

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
TENUE LE 21 NOVEMBRE 2019

à la brasserie In de Kwak située Av. E. Vandeveld n° 2 à 1200 Bruxelles.
avec à l'Ordre du jour :

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée.
La liste des présences, signée par les présents ou représentés, donne un total de 16... copropriétaires sur 23 présents ou représentés possédant 6805.../10.000èmes des quotités dans l'immeuble et, dans ces conditions, l'Assemblée peut valablement délibérer.
2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée.
[redacted] est nommé Président de l'Assemblée et le syndic secrétaire.
3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 27 novembre 2018
Le syndic n'ayant pas reçu de remarque concernant le texte du procès-verbal, dans les délais, l'Assemblée Générale Ordinaire constate l'approbation, à l'unanimité, du procès-verbal de l'assemblée générale dont question sous rubrique.
4. Rapport du conseil de copropriété et/ou syndic.
 - Réparation fuite toit. au-dessus parking et cimentage linteau pour un montant de 1.294,72 €.
 - Décapage + peinture linteau dessus garage pour un montant de 259,99 €.
 - Frais expert immobilier évaluation conciergerie pour un montant de 302,50 €.
 - Refixation de la descente eau pluviale au départ de la toiture terrasse du 8ème pour un montant de 911,60 €.
 - Remplacement bouton ouvre porte gauche + remplacement de 3 détecteurs de fumées + reprogrammation porte vers pk pour un montant de 358,28 €.
 - Frais communaux et recommandé pour permis d'environnement pour un montant de 283,49 €
5. Rapport du Commissaire aux comptes
[redacted] a procédé à la vérification des factures de extract. base de et du livre comptable et [redacted] a aucune remarque à formuler.
6. Etat des procédures judiciaires en cours. A ce jour néant.
7. Comptes :
 - a- Approbation des comptes du 1^{er} juillet 2018 au 30 juin 2019. A l'unanimité.
 - b- Approbation du bilan au 30 juin 2019. A l'unanimité.
8. Décharges :
 - a- au syndic : A l'unanimité.
 - b- au conseil de copropriété : A l'unanimité.
 - c- au commissaire aux comptes : A l'unanimité.
9. Nominations :
 - a- du syndic. SA Belinno, représentée par Ch et D Jollée, Arcane Neutjens, HK a M. B. B. à l'unanimité.
 - b- du conseil de copropriété : [redacted] et [redacted] à l'unanimité.
 - c- du commissaire aux comptes : [redacted] à l'unanimité.
10. Travaux à réaliser / à envisager :
 - a- Réfection béton façade avant et balcons en ce compris la casquette au niveau du 8ème étage et son étanchéité. Remplacement des descentes d'eaux pluviales. Isolation de la façade avant en recul au niveau du 8ème étage. Nomination d'un architecte.
A l'unanimité l'Assemblée Générale décide par son accord par la nomination d'un architecte pour l'exécution de ces travaux. Le complément sera demandé à l'architecte Baland (027627673). L'Assemblée Générale donne mandat au conseil de copropriété pour faire le choix de l'architecte, à l'unanimité.

b- Réfection et traitement des fissures dans les poutres en béton en façade arrière.
A l'unanimité, la membre générale marque son accord sur le devis de Régnier pour la pose de éléments d'agrafes pour un montant de 2597,00€, les réparations neuves seront exécutées en ligne. La même membre également son accord pour la nomination d'un architecte pour l'établissement d'un cahier des charges pour des travaux plus complets. Nomination de l'architecte dans les mêmes conditions que la décision du point 10a).

c- Remplacement de l'installation d'interphonie par une installation mixte (parlophone et vidéophone).
Après vote à l'unanimité, la membre générale marque son accord sur le travail suivant devis de la société Cayas pour un montant de 1732,00€ comprenant le poste extérieur avec un clavier codé et les frais d'installation. Les autres seront imputés en charges de syndic. L'entra aux copropriétaires pour leur demander le choix du vidéophone extérieur (frais privatifs). Par ailleurs, si il s'avérait qu'une caméra supplémentaire serait nécessaire, la membre générale marque son accord sur ce point.

