

Association des Copropriétaires
Résidence «Yosemite&Kruger»
Av. Roger Lallemand, 3-13
1050 Bruxelles
BCE: 0681.755.491

Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

- 19 octobre
• Le 23 septembre 2021 (suite AGO 2^{ème} édition – 2020)
Tenue dans la salle de l'Union des anciens de l'ULB
Campus de la Plaine, bâtiment F

1. Validité de l'Assemblée Générale

35 ~~XX~~ Copropriétaires sur 134 sont présents ou représentés.
2.755 ~~XXXX~~ quotités sur 10 000 sont présentes ou représentés.
Le double quorum est atteint, l'Assemblée peut valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour.

2. Election du Président et du Secrétaire de l'Assemblée Générale - majorité absolue

À l'unanimité Monsieur Cau est nommé Président de séance.
À l'unanimité le Syndic est nommé Secrétaire de séance.

3. Détermination des date et heure de la prochaine AGO - majorité absolue

L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le 11/05/2022, même endroit, même heure.

4. Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé

Le Syndic détaille ci-dessous les interventions réalisées dans le courant de l'exercice 2020 et qui sont hors contrats 'réguliers' :

- Sicli : dépannages alarme gaz
- Kone : intervention suite à un acte de vandalisme
- Buro meth : vérification chaudière, évacuation contenants, débouchage condensat, nettoyage local, recherche fuite, réparation doigt de gant, placement d'un robinet à clé
- Aquagroup : remplacement adoucisseurs eau
- BSC Cleaning et Syngest : enlèvement et évacuation encombrants
- Assa Abloy : dépannages multiples de la porte de garage
- Syngest : réparation et remplacement bras de porte
- House Protect : sécurisation des accès (ventouses, badges, cylindres..)
- Couët & Associés : suivis dossiers contentieux et sinistres. Participation aux réunions de réceptions des communs et de la mise en œuvre des travaux votés.

Monsieur Dubois prend la parole au nom du Conseil de copropriété et résume à l'Assemblée les informations transmises lors de la précédente Assemblée Générale au sujet des permis de lotir et de d'urbanisme.

Monsieur Dubois informe également la copropriété que des renseignements ont récemment été pris auprès de l'architecte Monsieur Dehon concernant l'éventualité

d'entreprendre une démarche 'solo' afin de régulariser les situations des immeubles A-B et C. Le retour de Monsieur Dehon concernant le PEB est positif car nous avons une date claire de réception provisoire des immeubles : 23/03/2018 ACP Stanley et 20/09/2018 ACP Yosemite & Kruger. Une Assemblée Générale extraordinaire devra certainement être convoquée ultérieurement afin de missionner un architecte pour ces futures démarches. Ce point sera discuté au point 14. k.

Le Conseil attend également encore un retour du ministre sur le sujet.

5. Comptabilité

a. Rapport du Commissaire aux Comptes ou Collège des Commissaires aux Comptes

Madame Degossely déjà fait son rapport oralement à l'Assemblée lors de l'AG du 23/09/2021.

La clé de réparation utilisée pour les factures d'interventions et d'entretien sur la porte de garage devra peut-être être corrigée (comme pour les décomptes de 2018 et 2019). Monsieur Delbart informe le Syndic et l'Assemblée qu'à priori pour l'exercice 2020 l'entretien de la porte de garage aurait déjà été répartie avec la bonne clé de répartition. Le Syndic vérifiera cette information.

Monsieur Pollet souligne le fait que chaque entrée devrait être scindé :

610111 - Autres frais ascenseurs : ces frais ne concernent pas le n°11, donc rejeté selon la modification de la loi en vigueur du 01/01/2019 (suivant la même logique que celle de la rectification demandée par M. Delbart en ce qui concerne aux frais liés à la porte de garage).

L'Assemblée demande de pouvoir scinder la clé de répartition de chaque groupe : A1/A2, B1/B2 et B3/B4. Certains copropriétaires, ne sont toutefois pas convaincus compte tenu de la disposition de l'immeuble : cave à une entrée et appartement à une autre.

