commun qui ont aboutis à la détérioration du roofing . Le roofing sur les autres plateformes (au dessus de la cuisine et du living de Madame Aguilera) et qui sont de la même époque sont toujours en bonne condition.

Deux options ont été retenues:

Première option:

La remise en état de la terrasse et le respect du permis d'urbanisme. Les détails à voir ensemble durant notre prochaine réunion concernant la partie plantation (toiture verte, galets etc) afin d'éviter que les locataires soient tentés de l'utiliser.

Deuxième option:

La remise en état du roofing avec une terrasse en bois placée sur l'entièreté de la surface par un professionnel avec une garantie décennal.

En ce qui concerne les fissures, on fera un inventaire une fois que le problème d'infiltration est résolu. D'après le rapport de l'expert, l'eau qui coule rentre dans les fissures et il y a un risque d'aggravation avec le gel.

Une réunion est prévue pour le 16/07 à 20h30 pour discuter comment procéder avec les devis et les travaux.