d- Peinture des trémies ascenseurs et peinture intérieure de certaines portes des ascenseurs.
Après discussion, à l'unanimité, la membre générale décide qu'il sera demandé au service d'entretien de nettoyer à l'eau, les trémies et les portes, moyennant supplément au contrat de base.

e- Peinture murs sas ascenseurs au rez-de-chaussée.
A l'unanimité, ce point est rejeté. Toutefois, il sera demandé à la société de nettoyer de nettoyer les murs moyennant supplément au contrat de base.

f- Remplacement de la porte d'entrée des garages par une porte sectionnelle. Ce travail nécessite le choix d'un nouveau modèle de porte, le modèle d'origine n'existant plus.
Après échange de point de vue et vote, ce point est abandonné à l'unanimité.

11. Conciergerie : location de la conciergerie ou vente de la conciergerie ou modification de la destination des locaux. En fonction de l'option choisie : rénovation partielle ou complète (mise en conformité électricité, travaux de plomberie, salle de bains, cuisine, plafonnage, peinture, remplacement châssis et/ou porte fenêtre...).

Après vote, la question de la vente de la conciergerie, est votée contre.

(3102) A [REDACTED]
Le point
Par ailleurs, après discussion, la membre générale ne souhaitant pas investir pour le moment, dans la rénovation de ces locaux, il est proposé que le syndic se contente d'une œuvre d'entretien simple. En cas de son intérêt de l'œuvre en question, la membre générale vote à l'unanimité pour qu'un cahier des charges pour la rénovation de la conciergerie soit demandé à un architecte (dans les mêmes conditions que la décision du point 10a)).

12. Travaux de peinture et de remise en état des garde-corps. Rappel de l'obligation de l'entretien des peintures des balustrades en façades avant et arrière. Pour mémoire : référence peinture ferronneries façade avant : SIGMA. S2U satin S7020 B et peinture ferronneries façade arrière : blanc. Frais privatifs

dont acte

13. Budgets :

- a- Dépenses courantes : 65.000,00 € à l'unanimité.
- b- Frais exceptionnels :
- Point 10 a) : à fixer en fonction décision de l'AG. Compte tenu des décisions prises, le point est remis aux honoraires de l'architecte qui sera nommé.
- Point 10 b) : 2.600,00 € plus réparation en régie à 1850.000 €/jour.
- Point 10 c) : 1.750,00 € hors postes intérieurs privés. Compte tenu du vote, le budget est accepté à l'unanimité.
- Point 10 d) : en fonction du nombre : soit 75,00 €/trémies et 130,00 €/face de porte si + de 5 (prix de 2018). Compte tenu des décisions prises, le point est remis aux frais du service d'exécution.
- Point 10 e) : 1.600,00 € idem (apd)
- Point 10 f) : 3.500,00 € sans objet.
- Point 11 = entre 20.000,00 et 40.000,00 € (suivant l'ampleur des travaux retenus)
- Compte tenu des décisions prises, ce point est remis, en l'absence de refus de l'aparc, sous la forme d'honoraires de l'architecte.

14. Fixation des appels de fonds :

- a- Appel de fonds de réserve. Après vote, à l'exception de [redacted] d'ici le 31/12/2019, tous les autres copropriétaires valent pour procéder à des effets financiers de 2019.
15. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures Le syndic informe les copropriétaires que les contrats de fourniture d'électricité et de gaz ont été remis en concurrence, Electrabel a présenté la meilleure proposition pour l'électricité et Luminus pour le gaz. Des contrats d'un an ont été souscrits au 01/04/2019.
16. Points demandés par des copropriétaires : néant.
17. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal.