

Résidence CARLTON

BE 0630.801.193

Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire (deuxième séance)

29.11.2023

1. Validité de l'Assemblée Générale

La séance tenue Rue Kasterlinden 17 à 1082 Bruxelles « Salle K17 » est ouverte à 18h45
Aucune remarque n'est formulée quant à la convocation de cette assemblée générale.

Propriétaires présents et représentés

Total : 7/17

Quotités présentes et représentées

Total : 482/991

Le double quorum n'étant pas nécessaire, l'assemblée est valablement constituée et peut délibérer. Les décisions prises à cette assemblée générale seront en application après quatre mois sauf urgence.

Résumé des décisions prises à cette assemblée :

3.	<i>Approbation des comptes clôturés au 30.06.2023</i>	<i>Approuvé</i>
4.	<i>Décharge à donner au commissaire aux comptes</i>	<i>Acceptée</i>
5.	<i>Décharge à donner au conseil de copropriété</i>	<i>Acceptée</i>
6.	<i>Décharge à donner au syndic</i>	<i>Acceptée</i>
7.	<i>Chaufferie fourniture et placement de boilers</i>	<i>Accepté</i>
8.	<i>Remplacement deuxième porte d'entrée avec système sécurisé</i>	<i>Refusé</i>
15.	<i>Mandat du conseil de copropriété</i>	<i>Accepté</i>
16.	<i>Mandat du commissaire aux comptes</i>	<i>Accepté</i>
17.	<i>Mandat du syndic</i>	<i>Accepté</i>
18.	<i>Règlement général sur la protection des données (RGPD)</i>	<i>Accepté</i>
19.	<i>Budget ordinaire 2023-2024 – Montant annuel : 35.000€</i>	<i>Accepté</i>
20.	<i>Fonds de réserve 2023-2024 – Montant annuel : 10.000€</i>	<i>Accepté</i>
21.	<i>Financement des travaux décidés</i>	<i>Accepté</i>

2. Désignation du président, du secrétaire

Présidente : Madame TISON

Secrétaire : Cristina GOMES (syndic)

3. Approbation des comptes clôturés au 30.06.2023

OUI : 482/482

L'Assemblée accepte de voter à main levée

Approuvé

4. Décharge à donner au commissaire aux comptes

OUI : 482/482

L'Assemblée accepte de voter à main levée

Acceptée

5. Décharge à donner au conseil de copropriété

OUI : 482/482

L'Assemblée accepte de voter à main levée

Acceptée

6. Décharge à donner au syndic

OUI : 482/482

L'Assemblée accepte de voter à main levée

Acceptée

7. Chaufferie – Détail historique – Action en cours, fourniture et placement de boilers

Monsieur Henry donne les détails concernant l'urgence de place une chaudière (pas d'eau chaude, pas de chauffage).

Ratification concernant la commande de boilers

Entrepreneur : ELAERTS
Budget : 13.997,30€ TVAC

OUI : 482/482

L'Assemblée accepte de voter à main levée

Acceptée

8. Remplacement deuxième porte d'entrée avec un système sécurisé

Entrepreneur : BRUXELLES-SECURITY
Budget : 5565€ TVAC

OUI : 0/482

NON : 482/482 (Bouzouf, Goossens, Hoang, Malki, Musas, Reinitz, Tison)

L'Assemblée accepte de voter à main levée

Accepté

9. Travaux toiture – Point de la situation

Le point a été soulevé à plusieurs reprises suite à l'état général et de nombreuses interventions ponctuelles. Le syndic va demander des devis pour l'isolation de la toiture et une assemblée générale extraordinaire.

10. Remplacement des colonnes WC et cuisines – Point de la situation

Depuis la dernière assemblée générale il n'a été relevé aucune fuite au niveau des colonnes restantes. AGE.

11. Evacuation des déchets (IMMOPASS) – Point de la situation

Les propriétaires vont contacter Bruxelles-Propreté pour fixer un rendez-vous pour l'enlèvement des encombrants.

