

Résidences WINDSOR BRIGHTON CROMWELL

BCE.0850.227.566

Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire (2^{ème})

17.06.2019

1. Validité de l'Assemblée Générale

La séance est ouverte à 18h55 Roger HENRY représentant la sprl Delchevalerie Immobilière assure le secrétariat de séance. Aucune remarque n'est formulée quant à la convocation de cette assemblée générale.

Présents et représentés : 34/66
Quotes-parts présentes et représentées : 5960/10.000

L'assemblée générale est valablement constituée et peut délibérer (le double quorum non requis)

2. Désignation d'un président de séance et deux scrutateurs

Président : Monsieur Braine
Scrutateurs : Mesdames Maillard et Messiaen

3. Rapport du conseil de copropriété

Mr. Braine détaille le dernier rapport du conseil de copropriété daté du 27/03/2019.
Le rapport sera annexé au présent PV.

4. Approbation des comptes clôturés au 31.12.2018 et décharge à donner au commissaire aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic. (VOTE 50 % + 1)

Certains membres du CDC (Mme Messiaen, Messieurs Braine et Lefèvre) ont vérifié les comptes.

Le commissaire aux comptes a contrôlé les comptes dans les bureaux du syndic.

OUI : 5960/5960
NON : 0/5960
ABS : 0/5960

Les comptes sont approuvés et décharge est accordée

4.1 Rapport du commissaire aux comptes

Le rapport du commissaire aux comptes (Mr. Bouvart) a été envoyé avec la convocation.

4.2 Situation sur les retards de paiement

Les copropriétaires qui sont en retards de paiement, le syndic fera le suivi auprès de l'avocat.

5. Etat des contrats en cours liant la copropriété

• Assurance incendie	AG Insurance	(début de contrat)
• Entretien chaufferie	CEPER	01/08
• Contrat accident de travail concierge	AXA	27/02
		01/01

• Conteneurs	Bruxelles-Propreté	23/12
• Contrôle ascenseurs	AIB Vinçotte	11/09
• Entretien ascenseurs	Rensonnet	01/07
• Entretien jardin	ProGarden	10/05
• Syndic	Delchevalerie	19/05

6. Ascenseurs – Point de la situation sur le contrat en cours

Suite aux différents problèmes avec l'ascensoriste, le conseil de copropriété et le syndic se sont renseignés pour connaître le montant à payer à Rensonnet dans l'éventualité où l'ACP mettrait fin au contrat avant l'échéance.

Me Tordoir a étudié le contrat de Rensonnet et nous a communiqué le montant à verser : +/- 5700 €HTVA.

Mettre fin au contrat de Rensonnet avant l'échéance (30.06.2021)

6.1 Etude par un expert (M. Charlier) concernant l'état des ascenseurs

Ce point est remis à la prochaine assemblée générale.

7. Travaux à envisager en 2019

7.1 Rénovation chaufferie système cogénération.

Suite à deux réunions, le conseil de copropriété et le syndic ont effectué un comparatif concernant les travaux de chaufferie entre deux sociétés, il a été décidé après analyse, que la solution co-investisseur proposé par la société Watt Matters était celle qui correspond le mieux au besoin de l'ACP WBC.

La société Watt Matters présente aux copropriétaires présents leurs références dans ce domaine ainsi que leurs propositions au niveau des travaux et des financement possibles en tenant compte de l'existence des certificats verts à partir du 01 janvier 2019 et ce pour une période de 10 ans (BREUGHEL).

Les documents concernant ces travaux de chaufferie sont donnés aux propriétaires présents.

L'assemblée générale vote pour le co-investissement avec Watt Matters pour un budget de 279.800 € TVAC 6 %.

Le contrat de Watt Matters sera analysé par un avocat et avant signature il sera soumis au conseil de copropriété.

OUI : 5776/5776 (uniquement quotités appartements présents et/ou représentés)

NON : 0/5776

ABS : 0/5776

Accepté

Mesdames Paul et Van Cauwenbergh ont quitté l'assemblée générale.

7.2 Remplacement portes des sas + boîtes aux lettres à l'intérieur + parlophonie (3 entrées)

Le tableau récapitulatif avec les prix a été envoyé aux propriétaires avec la convocation.

