

**Procès-verbal
de l'assemblée générale du 13 mai 2019
de l'association des copropriétaires
117 av. du Castel – 1200 Bxl.
BCE05 0199 6675**

L'assemblée générale des copropriétaires du 117, av. du Castel – Woluwé Saint Lambert du lundi 13 mai 2019, a débuté à 19h 20 dans les bureaux du syndic.

1. Validité de l'assemblée :

La liste des personnes présentes à l'assemblée est reprise sur la feuille de présence de l'assemblée, dûment certifié exact par le Président, le Secrétaire et le Scrutateur. L'assemblée s'est tenue sous la présidence de M Dero. Il a désigné le syndic ECO FAC, en la personne de M. Michaël Powis, comme secrétaire. M Cornet assure les fonctions de scrutateur.

Le bureau ainsi composé a vérifié :

- a. que les règles statutaires relatives à la convocation de l'assemblée ont été respectées.
- b. La validité des procurations.
- c. La validité de l'assemblée. Elle réunit bien le double quorum requis par la loi : la majorité des copropriétaires sont présents ou représentés. (8/13)
la majorité des quotités dans les parties communes de l'immeuble sont présentes ou représentées. (101 /154)

L'assemblée passe ensuite à l'examen de l'ordre du jour :

2. Rapport du conseil de copropriété et commissaire aux comptes.

Durant l'exercice 2018, le hall a été rafraîchi et divers entretiens dans l'immeuble ont été effectués. Notamment les diverses charnières dans la cave, la porte de garage, et la vidéophonie a été réparés. Les entretiens courants tant des communs que des installations techniques se sont déroulés sans encombre.

Madame Couder, commissaire aux comptes, rapporte les investigations et constatations qui ont été effectuées dans le cadre de sa mission de contrôleur aux comptes. Le rapport du commissaire est en annexe du bulletin de vote.

Madame Couder termine son exposé en proposant d'approuver les comptes de l'exercice 2018.

3. Approbation des comptes.

3.1 L'assemblée décide d'approuver à l'unanimité les comptes du 1/1/2018 au 31/12/2018 (oui : 101).

3.2 L'assemblée décide d'approuver à l'unanimité le bilan arrêté au 31/12/2018 (oui : 101).

4. Décharges :

4.1 L'assemblée décide à l'unanimité de donner décharge au conseil de copropriété (oui : 101).

4.2 L'assemblée décide à l'unanimité de donner décharge au commissaire aux comptes (oui : 101).

4.3 L'assemblée décide à l'unanimité de donner décharge au syndic (oui : 101).

5. Nominations :

5.1 du conseil de copropriété :

Les membres de l'actuel conseil de copropriété sont M Dero (président) et Cornet. Messieurs Dero & Cornet se présentent au suffrage.

L'assemblée décide à l'unanimité de nommer au conseil de copropriété M Dero (oui : 101) et Mme Lee (oui : 101).

5.2 du commissaire aux comptes.

Mme Couder ne se présente plus au poste de commissaire aux comptes. L'assemblée remercie chaleureusement Mme Couder pour les nombreuses années où elle a assumé la charge de commissaire aux comptes. L'assemblée décide à l'unanimité de nommer à la fonction de commissaire aux comptes M Cornet (oui : 101).

5.3 du syndic.

L'assemblée décide à l'unanimité de nommer la société Eco Fac comme syndic afin de continuer sa mission (oui : 101).

6. Règlement d'ordre intérieur.

La loi sur la copropriété a été une nouvelle fois modifiée. Les modifications concernent surtout le règlement de copropriété. Le syndic transmettra dans le courant de l'année 2019 les modifications qui devront être apportées au règlement de copropriété. Le sujet sera débattu lors de l'assemblée générale ordinaire suivante.

L'assemblée décide à l'unanimité d'accepter la méthodologie (101 oui).

7. Etat des procédures judiciaires en cours

Le syndic informe l'assemblée générale qu'il n'y a pas de procédures judiciaires en cours.

8. Travaux

8.1 Mise aux normes de l'ascenseur.

Les copropriétaires ont reçu un devis pour la mise aux normes de l'ascenseur. Il est proposé de travailler avec un groupe de travail ascenseur. Ce groupe serait chargé de dégager la solution qui sera présentée en assemblée générale suivante.

L'assemblée décide à l'unanimité de constituer le groupe de travail ascenseur qui sera composé de M Dero, Debouche et Cornet.
(oui : 101).

8.2 Peinture grille de jardin.

La grille du jardin est en mauvaise état et devrait être repeinte ainsi que la grille séparant la copropriété avec la maison du boulevard Brand Whitlock.

L'assemblée décide à l'unanimité d'avaliser le devis présenté pour les travaux suivant le devis présenté (oui : 101).

8.3 Prévention incendie.

Dans les copropriétés il faut normalement un extincteur par étage impaire et un extincteur spécifique par bruleur de chaudière à mazout.

L'assemblée décide à l'unanimité de ne pas installer d'extincteurs (oui : 101).

8.4 Compteurs de chaleur.

Il est proposé d'effectuer le changement des compteurs de chaleur afin de permettre le relevé des données par télérelève.

Le sujet est sans objet. Le télérelève est d'application.

9. Budget & rapport des fournisseurs :

Le rapport des fournisseurs est distribué avec le budget.

9.1 dépenses courantes.

Chaque trimestre le décompte des charges est transmis aux copropriétaires et les fonds appelés permettent de reconstituer le fonds de roulement. Le budget présenté reprend les dépenses de l'exercice précédent auquel on affecte un coefficient d'indexation. Les écarts entre les dépenses annuelles sont commentés.

L'assemblée décide à l'unanimité d'approuver le budget des dépenses courantes (oui : 101).

9.2 dépenses extraordinaires.

En 2017 chaque trimestre un appel de fonds de 1800€ est effectué pour le fonds de réserve. Le fonds de réserve au 4^{ème} trimestre 2018 s'élève à 46.001,38€.

L'assemblée décide à l'unanimité d'approuver le budget des dépenses extraordinaires (oui : 101).

10. Appel de fonds

10.1 Appel de fonds de roulement

L'assemblée décide à l'unanimité d'appeler les fonds chaque trimestre pour reconstituer le fonds de roulement (oui : 101).

10.2 Appel de fonds de réserve

L'assemblée décide à une large majorité d'appeler les fonds à concurrence de 7.200€/an (oui : 101).

Rappels divers :

Il est rappelé aux propriétaires qui louent leur appartement qu'ils sont dans l'obligation de sensibiliser leurs locataires aux règles en vigueur dans la résidence.

Notamment concernant

1. Le tri des ordures et l'obligation de fermer les sacs poubelles
2. Les poussettes, vélos sont entreposés dans les caves ou le garage.
3. Ne pas déposer un quelconque encombrant dans les communs (ex : sac, chaussure sur le palier ...etc.)
4. Les livraisons doivent s'effectuer par le garage et non par l'entrée principale.
5. Ne pas jeter de mégots ou autres déchets par les fenêtres ou dans le jardin.
6. Veiller à ce que les animaux ne soient pas une source de gêne dans la copropriété
7. En cas de changement de résident, communiquer le changement de nom pour la boîte aux lettres, sonnette.
8. Veiller à communiquer le n° de boîte aux lettres aux correspondant. Le facteur ne distribuant que le courrier où le n° de boîte est signalé.

L'ordre du jour de l'assemblée des copropriétaires étant épuisé, la réunion se clôture à 20h 45. Le procès-verbal comprenant 4 pages.

Fait à Bruxelles, le 13 mai 2019.