12. Evaluation des contrats de fournitures de la copropriété

Electricité commun : ENGIE
Nettoyage commun : JD CLEANING
Assurance : AG
Contrôle ascenseur : KONHEF
Entretien ascenseur : KONE
Chaufferie : ELAERTS
Mazout : OCTA+

Adoucisseur : EURODYNAMICS
Entretien extincteurs : ANSUL
Syndic : DELCHEVALERIE

13. Information concernant les différentes assurances à souscrire par les propriétaires occupants et non occupants

Le syndic conseille vivement :

- Aux propriétaires occupant leur appartement de contracter une RC Familiale
- Aux propriétaires bailleurs de vérifier si leur locataire a contracté une assurance incendie locataire

14. Surcharge terrasses et responsabilité

Le syndic informe les propriétaires (et locataires via leurs propriétaires) qu'il est absolument interdit de :

- Poser un carrelage sur la terrasse existante
- Poser une chape sur la terrasse existante
- En général, d'alourdir la terrasse de quelques façons et/ou manière que ce soit.

Les sinistres que pourraient causer toute(s) modification(s) de la charge de la dalle de terrasse seront de la responsabilité du propriétaire et/ou de son locataire.

15. Mandat du conseil de copropriété

Madame TISON se présente :

OUI : 482/482

L'Assemblée accepte de voter à main levée

Elue à partir de ce jour jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire valablement constituée

16. Mandat des commissaires aux comptes

Madame TISON et Monsieur GOOSSENS se présentent :

OUI : 482/482

L'Assemblée accepte de voter à main levée

Elus à partir de ce jour jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire valablement constituée

17. Mandat du syndic, rappels de la liste des prestations complémentaires

Le syndic Delchevalerie se représente

Rappel honoraires complémentaires

Imputée en commun – 90,05€/H TTC

Prestations concernant :

- *L'organisation d'une assemblée générale extraordinaire ou d'une seconde séance de l'assemblée générale (Première assemblée avec quorum non atteint)*
- *La gestion des dossiers litigieux et contentieux*
- *L'accomplissement des actes conservatoires et d'administration provisoire (Exemple : Travaux urgents, entrée en vigueur de nouvelles réglementations, ...)*
- *La gestion des sinistres assurances (Prise en charge par certains contrats d'assurances)*
- *L'établissement d'un cahier des charges concernant les missions et contrats pour lesquels la mise en concurrence est obligatoire (Art. 3.89, §4, 13° C.civ.)*
- *La gestion concernant la reprise et l'ouverture de la comptabilité de l'immeuble dans la mesure où les éléments reçus ne seraient pas conformes à l'article 3.89, § 4, 9° C. Civ.*

- La gestion des réceptions provisoires et définitives (Le cas échéant)
- La recherche et l'engagement de nouveau personnel lors d'une place vacante (Le cas échéant)
- Suivi des rapports périodiques ascenseurs
- La gestion de crédit bancaire (Le cas échéant)
- La gestion des traductions de document sur demande d'un (des) propriétaire(s)

Imputée en privatif

Prestations concernant ;

- La gestion des récupérations de créances :
 - Frais de premier rappel, deuxième rappel et mise en demeure : 33.20€ TTC
 - La communication d'informations au notaire, à l'intermédiaire/agent agissant à titre professionnel ou au copropriétaire vendeur : 228€ TTC (Art. 3.94, §1)
 - Non-respect du règlement intérieur – 33.20€ TTC / Courrier
 - Impression de documents – (Cfr. Montant contrat copieur)

OUI : 482/482

L'Assemblée accepte de voter à main levée

Delchevalerie est élue à partir de ce jour jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire valablement constituée

18. Règlement général sur la protection des données (RGPD)

Le syndic étant soumis au RGPD (Règlement Général sur la Protection des Données), nous informons les propriétaires que les données privées sont exclusivement utilisées que dans le cadre de la gestion de l'immeuble.

OUI : 482/482

L'Assemblée accepte de voter à main levée

Accepté

19. Budget ordinaire 2023-2024

Montant : 35.000€

OUI : 482/482

L'Assemblée accepte de voter à main levée

Montant accepté et appelé trimestriellement jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire valablement constituée).

20. Fonds de réserve 2023-2024

Montant : 15.000€

OUI : 482/482

L'Assemblée accepte de voter à main levée

Montant accepté et appelé trimestriellement jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire valablement constituée).

21. Financement des travaux décidés

Via le fonds de réserve.

OUI : 482/482

L'Assemblée accepte de voter à main levée

Accepté

22. Divers :

La séance est levée à 20h45

Signatures des propriétaires encore présents lors de la vérification du présent procès-verbal, du président de séance et du secrétaire ;