Le Syndic se renseignera quant à la faisabilité de cette démarche et ce qu'il faudra mettre en place.

Monsieur Pollet a également envoyé d'autres points par courriel au Syndic. Ce dernier s'engage à lui apporter une réponse.

b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue. (période du 01/01/2020 au 31/12/2020)

Suite aux informations données par le Commissaire aux comptes, l'Assemblée approuve à la majorité requise les comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité.

Le B4-102 vote contre.

c. Etat des arriérés de charges

Le Syndic informe l'Assemblée que de manière générale, les copropriétaires paient de façon régulières leurs appels de provisions.

Un copropriétaire présentait une arriérée supérieure à 4.000€ et le montant a été soldé depuis.



- d. Clause pénale mauvais payeurs (rappel)
Rappel de la clause voté lors de l'AGO du 13/06/2019.
⇒ Majoration de la dette de 15% au transfert du dossier vers l'avocat et majoration ensuite de 12%/an jusqu'au remboursement intégrale de la dette.
6. Procédures judiciaires en cours
Il n'y a actuellement aucune procédure judiciaire en cours, ni à l'initiative, ni à l'encontre de la copropriété.
7. Sinistres
 - a. Etat des sinistres en cours
494005 - SIN-5-Infiltrations Rahier-Peeters A1-603 => clôturé
494010 - SIN-10-DE-Infiltration Mme Marien appt B1-602 => clôturé
494011 - SIN-11-DE Infiltration WC appt A1-104 => en attente retour entreprise, prise en charge (?)
494012 - SIN-12-Bris de vitre B2-502 => clôturé
494014 - SIN-14-Effraction portes locaux vélos => nouvelle expertise prévue le 28/09
494015 - SIN-15-Effraction porte de cave C-33A => en attente retour du propriétaire
494016 - SIN-16-DE Infiltration tub de douche appt B4-601 => en attente photos de la réparation de la cause et de la remise en état des dégâts consécutifs de la société de gestion privative
494017 - SIN-17-DE Infiltration tub de douche de BERNARD de FAUCONVAL de DEUKEN – VERMOTÉ => en attente remise en état parking 07A par l'entreprise avant de clôturer
8. Décharges et quitus - majorité absolue
 - a. Décharge et quitus au Conseil de Copropriété - majorité absolue
Décharge et quitus sont donnés à Mr Pollet.
Décharge et quitus sont donnés à Mr Dubois.
Décharge et quitus sont donnés à Mr Cau.
Décharge et quitus sont donnés à Mme Famelaer.
 - b. Décharge et quitus au Commissaire aux Comptes
Décharge et quitus sont donnés à la Commissaire aux Comptes, Mme Degossely, pour sa mission.
 - c. Décharge et quitus au Syndic pour sa gestion
Décharge et quitus sont donnés au Syndic pour sa gestion.
9. Elections - majorité absolue
 - a. Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue
Monsieur Pollet ne souhaite pas se représenter.
Monsieur Dubois et Monsieur Cau souhaitent se représenter.
Monsieur Delcroix souhaite se présenter.

BS

À l'unanimité les membres : Messieurs Dubois, Cau et Delcroix sont élus. Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

b. Election du Commissaire aux Comptes ou Collège de Commissaires aux Comptes

Madame Degossely souhaite se représenter.

À l'unanimité, Madame Degossely est élue. Elle est également vivement remerciée par l'Assemblée Générale.

