

Notaires Maquet-Joye-Bertouille

V/réf. : CL/CV/AL14855/2230075-2

N/réf. : ACP S30/

N° d'entreprise de la copropriété : 850.274.878

Madame, Monsieur

CONCERNE : Vente appartement lot 2G (clt 6120) sis avenue Molière 489 à 1050 Bruxelles
Compte de la copropriété : BE97 2100 0504 3749

En réponse à votre demande, vous trouverez, ci-après les renseignements demandés :

Article 3.94§1 :

- 1°) **Montant du fonds de roulement et du fonds de réserve :**
A ce jour, le fonds de roulement est de 10.000 €.
Le fonds de roulement est transféré par nous entre acheteur et vendeur après paiement des sommes dues à la copropriété (il est la seule garantie de bonne fin qu'elle possède à l'égard des vendeurs)
Le fonds de réserve façade est de 214.456,81€

- 2°) **Montant des arriérés éventuels dus par le cédant :**
A ce jour, le cédant a des arriérés s'élevant à 3.945,61€. A prévoir les charges pour le 4T2023 estimées à 1.845€, soit la somme de 5.790,61€ à retenir en cas de vente et à régler sur le compte de la copropriété susvisée svp (sauf si preuve de paiement dans l'intervalle) merci d'avance.
Si différence en faveur du vendeur, le montant lui sera restitué.
Il restera un prorata sur les charges du 1T2024 en fonction de la date de passation d'acte.

Nous vous informons que le cédant sera tenu de payer ses charges jusqu'à la passation de l'acte.
Nous vous informons qu'un montant de 250€ sera imputé au vendeur pour la réponse à votre courrier.

- 3°) **Situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété :**
Voir PV en annexe.

- 4°) **Relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété :**
A ce jour, il n'y a pas de procédure en cours.

- 5°) **Procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques de charges des deux dernières années :**
Voir annexes.

- 6°) **Copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires :**
Voir bilan en annexe.



Article 3.94§2

- 1°) Montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date de la signature de l'acte notarié, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.
Voir PV en annexe.
- 2°) Etat des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la signature de l'acte notarié et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.
Voir PV en annexe.
- 3°) Un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la signature de l'acte notarié, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.
Il n'y a pas de frais liés à l'acquisition des parties communes.
- 4°) Un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant l'acte notarié, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.
L'association des Copropriétaires n'a pas de dettes.

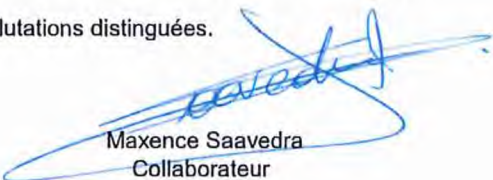
Citernes au mazout neutralisées, pas de pollution du sol.

Cogénération chauffage au gaz.

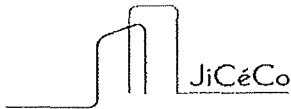
Les DIU de la copropriété sont consultables en nos bureaux, moyennant un rendez-vous au préalable.

Nous vous saurions gré de nous faire parvenir le document destiné au syndic (§3) en nous communiquant la date de la passation de l'acte ainsi que le nom et l'adresse de l'acquéreur. Ces informations sont nécessaires pour établir une répartition correcte des charges trimestrielles ou annuelles entre l'ancien et le nouveau propriétaire. Merci pour votre collaboration et le respect des délais.

Dans l'attente de vous lire, veuillez agréer, l'expression de nos salutations distinguées.



Maxence Saavedra
Collaborateur



Chaussée de la Hulpe - 150 - Terwijpsesteerweg
 Bruxelles - 1170 - Bruxelles
 T 02 736 20 94
 www.jicoco.be

850.274.878 - Arezzo			
Lot	00 2G	N°Client	0000006120
Document N°	1885		
Date document	09/11/2023		
Date d'échéance	24/11/2023		

Décompte du 01/07/2023 au 30/09/2023

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
Charges occupants *					
003	Ascenseur	1 210.59	66 / 1037		77.05
004	Chauffage & eau	17 124.14	66 / 1037		1 089.87
007	Entretien	2 642.18	66 / 1037		168.16
008	Electricité des communs *17969	-1 127.55	66 / 1037		-71.76
009	Gérance et administratif	1 406.59	66 / 1037		89.52
					1 352.84
Charges propriétaires					
020	Frais propriétaires	1 580.82	66 / 1037		100.61
					100.61
Privatif					
031	Frais privatifs propriétaires				25.00
					25.00
Arriérés : 2 467.16 €				A payer :	1 478.45 €

(*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

Solde à payer : 3 945.61 €

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 24/11/2023 3 945.61 €
 Arezzo
 IBAN : BE97 2100 0504 3749 BIC : GEBABEBB
 Communication : +++000/0006/12009+++



Chaussée de la Hulpe 150 - Fernuycasteelweg
 Bruxelles 1170 - Brussel
 T 02 738 20 94
 www.jiceco.be

850.274.878 - Arezzo			
Lot	00 2G	N°Client	0000006120
Document N°	1869		
Date document	27/07/2023		
Date d'échéance	13/08/2023		

Décompte du 01/04/2023 au 30/06/2023					
Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
Charges occupants *					
003	Ascenseur	-431.45	66 / 1037		-27.46
004	Chauffage & eau	2 732.42	66 / 1037		173.91
007	Entretien	2 512.59	66 / 1037		159.91
008	Electricité des communs *17969	393.59	66 / 1037		25.05
009	Gérance et administratif	1 538.52	66 / 1037		97.92
					429.33
Charges propriétaires					
020	Frais propriétaires	4 566.68	66 / 1037		290.65
					290.65
Privatif					
030	Frais privatifs occupants				75.87
					75.87
Arriérés : 1 671.31 €				A payer :	795.85 €

(* La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

Solde à payer : 2 467.16 €

Instruction pour votre paiement	
A payer avant le 13/08/2023	2 467.16 €
Arezzo	
IBAN : BE97 2100 0504 3749	BIC : GEBABEBB
Communication : +++000/0006/12009+++	



Chaussée de la Hulpe 1190 Terhulpesteenweg
Bruxelles 1170 Brussel
T 02 736 20 94
www.jico.be

850.274.878 - Arezzo			
Lot	00 2G	N°Client	0000006120
Document N°	1853		
Date document	12/04/2023		
Date d'échéance	27/04/2023		

Décompte du 01/01/2023 au 31/03/2023

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
Charges occupants *					
003	Ascenseur	625.10	66 / 1037		39.78
004	Chauffage & eau	2 256.85	66 / 1037		143.64
007	Entretien	3 620.90	66 / 1037		230.45
008	Electricité des communs *17969	786.00	66 / 1037		50.03
009	Gérance et administratif	1 274.66	66 / 1037		81.13
					545.03
Charges propriétaires					
002	Assurances	4 819.09	66 / 1037		306.71
020	Frais propriétaires	377.25	66 / 1037		24.01
					330.72
Arriérés : 0.00 €					A payer : 875.75 €

Solde à payer : 875.75 €

(*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 27/04/2023 875.75 €

Arezzo

IBAN : BE97 2100 0504 3749 BIC : GEBABEBB

Communication : +++000/0006/12009+++



Chaussée de la Hulpe 180 - Tervuren
 Bruxelles 1170 - Brussel
 T 02 736 30 94
 www.jiceco.be

850.274.878 - Arezzo			
Lot	00 2G	N°Client	0000006120
Document N°	1821		
Date document	25/01/2023		
Date d'échéance	09/02/2023		

