

Association des copropriétaires
Résidence SCHMIDT
1040 Bruxelles
N.E. 0826.721.003

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DU 23/09/2019

L'an deux mil dix-neuf, le 23 septembre, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence "CAMELIA" se sont réunis en assemblée générale statutaire dans l'appartement de Monsieur NEUVILLE sis Bld Louis Schmidt 52 à 1040 Bruxelles. Les convocations ont été adressées par le syndic suivant les délais légaux.

La séance est ouverte à 17h50.

Le syndic informe qu'aucune observation relative aux parties communes émanant de personnes occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel et ne disposant pas de droit de vote à l'assemblée ne lui a été adressée dans les délais. Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue au C.C. art.577-10&4 envers les personnes occupantes disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux propriétaires bailleurs d'envoyer à leurs locataires copie des décisions qui les concernent.

1^{ERE} RESOLUTION : VERIFICATION DES PRESENCES.

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

CIVILITE	NOM	QUOTITE	PRESENTS	REPRESENTES
Monsieur et Madame	MAZZOTTA- NAVASARTIAN	113	V	
M. et Mme	BACCOLINI- SCARPETTA	113	V	
Monsieur	BIRG	113		
Monsieur	BROTELLE	113	V	
Monsieur &/ou Madame	CARETTE - BAEYS	9		
Monsieur	CLEMENT	100		
Monsieur &/ou Madame	MUNOZ - GILSON	113		V
Monsieur	NEUVILLE	113	V	
Madame	TSILIBARIS	113	V	
Madame	VANDENDAELEN	100		V

Les 7 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 10 forment 778/1.000èmes de la copropriété.

Le syndic informe les copropriétaires que 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.

Après délibérations des points repris dans la convocation, l'assemblée prend les décisions suivantes :

2^{EME} RESOLUTION : NOMINATION DU PRESIDENT ET SECRETAIRE DE L'ASSEMBLEE GENERALE

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés, il est décidé de nommer Monsieur MAZZOTTA, président de l'Assemblée générale de ce jour.

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés, il est décidé de nommer Property Consulting secrétaire de l'Assemblée générale de ce jour.

3^{EME} RESOLUTION : SITUATION DES COMPTES AU 31/12/2018 ET DECHARGES

Etat des comptes :

L'assemblée générale déclare avoir eu accès à toutes les pièces demandées, constaté la concordance des pièces et des écritures. Elle atteste que les comptes présentés sont conformes à la réalité. Il est demandé à l'assemblée générale de voter sur l'approbation des comptes au 31.12.2018 ainsi que la décharge du syndic.

A la suite de quoi, l'assemblée approuve les comptes de l'exercice 2018, à l'unanimité des propriétaires présents et représentés. Le quitus est ensuite donné séparément au syndic, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Le syndic informe que les décomptes TECHEM 2016 et 2017 seront intégrés au décompte 2019.

4^{EME} RESOLUTION : NOMINATION DU SYNDIC

Conformément aux stipulations de l'acte de base, le syndic est démissionnaire. A l'unanimité des présents et représentés, quitus est donc donné au syndic.

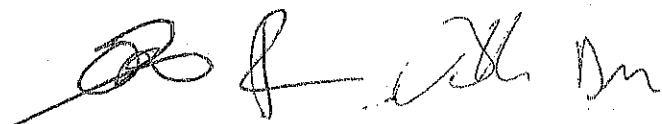
PROPERTY CONSULTING SPRL est candidat à sa réélection.

A l'unanimité des présents et représentés, il est décidé de reconduire **PROPERTY CONSULTING** pour une durée minimum d'un an. Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie. Le barème de PROPERTY CONSULTING sera d'application pour toutes les prestations non décrites dans le Code civil art. 577-8 §4. Les honoraires ordinaires trimestriels de 811,31 € sont indexés annuellement au 1^{er}. Les honoraires de base sont comptabilisés trimestriellement et font l'objet d'une facturation anticipative en début de trimestre.

Cette rémunération ne couvre pas les prestations supplémentaires et/ou complémentaires définies dans le barème et/ou les conditions générales. Elle ne couvre pas non plus les taxes et impôts, de quelque nature qu'ils soient. En ce qui concerne les frais administratifs courants, le Syndic en sera couvert indépendamment par une rémunération forfaitaire trimestrielle de 36,00 €. Le présent contrat est soumis aux conditions générales et barème de Property Consulting. En cas de rupture de contrat avant terme, la copropriété est tenue de payer les honoraires comptabilisés jusqu'au terme du présent contrat.