10. Budget - majorité absolue

a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

i. Détail des contrats en cours – point information

| | |
|--|--|
| BSC Cleaning | Nettoyage des communs |
| Bruxelles Propreté | Collecte des déchets |
| Jardiflore | Entretien des jardins et parterres |
| Vivaqua (ex Hydrobru) | Eau |
| Octa+ Energie – contrat cadre | Electricité |
| Total – contrat cadre (changement de contrat : Electrabel-Engie) | Gaz |
| Index+ | Location, relevé des compteurs, frais monitoring |
| Couet&Associés | Honoraires Syndic |
| Van Dessel (courtier) et Crab | Assurance Incendie et RC (Vivium) et PJ (ARAG) |
| Assa Abloy | Entretien porte de garage |
| BTV – contrat cadre | Contrôle ascenseurs |
| Kone | Entretien ascenseurs |
| Dalemans | Entretien détection gaz |
| Thomas & Piron | Contrat maintenance chaufferie |

ii. Souscription d'un contrat de maintenance pour les nouveaux adoucisseurs

Offre aquagroup (société qui a placé les nouveaux adoucisseurs) :

L'entretien de l'adoucisseur d'eau ACP Yosemite & ACP Kruger

1. Le prix d'une maintenance annuelle est :

Appareil industriel : 2x €70 excl. TVA.

Nettoyant Résine 1L : 2x €22,50 excl. TVA.

=> 185€ htva (pour les 2), **223,85€ tvac**

1. Le contrat est renouvelé tacitement chaque année et adapté à l'indice des prix à la consommation et peut être résilié à tout moment par l'une ou l'autre des parties.

2. La facturation a lieu après chaque entretien.

3. Les conditions ci-dessus sont acceptées par le client à la signature du présent contrat. Aquagroup ne s'engage qu'après confirmation écrite de ce contrat de maintenance.

4. S'il y a un supplément, vous recevrez toujours une offre en avant.

5. La garantie est étendue à 10 ans omnium.

Inclus dans l'entretien :

- Test de dureté
- L'enregistrement de la capacité
- Paramètre généraux
- Vérifier la salière et l'aspiration de la saumure
- Contrôle la corrosion
- Contrôle du niveau de la saumure
- La désinfection des résines
- Vérification générale du fonctionnement

- PI T&P : 450€ htva (pour les 2), **544,50€ tvac.**

À l'unanimité, l'Assemblée décide de souscrire un contrat d'entretien avec la société Aquagroup.

- iii. Souscription d'un contrat d'entretien pour les ventilations des niveaux -1 et -2 (locaux poubelles, parkings.)

Le point a été voté lors de l'AGO de 2020 (23/09/2021). Un contrat d'entretien global a été souscrit auprès de Thomas & Piron.

L'Assemblée prend acte de ces informations.

- iv. Changement de courtier et de contrat d'assurance – suggestion Valex – Axa
Faisant suite aux informations transmises par le courtier Valex et le courtier actuel Van Dessel.

Courtier Valex :

Si la copropriété opte pour les nouvelles conditions proposées par mon confrère, cela représente, en maintenant les conditions actuelles, une différence annuelle de 4.864,42 €.

Leur offre prévoit la couverture du conseil de copropriété via un contrat distinct (Allianz) : 136,56 €.

Courtier Van Dessel (actuel) :

Alternative au sein de leur propre convention (à partir du 25/09) :

- Toujours l'application de notre formulation étendue VD Building Solutions
 - Montant assuré = 27.408.288,97 € (à l'indice ABEX 878)
 - Franchise générale € 250.00 (ABEX 750) -> pas de franchise pour le feu
- Pour le bris de glace, l'exonération est de 1 500,00 €.

- Tarif 0,50 pour mille + taxes
- Forfait de 250,00 € + taxes pour BA VME
- La prime totale de la dernière période s'est élevée à 13 954,14 € + taxes = 16 151,92 € sur une base annuelle.

Autre assureur alternatif :

- Leur VD Building Solutions n'est pas applicable, mais la police de l'assureur lui-même a été étendue avec certaines clauses.
- Montant assuré = 27.408.288,97 € (à l'indice ABEX 878)
- Franchise générale (269,00) -> également applicable pour le feu
- Taux de prime 0,40 pour mille + taxes -> + prime supplémentaire pour le "principe tout risque" et les extensions
- BA VME non inclus (peut toujours être demandé séparément)
- La prime totale de la dernière période s'est élevée à 13 776,54 € + taxes = 15 946,34 € sur une base annuelle.

Important : la dernière proposition est soumise à l'inspection de l'assureur.