Décompte du 01/10/2022 au 31/12/2022

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
Charges occupants *					
003	Ascenseur	1 235.84	66 / 1037		78.66
004	Chauffage & eau	3 855.55	66 / 1037		245.39
007	Entretien	2 197.35	66 / 1037		139.85
008	Electricité des communs *17969	1 572.00	66 / 1037		100.05
009	Gérance et administratif	1 274.66	66 / 1037		81.13
					645.08
Charges propriétaires					
001	Appel de fonds	12 500.00	66 / 1037		795.56
020	Frais propriétaires	1 700.68	66 / 1037		108.24
					903.80
Privatif					
030	Frais privatifs occupants				-142.45
					-142.45
Arriérés : -1 065.00 €					A payer : 1 406.43 €

(*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

Solde à payer : 341.43 €

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 09/02/2023 341.43 €
 Arezzo
 IBAN : BE97 2100 0504 3749 BIC : GEBABEBB
 Communication : +++000/0006/12009+++



Chaussée de la Hulpe 150 / Terhulpesteenweg
 Bruxelles 1170 - Brussel
 T 02 736 20 84
 www.jicco.be

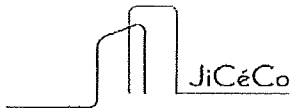
850.274.878 - Arezzo			
Lot	00 2G	N°Client	0000006120
Document N°		1805	
Date document		23/12/2022	
Date d'échéance		07/01/2023	

Décompte du 01/07/2022 au 30/09/2022					
Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
Charges occupants *					
003	Ascenseur	915.57	66 / 1037		58.27
004	Chauffage & eau	8 533.70	66 / 1037		543.13
007	Entretien	2 335.33	66 / 1037		148.63
008	Electricité des communs *17969	295.00	66 / 1037		18.78
009	Gérance et administratif	1 274.66	66 / 1037		81.13
					849.94
Charges propriétaires					
020	Frais propriétaires	488.46	66 / 1037		31.09
					31.09
Arriérés : -798.75 €				A payer :	881.03 €

(*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

Solde à payer : 82.28 €

Instruction pour votre paiement	
A payer avant le 07/01/2023	82.28 €
Arezzo	
IBAN : BE97 2100 0504 3749	BIC : GEBABEBB
Communication : +++000/0006/12009+++	



Chaussée de la Hulpe - 150 - Tertulopsesteenweg
 Bruxelles - 1170 - Brussels
 T 02 756 20 94
 www.jico.be

850.274.878 - Arezzo			
Lot	00 2G	N°Client	0000006120
Document N°			1789
Date document			20/07/2022
Date d'échéance			04/08/2022

Décompte du 01/04/2022 au 30/06/2022

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
Charges occupants *					
003	Ascenseur	1 021.53	66 / 1037		65.02
004	Chauffage & eau	178.09	66 / 1037		11.33
007	Entretien	2 054.25	66 / 1037		130.74
008	Electricité des communs *17969	295.00	66 / 1037		18.78
009	Gérance et administratif	1 343.49	66 / 1037		85.51
					311.38
Charges propriétaires					
020	Frais propriétaires	862.13	66 / 1037		54.87
021	Travaux divers	5 391.69	66 / 1037		343.15
					398.02
Arriérés : -321.41 €					A payer : 709.40 €

(*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

Solde à payer : 387.99 €

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 04/08/2022 387.99 €

Arezzo

IBAN : BE97 2100 0504 3749 BIC : GEBABEBB

Communication : +++000/0006/12009+++



Chaussée de la Hulpe 150 - Terhulpesteenweg
 Bruxelles 1170 - Brussel
 T. 02 736 20 54
 www.jiceco.be

850.274.878 - Arezzo			
Lot	00 2G	N°Client	0000006120
Document N°		1773	
Date document		09/05/2022	
Date d'échéance		24/05/2022	

Décompte du 01/01/2022 au 31/03/2022

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
Charges occupants *					
003	Ascenseur	915.57	66 / 1037		58.27
004	Chauffage & eau	1 031.16	66 / 1037		65.63
007	Entretien	2 891.09	66 / 1037		184.00
008	Electricité des communs *17969	295.00	66 / 1037		18.78
009	Gérance et administratif	1 205.82	66 / 1037		76.74
					403.42
Charges propriétaires					
002	Assurances	4 349.00	66 / 1037		276.79
020	Frais propriétaires	154.86	66 / 1037		9.86
021	Travaux divers	1 892.10	66 / 1037		120.42
					407.07
Arriérés : -798.75 €				A payer :	810.49 €

(*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

Solde à payer : 11.74 €

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 24/05/2022 11.74 €

Arezzo

IBAN : BE97 2100 0504 3749 BIC : GEBABEBB

Communication : +++000/0006/12009+++



Chaussée de la Hulpe 150 - Terraploesterweg
 Bruxelles 1170 - Brussel
 T 02 736 23 24
 www.jjceco.be

850.274.878 - Arezzo			
Lot	00 2G	N°Client	0000006120
Document N°		1725	
Date document		28/01/2022	
Date d'échéance		12/02/2022	

Décompte du 01/10/2021 au 31/12/2021

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
Charges occupants *					
003	Ascenseur	889.68	66 / 1037		56.62
004	Chauffage & eau	1 989.29	66 / 1037		126.61
007	Entretien	2 101.17	66 / 1037		133.73
008	Electricité des communs *17969	295.00	66 / 1037		18.78
009	Gérance et administratif	1 205.82	66 / 1037		76.74
					412.48
Charges propriétaires					
001	Appel de fonds	7 500.00	66 / 1037		477.34
020	Frais propriétaires	1 799.88	66 / 1037		114.55
					591.89
Arriérés : -798.75 €					A payer : 1 004.37 €

(*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

Solde à payer : 205.62 €

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 12/02/2022 205.62 €

Arezzo

IBAN : BE97 2100 0504 3749

BIC : GEBABEBB

Communication : +++000/0006/12009+++



Chaussées de la Hulpe - 169 - Terhulpesteenweg
 Bruxelles - 1170 - Brussel
 T 02 736 20 94
 www.jjceco.be

850.274.878 - Arezzo			
Lot	00 2G	N°Client	0000006120
Document N°		1709	
Date document		22/10/2021	
Date d'échéance		06/11/2021	

Décompte du 01/07/2021 au 30/09/2021

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
Charges occupants *					
003	Ascenseur	1 296.28	66 / 1037		82.50
004	Chauffage & eau	873.16	66 / 1037		55.57
007	Entretien	1 977.63	66 / 1037		125.87
008	Electricité des communs *17969	220.85	66 / 1037		14.04
009	Gérance et administratif	1 205.82	66 / 1037		76.74
					354.72
Charges propriétaires					
001	Appel de fonds	7 500.00	66 / 1037		477.34
020	Frais propriétaires	-414.49	66 / 1037		-26.38
					450.96
Arriérés : -798.75 €				A payer :	805.68 €

(*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

Solde à payer : 6.93 €

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 06/11/2021 6.93 €

Arezzo

IBAN : BE97 2100 0504 3749

BIC : GEBABEBB

Communication : +++000/0006/12009+++



Chaussée de la Hulpe 150 - Ter Ulosesteenweg
Bruxelles 1170 - Brussel
T 02 730 20 44
www.jicoco.be

Immeuble	Arezzo
	850.274.878
Lot	00 / 2G
Propriétaire	0000006120
Document n°	1837
Date	31/03/2023
Période du	01/01/2023 au 31/03/2023

Appel Fonds réserve 1T2023

Objet	Total à répartir	Quotités Ind. / Tot.	Total réparti
Fonds de réserve façade	12500.00	66 / 1037	795.56

Total de la facture : 795.56 €

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus sur le compte de la copropriété avant le **27/04/2023**.

Remarque

Pour tout paiement, veuillez utiliser dorénavant la communication structurée fixe reprise ci-dessous.

Instruction pour votre paiement	
A payer avant le 27/04/2023	795.56 €
Arezzo	
Iban : BE55 2107 0361 7844	
Bic : GEBABEBB	
Communication : +++000/0006/12009+++	



Bilan au 30/09/2023

Actif

300000	STOCK	533.74
400000	PROPRIETAIRES	2 993.85
550000	Epargne BE55 2107 0361 7844	226 339.50
551000	Banque BE97 2100 0504 3749	8 578.55
600	DEPENSES DE L'EXERCICE	23 745.77
		262 191.41

Passif

110000	Fonds de roulement	-10 000.00
120000	Fonds de réserve	-5.94
124000	Fonds de réserve façade	-226 333.56
200000	ARRONDIS ORDINATEUR	-0.14
440000	FOURNISSEURS	-18 440.37
444000	FAR Fournisseurs	-52.26
499500	Sinistres	-2 464.44
499510	Sinistre 2022-0121	-3 149.53
499512	Siniste HAZAN	-1 745.17
		-262 191.41

Association des Copropriétaires

Résidence « AREZZO »
Sise Avenue Molière 489
A 1050 Ixelles
N° d'enregistrement : BCE 0850.274.878



Chaussée de la Hulpe 150 | Terhulpesteenweg
Bruxelles 1170 | Brussel
T. 02 738 20 94
www.jicaco.be

RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 11 OCTOBRE 2023

Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'Assemblée Générale rédigé en séance. Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences est consultable au siège du Syndic.

Le 11 octobre 2023, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « AREZZO » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, dans la salle de réunion JIC&Co sa sise 150 Chaussée de la Hulpe à 1170 Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 21/09/2023.

La séance est ouverte à 12h13, ente JICECO S.A.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 8 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 15 forment 582/1.037èmes de la copropriété. L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 3,87, 3,88, 3,90, 3,91) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après avoir entendu les rapports de gestion et après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

1. Constitution du bureau de séance ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme Président de séance Madame Van Vyve.

2. Examen et approbation des comptes arrêtés au 31/12/2022 ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 31/12/2022

3. Présentation du budget de l'exercice 2024 ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés adopte le budget présenté à titre indicatif pour le prochain exercice à la somme de 44.600,00€.

4. Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve

4.1. Adaptation éventuelle du fonds de roulement :

La situation du fonds de roulement à la dernière clôture des comptes est de 10.000,00€.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de maintenir le fonds de roulement à son montant actuel de 10.000,00€.

4.2. Constitution ou augmentation du fonds de réserve :

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 213.833,61€.

4.2.1. La situation du fonds de réserve FACADE 31/12/2022 est de 123.328,99€.

4.2.2. La situation du fonds de réserve ASCENSEUR au 30/06/2023 est de 39.589,16€.

4.2.3. La situation du fonds de réserve CHAUFFAGE au 30/06/2023 est de 50.915,46€.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de cette résolution.

Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

5. Décharges à donner

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

- 5.1. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.
- 5.2. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au Commissaire aux Comptes pour sa mission de contrôle de la tenue de la comptabilité de l'immeuble par le syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.
- 5.3. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.



6. Nominations statutaires et mandats

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

6.1. Conseil de Copropriété

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne son Conseil de Copropriété, lequel se composera de la manière suivante :

- Assesseur 1
- Assesseur 2 :

6.2. Commissaire(s) aux comptes

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne le Commissaire aux comptes en nommant à cette fonction :

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le Commissaire aux comptes qui fera part de ses remarques au syndic et au Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle il fera rapport.

6.3. Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic.

En l'absence de préavis et à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés le contrat de syndic de JICECO S.A. est reconduit pour la même durée et aux mêmes conditions jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire. Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

Dans la pratique de ses métiers de gestion immobilière et de courtage, le syndic rappelle qu'il est appelé à collecter des données privées à caractère personnel. Ces données lui sont fournies soit sur base légale soit sur base volontaire. Les copropriétaires reconnaissent avoir pris connaissance et accepté les conditions énoncées dans la Politique de Confidentialité des Données de JICECO S.A. ainsi que les objectifs et méthodes de collecte et traitement des données qu'elle nécessite conformément aux dispositions reprises sur son site Internet www.jiceco.be

7. Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement

Majorité nécessaire : Majorité des 2/3 des voix (C.C. Article 3.88 §1) « pour tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89 § 5 ».

7.1. Entretien

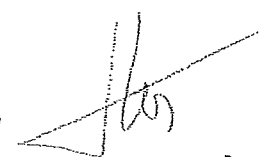
7.1.1. Décision à prendre quant à procéder au remplacement de la société de nettoyage actuelle de la résidence (cfr annexe 2).

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de modifier le contrat de la société de nettoyage passant de 3 passages par semaine à plus que un passage par semaine pour le nettoyage des parties communes.

7.2. Entrée

7.2.1. Décision à prendre quant au remplacement de la vidéophonie et ce conformément aux offres reçues (cfr annexe 3) et décision à prendre quant aux modalités de financement ;

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de refuser cette proposition.



7.2.2. Décision à prendre quant à placer une parlophonie à la seconde porte du hall afin de créer un sas d'entrée (cfr annexe 3) et décision à prendre quant aux modalités de financement ;

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de refuser cette proposition.

7.2.3. Décision à prendre quant à placer une serrure et gâche électrique sur la seconde porte du hall d'entrée pour créer un sas d'entrée et décision à prendre quant aux modalités de financement ;

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de refuser cette proposition.

7.2.4. Décision à prendre quant au remplacement des boîtes aux lettres conformément aux offres reçues et décision à prendre quant aux modalités de financement ;

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de placer les boîtes aux lettres à front de rue. Elle donne mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, pour le choix final du modèle et de l'entreprise qui les installera. Mandat est donné pour un montant de maximum 3.000,00€ TVAC.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de répartir le montant des travaux dans les charges courantes ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

7.3. Lumière

7.3.1. Décision à prendre quant au placement de luminaire en cave, le remplacement de la filerie de l'éclairage et placement de luminaire à détecteur de mouvement aux étages conformément aux offres reçues ;

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de refuser cette proposition.

7.3.2. Décision à prendre quant aux modalités de financement ;

Au vue de la décision prise au point 7.3.1., ce point est sans objet.

8. Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété.

Le Syndic communique à l'Assemblée Générale la liste des contrats liant l'Association des Copropriétaires, la nature des contrats et le nom des prestataires pour ces contrats :

Eau :
Gaz :
Electricité : E
Entretien ascenseurs :
Contrôles légaux ascenseurs :
Assurance immeuble :
Courtier d'assurance :
Entretien adoucisseur : -----
Syndic :
Etc.

Le Syndic rappelle que l'ensemble de ces contrats est consultable par les copropriétaires dans ses bureaux moyennant la prise de rendez-vous préalable et que tout copropriétaire peut en recevoir une copie sur simple demande. L'Assemblée Générale prend acte des contrats existants et des informations relatives aux modalités de consultation.



9. Décision à prendre quant à donner mandat au syndic, en concertation avec le Conseil de Copropriété, pour souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent existant dans la copropriété.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

10. Mise à jour du Règlement d'Ordre Intérieur (ROI)

Suite aux nouvelles dispositions légales de la loi du 18 juin 2018, décision à prendre afin de mandater un consultant, un juriste ou un notaire pour effectuer la mise à jour du ROI conformément aux dispositions du C.C. Article 3,93 §3.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des présents et représentés)

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de cette proposition.

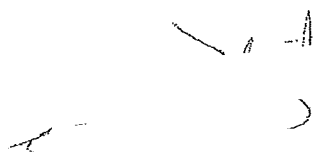
L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

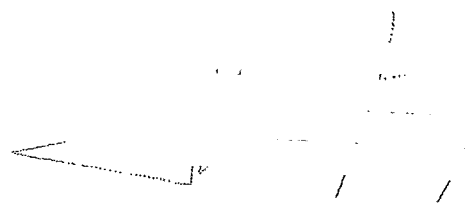
La séance est levée à 13h25.