Les copropriétaires présents et représentés mandatent le Président de l'assemblée générale du jour de signer le contrat I.P.I.

A la suite de quoi l'ensemble des copropriétaires présents et représentés décident de reconduire le mandat du syndic jusqu'à la prochaine assemblée générale.

af


5.1. Travaux de la porte d'entrée :

Le syndic a demandé une mise à jour du devis de la société DEBOLE pour un montant de 4.822 TVAC

A la suite de quoi l'ensemble des copropriétaires présents et représentés décident de reporter ce point lors de la prochaine assemblée générale.

5.2. Mise en conformité de l'électricité des communs :

Le syndic présente un devis pour la porte d'entrée de la société LE CHARME DU BOULEAU pour un montant de 4.298,80 € TVAC

Le syndic présente un devis pour la porte d'entrée de la société DEMAERTELAERE pour un montant de 5.215,20 TVAC.

A la suite de quoi l'ensemble des copropriétaires présents et représentés décident d'accepter le devis de la société LE CHARME DU BOULEAU.

5.3. Travaux concernant l'humidité présente à l'appartement du septième étage :

Suites à des traces d'humidité à l'appartement du septième étage, le syndic a demandé l'intervention de la société AGL. Celle-ci à réaliser un rapport qui a été communiqué à l'ensemble des copropriétaires.

A la suite de quoi l'ensemble des copropriétaires présents et représentés décident de réaliser un autre rapport de recherche de fuite.

Le syndic informe que suite au passage de VIVAQUA les canalisations en plomb doivent être remplacés.

Le syndic présente le devis de la société JD PLOMBERIE pour un montant de 1.669,50€ TVAC.

Les autres canalisations qui concernent VIVAQUA seront remplacées à leurs frais. Cependant afin de passer la canalisation du local compteur à la rue deux options s'offrent à la copropriété :

- Un tuyau apparent devrait passer par le garage pour arriver à la rue (pas de frais supplémentaire car VIVAQUA prends le tout à leurs charges)
- Un tuyau au niveau du sol (cette option sera au frais de la copropriété)

A la suite de quoi l'ensemble des copropriétaires présents et représentés décident de ne pas placer des tuyaux apparents. Un rendez-vous devra être réorganiser avec VIVAQUA, le plombier et Monsieur Neuville.

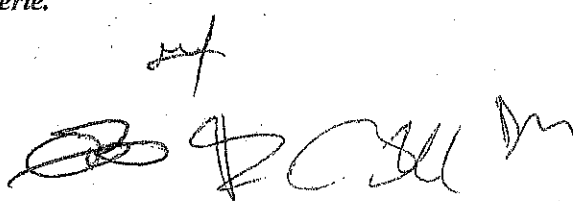
Le syndic informe que à la suite des nouvelles normes de combustion et vu l'âge de la chaudière, celle-ci serai à remplacer.

Cependant il est possible pour le moment de mettre le local aux normes, mais cela avec un risque que si lors d'un contrôle de la chaudière celle-ci ne reçoit pas de certificat (d'entretien), en cas d'accident ou autre la copropriété n'est pas assurée,

Un devis de la société MY COMFORT (mise aux normes du local chaufferie) pour un montant de 1.990,00 HTVA est présenté à l'ensemble des copropriétaires présents et représentés.

Un devis de la société JD PLOMBERIE (mise aux normes du local chaufferie) pour un montant de 2.400,00 HTVA est présenté à l'ensemble des copropriétaires présents et représentés.

A la suite de quoi l'ensemble des copropriétaires présents et représentés décident de demander d'autres devis pour le local chaufferie.



6^{EME} RESOLUTION : CHARGES ORDINAIRES – FIXATION DU BUDGET ET DES PROVISIONS DE L'EXERCICE 2019

Après analyse de l'exercice 2018, le syndic propose de garder le même budget voté lors de l'assemblée générale 2017 à savoir 18.500€.

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés, il est décidé d'accepter la résolution ci-dessus.

7^{EME} RESOLUTION : FONDS DE RESERVE – SITUATION ET / OU ADAPTATION

Le syndic propose à l'ensemble des copropriétaires et représentés, s'ils souhaitant modifier ou réadapter le fonds de réserve. (6.000€ 2018)

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés, il est décidé de garder le même montant pour le fonds de réserve.

L'ordre du jour étant épuisé et le procès-verbal relu, la séance est clôturée à 18h59.

Le PV est contresigné par les copropriétaires présents en fin de séance.