Le contrat est venu à échéance le 25/09/2021. Le courtier Valex a été choisi pour reprendre les contrats d'assurances suivants :

- Incendie (Axa)
- RC conseil de copropriété et commissaire aux comptes (Allianz)
- PJ (Arag)

L'Assemblée prend acte de ces informations.

b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

Il est proposé à l'Assemblée de valider un budget de dépenses courantes de 218.000€.

À l'unanimité, l'Assemblée décide de valider le budget de 218.000€ à partir du 01/01/2022.

Le Syndic informe l'Assemblée que les provisions deviendront mensuelles, et non plus trimestrielles, à partir du 01/01/2023.

c. Fonds de roulement

En date du 31/12/2020, le fonds de roulement s'élevait à 50.000€.

Il est proposé à l'Assemblée d'augmenter de 30% le fonds de roulement soit à 65.000€ au total.

Madame Degossely propose de réaliser une analyse de la trésorerie. L'Assemblée est d'accord.

À la majorité requise, l'Assemblée décide d'ajouter 15.000€ à partir du 01/01/2022. Le A1-503 s'abstient.

d. Fonds de réserve (sauf dérogation - majorité 4/5)

En date du 31/12/2020, le fonds de réserve adoucisseur s'élevait à 1.803,03€.

Fonds de réserve ordinaire : 0€

À la majorité requise, l'Assemblée décide de ne pas appeler au fonds de réserve.



Le B1-002 vote contre.

11. Approbation de la convention concernant la gestion de la chaufferie entre le Stanley et le Yosemite & Kruger

Proposition faites par les CdC :

1. La convention lie les deux ACP et ne peut être modifiée ou révoquée qu'avec l'accord séparé de chacune des deux AG. Elle engage en particulier les syndics et les conseils de copropriété des deux ACP, désignés ci-après comme « les parties ».
2. Chaque partie s'engage à communiquer spontanément et sans délai aux autres les informations, décisions et documents pouvant avoir rapport avec la gestion du chauffage commun.
3. Les conseils de copropriété prennent en commun les décisions concernant le chauffage et ayant une portée commune, en particulier :
 - Le choix des fournisseurs et prestataires de services et le choix du type de contrat, et toute modification de ces choix, dans les limites fixées par les assemblées générales. Le choix initial est supposé avoir été approuvé par les deux ACP.
 - La fixation des paramètres techniques de l'installation de chauffage, et toute modification de ces paramètres, dans la mesure où ils ont un impact sur les deux copropriétés.
 - Les réparations et modifications aux installations, dans les limites du montant autorisé de 10.000 € HTVA, la répartition des coûts se faisant selon la clé prévue par l'acte établissant la servitude, soit 24,07% pour Stanley Park.
 - Le choix de l'entreprise à laquelle ces travaux de réparation ou modification seront confiés. Ces points seront discutés lors de réunions communes des deux conseils de copropriété.
4. Toutefois, le syndic de l'ACP « Kruger-Yosemite » est habilité à prendre les décisions conservatoires urgentes, en cas de panne ou de dysfonctionnement majeur des installations. Il en informera les autres parties sans délai.
5. En cas d'absence de consensus entre les deux conseils de copropriété, ou pour les travaux dépassant les montants autorisés par les AG, des propositions identiques seront soumises aux deux AG, et les votes individuels (une voix par appartement) émis dans les deux AG seront cumulés pour déterminer la décision commune. Cette méthode ne s'applique pas à la modification ou à la révocation de cette présente convention, comme indiqué au point 1.

À la majorité requise, l'Assemblée décide de valider cette convention.

Les B3-302 et B2-501 votent contre.

12. Mandat

- a. Mandat à donner à l'avocat Me Cambier concernant toutes questions relatives à la réception définitive des communs. Proposition d'étendre ce mandat pour toutes questions relatives à la réception définitive des abords et à l'introduction des nouveaux permis de lotir et d'urbanisme et à la vente des appartements – Majorité absolue

À l'unanimité, l'Assemblée décide de valider le mandat de Me Cambier sous réserve de recevoir :

1) la confirmation que pour la période du 01/01/2020 à ce jour (19/10/2021), le budget de 3.000€ n'a pas été dépassé.