Société : House Protect

Montant : +/- 41.400 € TVAC

OUI : 5005/5651

NON : 646/5651 (Maillard, Talloen, Van Driessche, Ducke)

ABS : 0/5651

Accepté

7.3 Jardins – Placement d'une haie le long du muret

A la demande de plusieurs propriétaires, le syndic c'est informé concernant le prix du placement d'une haie le long du muret.

Société : Pro Garden

Montant : +/- 3.500 € HTVA

OUI : 0/5651

NON : 5651/5651 (voir liste de présence en annexe).

ABS : 0/5651

Refusé

8. Assurance – Changement de compagnie d'assurance

Le courtier de l'ACP (Assumax) a fait une meilleure offre pour plus de couverture en cas de sinistre et pour un montant moins élevé.

Prime annuelle actuelle : 10.251,47 € (PERIL NOMME)

Nouvelle prime annuelle : 9.246,41 € (TOUS RISQUE)

Compagnie d'assurance : ETHIAS

OUI : 5651/5651

NON : 0/5651

ABS : 0/5651

Accepté

9. Problèmes des pigeons – Mesures à prendre contre les nuisances

Placer éventuellement des pics à pigeons ou tout autres systèmes.

10. Financement des travaux décidés

Les frais pour les travaux votés au point 7.2 seront prélevés du fonds de réserve

10.1 Travaux chaufferie : financement :

a) Par fonds propre

OUI : 0/5651

NON : 5651/5651 (voir liste de présence en annexe)

ABS : 0/5651

Refusé

b) Co-investisseur

L'assemblée générale vote pour le co-investissement avec les financements suivants :

1° prélèvement de 30.000 € sur le fonds de réserve

2° emprunt bancaire de 110.000 € à la Fédérale Assurance, Association d'Assurance Mutuelles sur la Vie pour une durée de 10 ans au taux fixe de 2,7 %/an avec la souscription d'une assurance « charges d'emprunt » auprès d'Atradius Crédit Insurance s.a. qui apporte une couverture en cas de défaut de paiement de l'un ou plusieurs copropriétaires dans le remboursement du prêt de l'ACP.

L'emprunt sera imputé aux propriétaires à concurrence des quotités d'appartement.

OUI : 5776/5776

NON : 0/5776

ABS : 0/5776

Accepté

1. Les souscriptions d'un prêt auprès de Fédérale Assurance et de l'assurance-crédit auprès d'Atradius Crédito y Caución s.a. de Seguros y Reaseguros ont été votées avec une majorité suffisante aux tarifs proposés par Fédérale Assurance sous réserve de l'examen du dossier et d'une éventuelle révision du taux.
2. Le syndic est mandaté pour signer la convention de prêt et la police d'assurance-crédit. (Résultat du vote : ...)
3. L'Association des Copropriétaires est représentée par Delchevalerie Roger HENRY personne de confiance désignée par l'Assemblée Générale qui co-signera la convention de prêt et les différentes factures.
4. Défaillance des copropriétaires dans les charges de remboursement du prêt.

« L'Association des Copropriétaires, représentée par son Syndic, avertira Atradius Crédito y Caución s.a. de Seguros y Reaseguros en cas de défaut de paiement de trois appels de charges mensuels consécutifs ou non, ou d'un appel de charge trimestriel depuis plus de nonante jours, relatifs au remboursement de la quote-part du prêt par un copropriétaire, dans le remboursement du prêt voté par l'Association des Copropriétaires aux termes de la présente assemblée générale.

Faute pour le copropriétaire défaillant d'avoir apuré son retard dans les délais qui lui sont impartis, son dossier sera transféré à l'assureur-crédit Atradius Crédito y Caución s.a. de Seguros y Reaseguros aux fins d'indemnisation et de recouvrement.

Tous les droits et actions de l'Association des Copropriétaires relatifs à la créance (présents et futurs) faisant l'objet de l'assurance sont transférés à Atradius Crédito y Caución s.a. de Seguros y Reaseguros qui a indemnisé, même partiellement, l'Association des Copropriétaires conformément à l'article 139 de la loi du 04/04/2014 relative aux assurances.

Chaque copropriétaire reconnaît expressément que la désignation d'Atradius Crédito y Caución s.a. de Seguros y Reaseguros en tant que cessionnaire des droits de l'Association des Copropriétaires, après l'introduction du sinistre (dans le cadre de la police d'assurance-crédit à souscrire par l'Association des Copropriétaires afin de couvrir les défauts de paiement des appels de charges mensuels ou trimestriels relatifs au remboursement de la quote-part du prêt), lui sera suffisamment faite par l'envoi à son domicile (ou son siège social s'il s'agit d'une personne morale) d'une lettre recommandée émanant du cédant (l'Association des Copropriétaires) ou du cessionnaire (Atradius Crédito y Caución s.a. de Seguros y Reaseguros). Dès réception de cette lettre, le copropriétaire défaillant s'engage à effectuer tous ses versements mensuels ou trimestriels, relatifs au remboursement de sa quote-part du prêt, en faveur du cessionnaire.»

11. Budget ordinaire 2019

Montant annuel : 142.000 €

OUI : 5651/5651

NON : 0/5651

ABS : 0/5651

Accepté

12. Cotisation au fonds de réserve 2019

Montant annuel : 24.000 €

OUI : 5651/5651

NON : 0/5651

ABS : 0/5651

Accepté

13. Election du conseil de copropriété

Mmes Maillard, Messiaen, Mme. Parys, Mme. Tatti, Mr. Lefèvre, Mr. Braine

OUI : 5651/5651

NON : 0/5651

ABS : 0/5651

Mr. Detry sera invité lors des réunions du conseil de copropriété

Les candidats sont élus à l'unanimité jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire valablement constituée

14. Mandat du commissaire aux comptes

Bureau professionnel : M. Bouvart

OUI : 5651/5651

NON : 0/5651

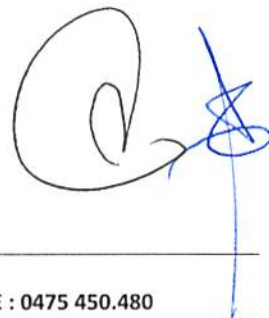
ABS : 0/5651

Le candidat est élu à l'unanimité jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire valablement constituée

15. Mandat du syndic

La Sprl DELICHEVALERIE se représente avec honoraires identiques et rappelle les suppléments complémentaires de son contrat : Monsieur Braine

(Signature du contrat)



Imputée en commun - 77€/Heure Toutes taxes comprises (TTC)

- L'organisation d'une Assemblée Générale extraordinaire ou d'une seconde séance de l'Assemblée Générale
- La préparation et la gestion des dossiers litigieux à soumettre à un avocat
- Suivi des gros travaux de rénovation
- La gestion des sinistres assurances (Prise en charge par certaines assurances)
- L'établissement d'un cahier des charges concernant les missions et contrats pour lesquels la mise en concurrence est obligatoire
- Toutes les prestations nécessaires à la reprise et à l'ouverture de la comptabilité de l'immeuble dans la mesure où les éléments reçus ne seraient pas conformes à l'article 577 – 8, § 4, 9°
- Les prestations consécutives à l'entrée en vigueur de nouvelles réglementations
- Les prestations consécutives à la gestion des réceptions provisoires et définitives
- La recherche et l'engagement de nouveau personnel lors d'une place vacante

Imputée en privatif

- Retards de paiements – Frais de deuxième rappel : 30€ TTC – Mise en demeure : 50€ TTC
- La communication d'informations au notaire, à l'intermédiaire/agent agissant à titre professionnel ou au copropriétaire vendeur : 195€ TTC (Ces frais sont à la charge du copropriétaire vendeur)
- Non-respect du règlement intérieur – 25€ TTC / Courrier
- Impression de document – 0.20€ TTC / Page

OUI : 5651/5651

NON : 0/5651

ABS : 0/5651

La société Delchevalerie est élue jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire valablement constituée

16. Sécurité immeuble en cas d'incendie. Point sur la situation

Il sera demandé une visite du SIAMU pour la conformité après installation de la nouvelle chaufferie.

17. Rappel de certains points du Règlement d'Ordre Intérieur

- Interdiction de nuisance (bruit, travaux) entre 22 h et 06 h (dimanche et jours fériés)
- Interdiction de déposer des encombrants dans les parties communes
- Respecter le tri des déchets ainsi que les jours et heures de collecte des poubelles
- Rappel aux copropriétaires qui donnent leur bien en location de s'assurer que le locataire a contracté une assurance « risques locatifs »
- Il est demandé aux propriétaires qui louent leurs appartements de toujours donner une copie du règlement d'ordre intérieur à leurs locataires

La séance est levée à 21 h 25

Signatures des propriétaires encore présents lors de la lecture du présent procès-verbal ;

Signature du président de séance ;

Signature du secrétaire ;

Jean-Pierre Braine