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 3,87 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 3,92 §3)

Bruxelles, le 11/10/2023.


Gestionnaire


Administrateur Président

Association des Copropriétaires

Résidence « AREZZO »
Sise Avenue Molière 489
A 1050 Ixelles
N° d'enregistrement : BCE 0850.274.878



Chaussée de la Hulpe - 150 - Teltroppestraatweg
Bruxelles - 1170 - Brussel
T +32 71 20 94
www.jicoco.be

RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 14 JUIN 2023

Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'Assemblée Générale rédigé en séance. Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences est consultable au siège du Syndic.

Le 14 juin 2023, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « AREZZO » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, dans la salle de réunion de JICéCo sa sise Chaussée de la Hulpe 150, à 1170 Bruxelles.

Le procès-verbal de carence dressé le 25 mai 2023 a fait office de convocation.

La séance est ouverte à 12h02, par M. [nom] représentant JICéCO s.a.

Pour rappel : « L'Assemblée Générale Ordinaire du 25 mai 2023 n'était pas valablement constituée ne réunissant pas le double quorum, à savoir la présence ou représentation de plus de la moitié des propriétaires possédant ensemble au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes (art 3.87 §5 – 1er alinéa) et les copropriétaires présents et/ou représentés ne réunissant également pas le quorum de représentation soit plus des trois quarts des quotes-parts dans les parties communes (art 3.87 §5 – 2ème alinéa).

Il est rappelé que l'Assemblée Générale faisant suite à l'Assemblée Générale de carence peut délibérer valablement quelque soit le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires (art 3.87 §5 – 3ème alinéa).

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 5 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 15 forment 384/1037èmes de la copropriété.

L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 3.87, 3.88) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après avoir entendu les rapports de gestion et après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

1. Constitution du bureau de séance ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme Président de séance :

2. MISE EN CONFORMITE ASCENSEUR

Majorité nécessaire : Majorité des 2/3 des voix (C.C. Article 3,88 §1) « pour tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3,89 § 5 ».

- 2.1. À la suite de l'établissement du cahier des charges et l'appel d'offres pour la mise en conformité de l'ascenseur par _____, présentation du rapport et des recommandations par _____ (transmission du rapport à la demande et par email uniquement).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

- 2.2. Décision à prendre quant au choix de l'entreprise qui effectuera la mise en conformité de l'ascenseur suivant les offres reçues par _____ (cfr annexe 1)

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de faire réaliser les travaux de mise en conformité de l'ascenseur suivant l'option 4 (mise en conformité, remplacement armoire de commande, remplacement moteur et décoration cabine) du comparatif d'offre de la firm: _____ et ce, avec _____ pour un montant de 37.774,16€ TVAC.

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, mandate le conseil de copropriété pour le choix de l'habillage cabine.

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, mandate la société _____ pour le suivi et la réception des travaux effectués par _____ pour un montant de 1.8150,00€ TVAC.

- 2.3. Décision à prendre quant aux modalités de financement.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

3. FACADE et TOITURE

Majorité nécessaire : Majorité des 2/3 des voix (C.C. Article 3,88 §1) « pour tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3,89 § 5 ».

- 3.1. Décision à prendre quant à mandater un architecte en vue de procéder à l'établissement du cahier des charges, et appel d'offres pour la réfection de la toiture et façade arrière et des pignons avec isolation et ce conformément aux offres reçues (cfr annexe 2)

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de mandater _____ à procéder à l'établissement du cahier des charges, et appel d'offres pour la réfection de la toiture et façade arrière et des pignons avec isolation pour un montant de 7.139,00€ TVAC.

3.2. Décision à prendre quant aux modalités de financement.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

La séance est levée à 12h35.

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 3,87 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 3,92 §3)

Bruxelles, le 14/06/2023.



Gestionnaire



Administrateur Délégué



Association des Copropriétaires
Résidence « AREZZO »
Sise Avenue Molière 489
A 1050 Ixelles
Numéro d'entreprise : BCE 0850.274.878

PROCES-VERBAL DE CARENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 25 MAI 2023

Le 25 mai 2023, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence «AREZZO» se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire en la salle de réunion de JiCéCo sa sise chaussée de la Hulpe 150 à 1170 Bruxelles

Les convocations ont été adressées par le Syndic suivant la lettre du 26 avril 2023
La séance est ouverte à 18h15, présente JICECO s.a.

La liste des présences et procurations sont déposées sur le bureau et resteront annexées au livre des procès-verbaux. Les 5 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 15 forment 390/1.037èmes de la copropriété.

L'assemblée n'est pas valablement constituée ne réunissant pas le double quorum, à savoir la présence ou représentation de plus de la moitié des propriétaires possédant ensemble au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes (art. 3.87 §5 – 1er alinéa) et les copropriétaires présents et/ou représentés ne réunissant également pas le quorum de représentation soit plus des trois quarts des quotes-parts dans les parties communes (art 3.87 §5 – 2^{ème} alinéa).

Ces constatations étant unanimement reconnues, la séance est aussitôt levée à 18h16 .

Le présent procès-verbal de carence tient lieu de convocation à la seconde Assemblée Générale. Pour rappel, l'assemblée pourra délibérer valablement quel que soit le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires (art. 3.87 §5 – 3^{ème} alinéa).

CONVOCATION :

Cette seconde Assemblée Générale se tiendra dans la salle de réunion de JiCéCo sise Chaussée de la Hulpe
150 à 1170 Bruxelles
Le 14 juin 2023
A 12h00

Avec le même ordre du jour.

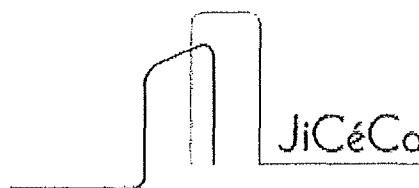
Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 3.87 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 3.92 §3)

Bruxelles, le 25 mai 2023.

Le Syndic

Association des Copropriétaires
Résidence « AREZZO »
Sise Avenue Molière 489
A 1050 Bruxelles
N° d'enregistrement : BCE 0850.274.878



**RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
ORDINAIRE DU 22 JUN 2022**

Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'Assemblée Générale rédigé en séance. Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences est consultable au siège du Syndic.

Le 22 juin 2022, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « AREZZO » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, dans la salle de réunion de JICéCo sa sise chaussée de la Hulpe 150 à 1170 Bruxelles.

Le procès-verbal de carence dressé le 14 avril 2022 a fait office de convocation.

La séance est ouverte à 18h2 _____, représente JICéCO S.A.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Pour rappel : « L'Assemblée Générale Ordinaire du 14 avril 2022 n'était pas valablement constituée ne réunissant pas le double quorum, à savoir la présence ou représentation de plus de la moitié des propriétaires possédant ensemble au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes (art 577.6§5 – 2ème alinéa) et les copropriétaires présents et/ou représentés ne réunissant également pas le quorum de représentation soit plus des trois quarts des quotes-parts dans les parties communes (art 577.6§5 – 3ème alinéa).

Il est rappelé que l'Assemblée Générale faisant suite à l'Assemblée Générale de carence peut délibérer valablement quelque soit le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires (art 577.6§5 – 4ème alinéa).

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 3 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 15 forment 258/1.037èmes de la copropriété.

L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après avoir entendu les rapports de gestion et après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

1. Constitution du bureau de séance ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme Présidente de séance

2. Examen des comptes ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

2.1. Examen des comptes arrêtés au 31/12/2019 et décision à prendre quant à leur approbation.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 31/12/2019.

2.2. Examen des comptes arrêtés au 31/12/2020 et décision à prendre quant à leur approbation.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 31/12/2020.

2.3. Examen des comptes arrêtés au 31/12/2021 et décision à prendre quant à leur approbation.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 31/12/2021.