ET

2) un budget estimatif des coûts futurs à partir de ce jour (19/10/2021) jusqu'à la prochaine Assemblée Générale (prévue le 11/05/2022).

b. Inscription contrat cadres - mandat au Syndic – majorité des 2/3

Le Syndic explique le principe du contrat cadre. Certains fournisseurs souhaitent proposer des contrats intéressants pour un grand nombre de clients. Pour avoir le meilleur prix, le Syndic doit pouvoir chiffrer à l'avance combien d'immeubles souhaitent participer à un contrat cadre. En fonction du nombre qui est dès lors fixé, le fournisseur peut remettre un prix plus attractif. En acceptant cette inscription, la copropriété donne mandat au Syndic pour signer un contrat cadre pour des fournitures régulières (énergie, ascenseur, extincteurs, ...). Il est certain que le Syndic n'acceptera que la convention groupée si elle est plus intéressante pour toutes ses copropriétés.

Les contrats cadre en cours dans la copropriété sont BTV, Total et Octa+ Energie (voir point 10. a. i.).

À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Syndic pour signer un contrat cadre.

L'Assemblée souhaite que le Syndic avertisse la copropriété s'il se sent dépassé et souhaite une assistance juridique afin de relire les conditions des différents contrats. L'Assemblée prend acte que la signature des contrats cadres engage la responsabilité du syndic.

c. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété – majorité des 2/3

À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

d. Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux – majorité des 2/3

L'Assemblée Générale à la majorité requise fixe le montant par intervention à 15.000€ htva (tous frais confondus : travaux, avocat...).

Le A2-604 vote contre.

13. Réception des parties communes – point information et renouvellement du mandat donné au Conseil de Copropriété et au Syndic pour la signature de la réception définitive des parties communes – majorité absolue

À la majorité requise, l'Assemblée décide de ne pas donner ce mandat.

Les A2-604 et A1-401 votent contre.

14. Points inscrits à la demande d'un copropriétaire

a. Remboursements de plusieurs factures (demande de Mr Pollet)

Lawlinguists : 239€

=> traduction en FR du courrier concernant la sécurisation des accès

Adhésion à Eigenaarsbond 2020 : 140€

=> adhésion au syndicat des propriétaires pour 2020

Eigenaarsbond : 31,86€

=> 1er avis demandé au syndicat des propriétaires en avril 2020

Eigenaarsbond : 300€

=> 2ème avis demandé au syndicat des propriétaires en juillet 2020

Lettre recommandée : 8,20€

=> En février 2020, à l'attention de Couet&Associés ;

bNamed.net : 6,05€

=> Création de l'adresse e-mail : 'krugeryosemite.org'

bNamed.net : 9,06€

=> explication donnée : service e-mail sur ce domaine

À la majorité requise, l'Assemblée décide de rembourser ces notes de frais à Monsieur Pollet.

Le A2-604 vote contre.

Le A2-102 s'abstient.

b. Prévoir pénalités si Règlement d'Ordre Intérieure n'est pas respecté (suggestion du Syndic)

L'Assemblée demande au Syndic de pouvoir lister les rappels du ROI qu'il envoie aux copropriétaires. Ensuite, la demande pourra être éventuellement réexaminer.

c. Le Comité de quartier ne peut mener et préparer des activités avant 8h du matin et après 21h comme fin ultime (demande de Mr Dubois)

À la majorité requise, l'Assemblée est d'accord.

A1-401 vote contre.

d. Pose de panneaux solaires sur les toits (demande Mr Pollet)

Monsieur Pollet informe l'Assemblée que le point peut être passé.

e. Tentatives d'effraction – suggestion d'enlever les portes des locaux vélos (demande de Mr Pollet)

À l'unanimité, l'Assemblée souhaite maintenir les portes aux locaux vélos.

f. Suggestion de supprimer les containers verts (demande de Mr Pollet)

Concernant les containers verts, le Syndic informe l'Assemblée que la suppression des containers vert réduiraient le coût de la facture de 80€/mois. Par contre, Bruxelles Propreté nous met déjà en garde qu'il y a un projet en cours pour octobre de cette année. Ce projet obligera à terme les copropriétaires à trier davantage leurs déchets organiques. Ceci couplé au fait que les containers bleus peuvent à présent comporter plus de sorte de

déchets. Bruxelles propreté conseillera plutôt d'augmenter les containers bleus et oranges, de diminuer éventuellement les noirs et de supprimer les verts si la copropriété le désire.

Monsieur Dubois informe l'Assemblée que plusieurs containers verts ne sont pas utilisés au A (dans le local vélos) et demande au Syndic de les enlever. Les autres containers verts seront gardés.

Le Syndic se renseignera davantage auprès de Bruxelles Propreté concernant le projet en cours et l'éventualité de diminuer le nombre des containers noirs au profit des containers bleus, orange et jaune.

- g. Présence des animaux – nuisances sonores (ROI) (demande de plusieurs copropriétaires)

Il est demandé aux copropriétaires de respecter le ROI.

- h. Il existe des entreprises de nettoyage de voiture qui se déplace à domicile et travaille sans eau et ne laisse aucun déchet après leur passage... pour un prix inférieur aux car-Wash. Serait-il possible de modifier le règlement d'ordre intérieur pour permettre le nettoyage des véhicules dans ces conditions qui excluent l'utilisation de grandes quantités d'eau ou de produits toxiques ? (demande de Mr Louis)

Il est demandé aux copropriétaires de respecter le ROI et à l'unanimité, l'Assemblée ne souhaite pas modifier son ROI.

- i. Autorisation pour installer une prise électrique dans une cave privative (demande de Mr Louis)

A la majorité requise, l'Assemblée donne son accord à condition que l'attestation de conformité, confirmant le raccordement de la prise électrique au compteur privatif de l'appartement. Ce document doit être envoyé au Syndic et Conseil de copropriété.

Le tirage des câbles dans les communs devra être réalisé en conformité avec les guidances du Syndic.

Les lots A1-401, B2-001, B1-002, A2-302 et A2-502 votent contre.

- j. Trop d'interventions justifiées n'ont pu se faire par manque de contact direct avec les occupants.

D'autre part on ne sait comment intercaler lors de débordements par rapport au ROI : p.ex la machine à laver la nuit, aboiements de chiens qui réveillent un bloc entier d'appartements.

L'AG recommande fortement aux propriétaires, mais ne peut l'imposer par le RGPD, d'obtenir l'accord des occupants et de soumettre les contacts de ceux-ci au Syndic qui assure la gestion des contacts en confidentialité (demande de Mr Dubois)

À l'unanimité, l'Assemblée recommande fortement aux copropriétaires de transmettre ces informations au Syndic.



k. ACP Yosemite-Kruger

PROJET DE MOTION A PRESENTER A L'ASSEMBLEE GENERALE

du 23 septembre 2021

Compte tenu des dispositions de l'article 7 des actes de vente, par lequel « le Vendeur fera son affaire exclusive du suivi de ces procédures et entreprendra toutes les démarches nécessaires et utiles en vue de régler et le cas échéant de régulariser la situation », l'assemblée générale de l'ACP Yosemite-Kruger, réunie le 23 septembre 2021, demande instamment au vendeur des bâtiments Yosemite-Kruger, tel que défini dans les actes de vente, de mettre tout en œuvre pour arriver rapidement à un accord avec les autorités sur le contenu de la demande de permis de lotir PL à introduire en préalable à la régularisation du permis d'urbanisme PU des trois immeubles AB-C (Yosemite Kruger et Stanley).

Si, en date du 1 novembre 2021, cet accord n'était pas acquis, l'AG demande au vendeur de considérer l'option d'un PL et PU séparé pour la partie du site déjà bâtie (bâtiments AB-C et voirie les desservant) et de préparer un projet dans ce sens, le vendeur restant en charge de tous les frais et conséquences matérielles urbanistiques du PL et PU.