3. Présentation du budget de l'exercice 2022;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, adopte le budget présenté à titre indicatif pour le prochain exercice à la somme de 56.600,00€.

4. Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve

4.1. Adaptation éventuelle du fonds de roulement :

La situation du fonds de roulement à la dernière clôture des comptes est de 10.000,00€.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de maintenir le fonds de roulement à son montant actuel de 11.000,00€

4.2. La situation du fonds de réserve à la date de clôture des comptes est de 27.404,15€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 27.404,15€.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas augmenter le fonds de réserve existant et de transférer celui-ci au fonds de réserve FACADE.

- 4.3. La situation du fonds de réserve Ascenseur à la date de clôture des comptes est de 5.974,86€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 5.974,86€.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas augmenter le fonds de réserve existant et de transférer celui-ci au fonds de réserve FACADE.

- 4.4. La situation du fonds de réserve façade à la date de clôture des comptes est de 153.346,33€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 153.346,33€.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 50.000,00€ à financer par 4 appels trimestriels de 12.500,00€ à lancer au 2T2022.


Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

5. Décharges à donner

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

- 5.1. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.
- 5.2. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, surseoir au vote de la décharge au Commissaire aux Comptes pour sa mission de contrôle de la tenue de la comptabilité de l'immeuble par le syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.
- 5.3. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.



6. Nominations statutaires et mandats

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

6.1. Conseil de Copropriété

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne son Conseil de Copropriété, lequel se composera de la manière suivante :

- Assesseur 1
- Assesseur 2

6.2. Commissaire(s) aux comptes

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne le Commissaire aux comptes en nommant à cette fonction :

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le Commissaire aux comptes qui fera part de ses remarques au syndic et au Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle il fera rapport.

6.3. Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic.

En l'absence de préavis et à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés le contrat de syndic de JICéCO S.A. est reconduit pour la même durée et aux mêmes conditions jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire. Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

Dans la pratique de ses métiers de gestion immobilière et de courtage, le syndic rappelle qu'il est appelé à collecter des données privées à caractère personnel. Ces données lui sont fournies soit sur base légale soit sur base volontaire. Les copropriétaires reconnaissent avoir pris connaissance et accepté les conditions énoncées dans la Politique de Confidentialité des Données de JICéCO S.A. ainsi que les objectifs et méthodes de collecte et traitement des données qu'elle nécessite conformément aux dispositions reprises sur son site internet www.jiceco.be

7. Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement

Majorité nécessaire : Majorité des 2/3 des voix (C.C. Article 577-7 §1 b) « pour tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4 .

7.1. Amiante

7.1.1. Décision à prendre quant à désamianter les parties communes conformément à l'inventaire amiante effectué en date du 08.01.2020, et ce conformément aux offres reçues (cfr annexe 2 – offres transmises ultérieurement)

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas faire procéder au désamiantage des parties communes de la résidence.

7.1.2. Décision à prendre quant aux modalités de financement.

Au vue de la décision prise au point 7.1.1., ce point est sans objet.

7.2. Façade + Toiture

7.2.1. Décision à prendre quant à mandater un architecte en vue de procéder à l'établissement du cahier des charges, et appel d'offres pour la réfection de la toiture et façade arrière et des pignons et ce conformément aux offres reçues (cfr annexe 3 – offres transmises ultérieurement)

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de donner mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, pour le choix final de l'architecte qui effectuera le cahier des charges et l'appel d'offres pour la réfection avec isolant de la toiture, façade arrière, terrasses arrières et pignons, et ce pour un montant de maximum 3.000,00€ TVAC .

7.2.2. Décision à prendre quant aux modalités de financement.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de répartir le montant des travaux dans les charges courantes ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

7.3. Entrée

7.3.1. Décision à prendre quant au remplacement de la vidéophonie et ce conformément aux offres reçues (cfr annexe 4 – offres transmises ultérieurement) et décision à prendre quant aux modalités de financement ;

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide surseoir au vote de cette proposition.

7.3.2. Décision à prendre quant à placer une parlophonie à la seconde porte du hall afin de créer un sas d'entrée (cfr annexe 4 – offres transmises ultérieurement) et décision à prendre quant aux modalités de financement ;

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide surseoir au vote de cette proposition.

7.3.3. Décision à prendre quant à placer une serrure et gâche électrique sur la seconde porte du hall d'entrée pour créer un sas d'entrée (cfr annexe 5 – offres transmises ultérieurement) et décision à prendre quant aux modalités de financement ;

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide surseoir au vote de cette proposition.

7.3.4. Décision à prendre quant au remplacement des boîtes aux lettres conformément aux offres reçues (cfr annexe 6 - offres transmises ultérieurement) et décision à prendre quant aux modalités de financement ;

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide surseoir au vote de cette proposition.

7.4. Lumière

7.4.1. Décision à prendre quant au placement de luminaire en cave, le remplacement de la filerie de l'éclairage et placement de luminaire à détecteur de mouvement aux étages conformément aux offres reçues (cfr annexe 7 - offres transmises ultérieurement);

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide surseoir au vote de cette proposition.



7.4.2. Décision à prendre quant aux modalités de financement ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

Au vu de la décision prise au point 7.4.1., ce point est sans objet.

7.5. Ascenseur

7.5.1. Information à donner sur la mise en conformité ascenseur suivant l'analyse de risque du 05/02/2019 ;

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

7.5.2. Décision à prendre quant à procéder à la mise en conformité de l'ascenseur – suivant l'analyse de risque du 05/02/2022 – conformément aux offres reçues (cfr annexe 8 - offres transmises ultérieurement)

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de mandater le bureau , représenté par , afin de procéder à l'établissement du cahier des charges, appel d'offres dans le cadre de la mise en conformité ascenseur.

7.5.3. Décision à prendre quant aux modalités de financement.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de répartir le montant des travaux dans les charges courantes ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

8. En vue de permettre au Syndic de négocier les meilleures tarifications à travers des contrats cadres pour les marchés de l'énergie, décision à prendre quant à donner mandat au Syndic pour changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz ou de mazout en fonction des opportunités du marché et après avoir réalisé un appel d'offres.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés)

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

9. Suite aux dispositions de la loi du 2 juin 2010, décision à prendre afin de déterminer une quinzaine pour la période durant laquelle se tiendront les prochaines Assemblées Générales Ordinaires.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés)

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de fixer la période de la tenue de ses prochaines Assemblées Générales Ordinaires la 1^{er} quinzaine du mois d'octobre.

10. Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété.

Le Syndic communique à l'Assemblée Générale la liste des contrats liant l'Association des Copropriétaires, la nature des contrats et le nom des prestataires pour ces contrats :

Eau
Gaz
Electricité
Entretien ascenseurs
Contrôles légaux ascenseurs :
Assurance immeuble :
Courtier d'assurance :
Entretien adoucisseur
Entretien pompe de relevage :
Syndic :

Le Syndic rappelle que l'ensemble de ces contrats est consultable par les copropriétaires dans ses bureaux moyennant la prise de rendez-vous préalable et que tout copropriétaire peut en recevoir une copie sur simple demande. L'Assemblée Générale prend acte des contrats existants et des informations relatives aux modalités de consultation.

11. Décision à prendre quant à donner mandat au syndic, en concertation avec le Conseil de Copropriété, pour souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent existant dans la copropriété.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

12. Mise à jour du Règlement d'Ordre Intérieur (ROI)

Suite aux nouvelles dispositions légales de la loi du 18 juin 2018, décision à prendre afin de mandater un consultant, un juriste ou un notaire pour effectuer la mise à jour du ROI conformément aux dispositions du C.C. Article 577-10, §2.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des présents et représentés)

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de cette proposition.

13. Points inscrits à l'ordre du jour à la demande d'un copropriétaire

13.1. A la demande de ... décision à prendre quant à cette demande et décision à prendre quant aux modalités de financement (ctr annexe 9) ;

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide mettre des racks à vélo dans l'actuel local poubelles de la résidence, et de transformer le local archive et entretien (se trouvant derrière la cloison du local poubelles) en local poubelles.

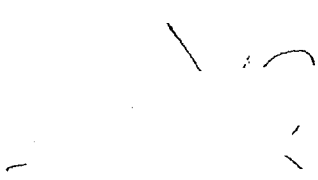
L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

La séance est levée à 19h52.

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 577-6 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 577-9, §2)

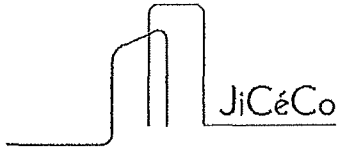
Bruxelles, le 22/06/2022.



Gestionnaire



Administrateur Délégué



**Association des Copropriétaires
Résidence « AREZZO »
Sise Avenue Molière 489
A 1050 Bruxelles
N° d'enregistrement : BCE 0850.274.878**

RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 13 OCTOBRE 2020

Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'Assemblée Générale rédigé en séance. Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences est consultable au siège du Syndic.

Le 13 octobre 2020, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « AREZZO » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, dans la salle de réunion de JiCéCo SA situé au 150 chaussée de la Hulpe à 1170 Bruxelles.

Le procès-verbal de carence dressé le 17/09/2020 a fait office de convocation.

La séance est ouverte à 17h42, _____, représente JiCéCO s.a.

Pour rappel : « L'Assemblée Générale Ordinaire du 17/09/2020 n'était pas valablement constituée ne réunissant pas le double quorum, à savoir la présence ou représentation de plus de la moitié des propriétaires possédant ensemble au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes (art 577.6§5 – 2ème alinéa) et les copropriétaires présents et/ou représentés ne réunissant également pas le quorum de représentation soit plus des trois quarts des quotes-parts dans les parties communes (art 577.6§5 – 3ème alinéa).

Il est rappelé que l'Assemblée Générale faisant suite à l'Assemblée Générale de carence peut délibérer valablement quelque soit le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires (art 577.6§5 – 4ème alinéa).

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 8 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 16 forment 547/1037èmes de la copropriété.

L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après avoir entendu les rapports de gestion et après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

1. Constitution du bureau de séance ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme Présidente de

17h: ... ô quotités), ce qui porte le nombre total de quotités à 613 quotités.

2. Examen et approbation des comptes arrêtés au 31/12/2019 ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

Le vérificateur au compte n'ayant pas effectué la vérification des comptes arrêté au 31/12/2019, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de surseoir à l'approbation des comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 31/12/2019.

3. Présentation du budget de l'exercice 2020 ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

- Pour les copropriétés en comptes trimestriels ou autres :

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés adopte le budget présenté à titre indicatif pour le prochain exercice à la somme de 40.650,00€.

4. Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve

4.1. Adaptation éventuelle du fonds de roulement :

La situation du fonds de roulement à la dernière clôture des comptes est de 10.000,00€.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale de maintenir le fonds de roulement à son montant actuel de 10.000,00€

Constitution ou augmentation du fonds de réserve :

4.2. La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 3.419,75€.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de cette résolution.

Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

4.3. La situation du fonds de réserve Ascenseur à la dernière clôture des comptes est de 5.974,86€.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de cette résolution.

Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

4.4. La situation du fonds de réserve façade à la dernière clôture des comptes est de 123.346,34€.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 30.000,00€ à financer par 4 appels trimestriels de 7.500,00€ à lancer au 1T2020.

Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

5. Décharges à donner

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

5.1. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

5.2. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au Commissaire aux Comptes pour sa mission de contrôle de la tenue de la comptabilité de l'immeuble par le syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

5.3. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

6. Nominations statutaires et mandats

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés sauf si création du Conseil de copropriété alors 75% du total des quotités copropriétaires présents et/ou représentés).

6.1. Conseil de Copropriété

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés désigne son Conseil de Copropriété, lequel se composera de la manière suivante :

- Assesseur 1 :
- Assesseur 2 :

6.2. Commissaire(s) aux comptes

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne le Commissaire aux comptes en nommant à cette fonction :

.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le Commissaire aux comptes qui fera part de ses/leurs remarques au syndic et au Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle il fera rapport.

6.3. Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic.

En l'absence de préavis et à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés le contrat de syndic de JICÉCO S.A. est reconduit pour la même durée et aux mêmes conditions jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire. Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

Dans la pratique de ses métiers de gestion immobilière et de courtage, le syndic rappelle qu'il est appelé à collecter des données privées à caractère personnel. Ces données lui sont fournies soit sur base légale soit sur base volontaire. Les copropriétaires reconnaissent avoir pris connaissance et accepté les conditions énoncées dans la Politique de Confidentialité des Données de JICÉCO S.A. ainsi que les objectifs et méthodes de collecte et traitement des données qu'elle nécessite conformément aux dispositions reprises sur son site internet www.jiceco.be

7. Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement

Majorité nécessaire : Majorité des 2/3 des voix (C.C. Article 577-7 §1 b) « pour tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4.

7.1. Amiante

7.1.1. Information à donner sur les résultats de l'inventaire amiante effectué par Mommaerts Safety en date du 08.01.2020 et décision à prendre quant aux remarques formulées dans le rapport ;

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informé.

7.2. Lumière

7.2.1. Décision à prendre quant au placement de luminaire en cave, le remplacement de la filerie de l'éclairage et placement de luminaire à détecteur de mouvement aux étages suivant l'offre

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de cette décision et que lui soit présenté une nouvelle offre avec différentes propositions de luminaire à capteur intégré couvrant la surface du couloir.

7.2.2. Décision à prendre quant aux modalités de financement ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

Ce point est sans objet.

7.3. ADOUCISEUR

7.3.1. Information à donner sur l'adoucisseur à sel présent en chaufferie étant hors service ;

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, s'estime valablement informée.

7.3.2. Décision à prendre quant au remplacement de l'adoucisseur par un système identique suivant les offres de ; via une technologie alternative suivant les offres de

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de mandater le conseil de copropriété pour le choix final de l'entreprise et de la technologie, et ce suivant les recommandations du chauffagiste qui effectuera la modernisation de la chaufferie. Et ce avec un budget maximum de 2.800,00€ HTVA.

7.3.3. Décision à prendre quant aux modalités de financement ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de payer l'installation de l'adoucisseur via les charges courantes.

7.4. CITERNE

7.4.1. Information à donner sur l'étude de pollution de sol effectué par l'entreprise AB-ECOGLOBE ;

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, s'estime valablement informée.

7.4.2. Décision à prendre quant à ratifier la neutralisation de la citerne effectuée par l' ; ins le cadre du dossier de la probable pollution de sol suite au rapport d'étanchéité de Certitank;

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de ratifier l'action du syndic pour la neutralisation de la citerne par l'entreprise

7.4.3. Information à donner sur le dossier pollution de sol auprès de Bruxelles environnement dans le cadre d'une possible suspicion de pollution de sol ;

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, s'estime valablement informée.

7.5. Chauffage

- 7.5.1. Information à donner sur les adaptations à effectuer au local gaz pour l'ajout d'un compteur de gaz pour la chaudière commune au gaz ;

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, s'estime valablement informée sur la nécessité d'avoir une porte coupe-feu d'une heure, ainsi que d'avoir une ventilation haute et basse du local gaz.

- 7.5.2. Décision à prendre quant au placement d'une porte coupe feux au local de gaz afin de le mettre aux normes et ce suivant les offres de « » et décision à prendre quant aux modalités de financement de ces travaux.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas faire exécuter les travaux de remplacement de la porte du local gaz.

- 7.5.3. Décision à prendre quant au placement d'un compteur de gaz supplémentaire suivant l'offre de « » et décision à prendre quant aux modalités de financement de ces travaux.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas faire appel à « » pour l'installation d'un compteur gaz supplémentaire, et ce sous réserve que « » s'aligne sur la présente offre reçue de « ».

- 7.5.4. Décision à prendre quant à nommer un expert pour la réalisation du cahier des charges de la rénovation de la chaufferie et suivi des travaux, suivant les offres de « » du 15 janvier 2020 et de « ».

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas faire appel à un bureau d'étude pour la rénovation de la chaufferie. L'Assemblée Générale ayant décidé de ne pas faire appel à un bureau d'étude, malgré l'information donnée par le syndic sur l'importance de se faire accompagner par un expert pour ce type de travaux, le syndic décline toutes responsabilités sur l'ensemble du dossier de la rénovation de la chaufferie.

- 7.5.5. Décision à prendre quant au remplacement de la chaufferie actuelle au mazout par une chaudière au gaz à condensation suivant les offres reçues de « » et décisions à prendre quant aux modalités de financement de ces travaux.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas faire remplacer la chaudière suivant les offres reçues.

- 7.5.6. Information à donner par « » sur son projet de rénovation de la chaufferie commune et sur l'intégration complémentaire d'une unité de cogénération.

« » présente son offre et l'Assemblée Générale après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, s'estime valablement informée.

- 7.5.7. Décision à prendre quant confier la rénovation de chaufferie à l'entreprise _____ suivant son offre présentée en séance (cfr point 7.4.6) ;

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés décide d'accepter l'offre de _____ pour un montant total ne pouvant excéder 50.915,46€ TVAC.

Elle demande à GO4GREEN de revenir avec la réponse concernant la nécessité de retirer l'amiante en chaufferie. Mais aussi de conseiller l'ACP sur le type d'adourisseur et d'adapter son offre sur le point du placement du compteur gaz par rapport à l'offre reçue d'_____

Ces travaux seront financés par le fonds de réserve façade déjà constituée, et qui sera diminué d'un montant de 50.915,46€.

7.6. Ascenseur

- 7.6.1. Information à donner sur la situation du solde restant dû des derniers travaux de mise en conformité ascenseur par Otis en accord avec leur proposition

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, s'estime valablement informée.

- 7.6.2. Information à donner sur la mise en conformité ascenseur suivant l'analyse de risque du 05/02/2019 ;

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, s'estime valablement informée.

- 7.6.3. Décision à prendre quant à mandater un expert pour l'établissement du cahier des charges et l'appel d'offre de la mise en conformité de l'ascenseur selon la dernière analyse de risque suivant les offres reçues de _____

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de refuser de faire appel à un expert et ce malgré l'importance donnée par le syndic d'avoir un expert. Le syndic décline toute responsabilité sur l'ensemble du dossier de mise en conformité ascenseur.

L'Assemblée Générale décide de demander directement des offres aux ascensoriste à lui présenter à la prochaine Assemblée Générale.

7.7. Fibre Proximus

- 7.7.1. Information à donner quant à la proposition d'installation de la fibre par _____ dans la résidence ;

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, s'estime valablement informée.

- 7.7.2. Décision à prendre quant à accepter l'offre _____ suivant le dossier remis ;

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter l'offre _____

- 8. En vue de permettre au Syndic de négocier les meilleures tarifications à travers des contrats cadres pour les marchés de l'énergie, décision à prendre quant à donner mandat au Syndic pour changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz ou de mazout en fonction des opportunités du marché et après avoir réalisé un appel d'offres.**

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés)

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

9. Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété.

Le Syndic communique à l'Assemblée Générale la liste des contrats liant l'Association des Copropriétaires, la nature des contrats et le nom des prestataires pour ces contrats :

Le Syndic rappelle que l'ensemble de ces contrats est consultable par les copropriétaires dans ses bureaux moyennant la prise de rendez-vous préalable et que tout copropriétaire peut en recevoir une copie sur simple demande. L'Assemblée Générale prend acte des contrats existants et des informations relatives aux modalités de consultation.

10. Décision à prendre quant à donner mandat au syndic, en concertation avec le Conseil de Copropriété, pour souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent existant dans la copropriété.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

11. Mise à jour du Règlement d'Ordre Intérieur (ROI)

Suite aux nouvelles dispositions légales de la loi du 18 juin 2018, décision à prendre afin de mandater un consultant, un juriste ou un notaire pour effectuer la mise à jour du ROI conformément aux dispositions du C.C. Article 577-10, §2.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des présents et représentés)

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de cette décision.

L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

La séance est levée à 21h07.

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 577-6 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

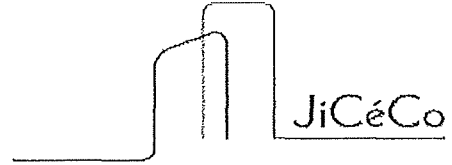
Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 577-9, §2)

Bruxelles, le 13/10/2020

Gestionnaire

Administrateur Délégué

Association des Copropriétaires
Résidence «AREZZO »
Sise avenue Molière 489 à 1050 Bruxelles
N° d'enregistrement : BCE 0850.274.878



**RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
ORDINAIRE DU 05 FEVRIER 2019**

Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'Assemblée Générale rédigé en séance. Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences est consultable au siège du Syndic.

Le 05 février 2019, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « AREZZO » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, au sein de la salle de réunion de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « AREZZO » à Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 18 janvier 2019.

La séance est ouverte à 17h42, par le syndic, représentant JICECO S.A.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 9 Copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 16 forment 651/1037èmes de la copropriété.

L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après avoir entendu les rapports de gestion et après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

1. Constitution du bureau de séance ;

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme Président de séance

17h47 arrivé d

2. Examen et approbation des comptes arrêtés au 31/12/2018;

Le syndic informe la copropriété qu'un dossier contentieux a été ouvert pour le non-paiement des charges de l'ascenseur. Le dossier est passé devant le juge et ce dernier a octroyé un plan d'apurement de 500€ par mois en complément du paiement des charges à venir.

De plus, le contrat d'entretien de l'ascenseur a été renégocié et passera de 2.975,64€ à 1.696€. Ensuite, le syndic a placé un boîtier de communication de 948,7€ ainsi que le dossier de sécurité pour un montant de 246,56€.

Cela fait donc une réduction de 1.412€.

Après réception de l'attestation de mise en conformité vierge de toute remarque, demandée depuis plus de 4 ans, la facture de solde sera payée.

Le syndic informe que la société n'a pas eu accès à tous les appartements lors de leur premier passage et que 2 autres passages ont dû avoir lieu. Dès lors, le syndic n'ayant pas reçu le décompte, il n'a pas pu l'imputer dans le décompte annuel.

Ce dernier sera envoyé dès la réception du fichier de la société.

3

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, sursoit à l'approbation des comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 31/12/2018.

L'Assemblée Générale demande plus d'information concernant les deux factures de Louis le déboucheur ainsi qu'une copie du contrat d'entretien du chauffage.

3. Présentation du budget de l'exercice 2018/2019

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, adopte le budget présenté à titre indicatif pour le prochain exercice à la somme de 41.550,00€.

3.1 Décision à prendre quant à passer sur une comptabilité en décompte trimestriel.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de passer en comptabilité trimestriel à dater de la date du 1^{er} trimestre 2019.

4. Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve

4.1. Adaptation éventuelle du fonds de roulement :

La situation du fonds de roulement à la dernière clôture des comptes est de 10.000€.

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de maintenir ce fonds à son niveau actuel.

4.2. Constitution ou augmentation du fonds de réserve :

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 5.036,36€.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de maintenir les fonds.

La situation du fonds de réserve façade à la dernière clôture des comptes est de 89.974,86€.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de lever 30.000,00€ sur l'année à lancer à partir du 1^{er} trimestre 2019.

Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.

5. Décharges à donner

5.1. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

5.2. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, ne donne pas décharge au Commissaire aux Comptes pour sa mission de contrôle de la tenue de la comptabilité de l'immeuble par le syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire. Conformément à la décision de ne pas approuver les comptes.

5.3. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, ne donne pas décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

6. Nominations statutaires et mandats

6.1. Conseil de Copropriété

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne son Conseil de Copropriété, lequel se composera de la manière suivante :

- Assesneur 1 : M
.....
- Assesneur 2
.....

6.2. Commissaire aux comptes

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne le Commissaire aux comptes en nommant à cette fonction :

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le Commissaire aux comptes qui fera part de ses remarques au syndic et au Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle il fera rapport.

6.3. Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic.

En l'absence de préavis et à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, le contrat de syndic de JICECO S.A. est reconduit pour la même durée et aux mêmes conditions jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire. Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

7. Travaux, entretiens à prévoir et financement

7.1. Façade arrière

7.1.1. Informations à donner sur l'étude qui a été faite sur ce projet

Le syndic informe avoir demandé un devis à afin de pouvoir avoir une estimation des frais pour ces travaux. Ces derniers sont estimés à 100.000€ HTVA.
L'accès au garage de la propriété voisine à l'arrière de l'immeuble a été demandé afin de tenter de réduire les frais d'installation de chantier de 10.400€ et malheureusement cela a été refusé.

Le syndic informe à nouveau que la façade arrière présente un état de vétusté important qui nécessite que des travaux soient entrepris dans un futur proche.

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

7.1.2. Décision à prendre quant à mandater un architecte pour l'élaboration d'un cahier des charges, demande de devis, suivi et réception de chantier pour la réfection de la façade arrière. Décision à prendre quant au financement.

Le syndic informe la copropriété de l'importance de se faire accompagner par un expert pour mener l'étude pour la réalisation de ce type de travaux et d'assurer le suivi du chantier en cas d'exécution.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de mettre son accord de principe pour mandater un architecte et donne mandat au conseil de copropriété pour un montant de 15.000,00€ maximum afin de choisir un architecte et ce, avant le mois de juin.

Le financement se fera via le fonds de réserve façade.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce point au vu du prescrit du point 7.1.2 du présent procès-verbal.

7.1.4. Décision à prendre quant à donner mandat au syndic pour représenter la copropriété face aux intervenants et ce dans l'intérêt de la copropriété pour un montant de 60€ de l'heure.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce point au vu du prescrit du point 7.1.2 du présent procès-verbal.

7.2. Toiture

7.2.1. Informations sur l'état d'usure de la toiture

Le syndic informe l'assemblée que la toiture présente un état d'usure avancé et conseille de procéder à la réfection de cette dernière en y plaçant un isolant permettant la demande d'une prime

L'assemblée se déclare valablement informée

7.2.2. Décision à prendre quant à mandater un architecte pour l'élaboration d'un cahier des charges, demande de devis, suivi et réception de chantier pour la réfection de la façade arrière. Décision à prendre quant au financement.

Le syndic informe la copropriété de l'importance de se faire accompagner par un expert dans la réalisation de ce type de travaux.

Si la copropriété refuse de mandater un expert, le syndic décline toutes responsabilités sur l'ensemble du dossier de la rénovation de la toiture.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de mettre son accord de principe pour mandater un architecte et donne mandat au conseil de copropriété pour un montant de 10.000,00€ maximum afin de choisir un architecte et ce, avant le mois de juin.

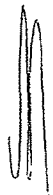
Le financement se fera via le fonds de réserve façade.

7.2.3. Décision à prendre quant à procéder à la réfection du toit et au placement d'un isolant permettant de demander une prime ainsi que le mode de financement

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce point au vu du prescrit du point 7.2.2 du présent procès-verbal.

7.2.4. Décision à prendre quant à donner un mandat au syndic pour représenter la copropriété face aux intervenants durant les travaux et ce dans l'intérêt de la copropriété pour un montant de 60€ de l'heure.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce point au vu du prescrit du point 7.2.2 du présent procès-verbal.



7.3. Nouvelle loi sur les citernes à mazout

7.3.1. Information à donner sur la nouvelle loi

Le syndic informe l'assemblée générale de la nouvelle loi, à savoir que toutes les citernes devront être conformes pour le 1 janvier 2020. Par la suite, un contrôle de mise sous pression devra être fait plus régulièrement, ce qui va affaiblir la citerne et risques de provoquer une fuite de mazout. Si tel est le cas, les coûts de dépollution de sol peuvent être très importants.

Le syndic conseille dès lors, de lancer une étude pour procéder au remplacement de la chaudière par une chaudière à condensation au gaz.

L'assemblée se déclare valablement informée.

7.3.2. Décision à prendre quant à réaliser un test sur la citerne à mazout

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de réaliser le test sur la citerne à mazout.

7.3.3. Décision à prendre quant à lancer une étude pour le passage au gaz

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce point.

7.4. Décision à prendre quant à modifier le système d'éclairage du hall d'entrée et des caves ainsi que le mode de financement.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de mandater les membres du conseil de propriété afin de choisir le devis pour un montant maximum 2.000,00€.

Le financement se fait via les charges courantes.

7.5. Décision à prendre quant à la prise en charge des réparations à effectuer suite aux travaux de changement de colonne des WC et des tuyaux de chauffage ainsi que son mode de financement

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de demander réparation auprès de la société Legrand en demandant l'annulation de la facture de 110€ adressée à [redacted]. Dans le cas de refus du chauffagiste, la copropriété prendra en charge la réparation de l'armoire de [redacted].

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas prendre en charge les réparations à effectuer suite aux travaux de changement de colonne de WC.

La fin des travaux est prévue pour le 5 mars, en cas d'un non-accès aux appartements (suite aux 4 précédents) la propriété se réserve le droit de lancer la procédure utile pour obtenir l'accès.

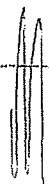

20h31

7.6. Informations à donner sur les travaux futurs à entreprendre

Les gros travaux sont énumérés ci-dessous.

Deux postes en discussion restent en suspens, à savoir le parlophone et la porte d'entrée. Ceci est un rappel de discussions antérieures et n'a pas été débattu ce jour.

L'assemblée se déclare valablement informée.

8. Décision à prendre quant à mettre les statuts en conformité suite à la nouvelle loi du 18 juin 2018

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce point et de le mettre à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

9. Information à donner sur la modification de la police d'assurance suite aux remplacements des tuyaux de chauffage.

Le syndic informe que suite aux travaux de remplacement des tuyaux de chauffage, l'assurance a été revue et la prime est passée de 3.819,46€ à 3.386,26€ avec une meilleure couverture. De plus, la franchise qui était de 3.933,79€ est passée à la franchise légale de 260€.

L'assemblée se déclare valablement informée.

10. Décision à prendre quant à changer la quinzaine durant laquelle l'Assemblée générale doit se tenir

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de fixer la quinzaine durant laquelle l'Assemblée Générale doit se tenir de la dernière semaine de mois mars à la première semaine d'Avril.

11. Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété.

LES TRAVAUX, ET BOBRIAN, SOCIÉTÉ SA

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

Le Syndic rappelle que l'ensemble de ces contrats est consultable par les copropriétaires dans ses bureaux moyennant la prise de rendez-vous préalable et que tout copropriétaire peut en recevoir une copie sur simple demande. L'Assemblée Générale prend acte des contrats existants et des informations relatives aux modalités de consultation.

L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

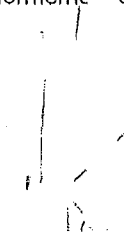
La séance est levée à 21h10.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 577-9 §2)

Bruxelles, le 5 février 2019



Gestionnaire



Administrateur Délégué