En outre, l'assemblée mandate le syndic Conseil de copropriété pour explorer les conditions d'une éventuelle voie propre pour régulariser uniquement la situation PL et PU des immeubles déjà construits, le vendeur restant en charge de tous les frais et conséquences matérielles urbanistiques du PL et PU, et d'en faire rapport à une prochaine réunion de l'AG.

Une ou des AGE sur les suites de l'annulation du PU au CE pourront se tenir pour être prêt à agir diligemment dans les développements, sans blocage calendaire de la part de la copropriété (demande de Mr Dubois)

À l'unanimité, l'Assemblée souhaite modifier le mot 'Syndic' par 'Conseil de copropriété' et valide ce projet de motion.

l. Des appartements se sont trouvés enfumés par des cuissons sans limite de temps.

Aucune limite n'est programmée par défaut.

Pour la sécurité incendie l'AG recommande que les taques de cuisson SIEMENS soient programmées pour une limite d'arrêt, p.ex 35 min.

Le manuel explique simplement la programmation (p.22) :

d'abord table cuisson éteinte ; allumer ; avant 10" effleurer CLÉ durant 4" ; effleurer CLÉ jusque "c 5" ; + ou - jusque 35 min ; effleurer CLÉ durant 4" (demande de Mr Dubois)

À l'unanimité, l'Assemblée recommande fortement aux copropriétaires de programmer sa taque de cuisson.

m. Les déplacements de chaises, de tables se répercutent fortement en dessous et abîment le vernis de parquet.

RS



L'AG recommande le point de munir raisonnablement les pieds de chaises, tables mobiles de feutres protecteurs (demande de Mr Dubois)

À l'unanimité, l'Assemblée recommande fortement aux copropriétaires de munir raisonnablement les pieds de chaises, tables mobiles de feutres protecteurs.

- n. L'AG recommande de veiller à la fumée de cigarette à la porte de la terrasse, la fumée se diffuse à la porte du voisin au-dessus (demande de Mr Dubois)
À l'unanimité, l'Assemblée recommande de veiller à la fumée de cigarette à la porte de la terrasse, la fumée se diffuse à la porte du voisin au-dessus

15. Election du Syndic - mandat à donner pour la signature du contrat - majorité absolue
À l'unanimité le Syndic est réélu et l'Assemblée mandate le Président de l'Assemblée pour la signature du nouveau contrat.

Nouvelle proposition de contrat envoyée le 27/04/2020 par mail depuis l'adresse didier@couet.be (Didier Petit)

Les modifications par rapport au dernier contrat initial sont les suivantes :

- Banques : Par soucis d'efficacité, nous souhaitons que les comptes bancaires de l'ACP soient tenus auprès des organismes bancaires Belfius ou BNP Paribas, c'est déjà le cas chez vous,
- Dans le cas d'un dossier de vente d'un bien, un forfait est facturé au compte du vendeur pour chaque demande d'information du notaire, ce forfait passe à 175,-€,
- Le nombre annuel de réunions avec le Conseil de Copropriété comprises dans le forfait est fixé à quatre,
- Conformément à la nouvelle législation, l'ensemble des prestations pouvant faire l'objet d'une facturation extraordinaire lorsqu'elles se présentent sont listées dans le contrat,

Le montant total des honoraires reste inchangé ainsi que la formule du contrat.

Nous offrons maintenant un service de communication et d'information via sms, ce service est utilisé pour : rappeler les dates de réunions, communiquer des informations

La séance est levée à 23h30.

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

Signature Secrétaire

Signature Président

Signatures des copropriétaires encore présents



Le terme « à l'unanimité » qui figure de manière générique dans le procès-verbal reprend l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés (mandats) lors de l'assemblée générale, il ne désigne pas la totalité des copropriétaires.

Sauf si décrit explicitement, toutes les décisions sont prises à l'unanimité des voix.