

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE PAGODES

Avenue des Pagodes 25-27 et rue de la Balsamine 67 - 1020 BRUXELLES

N° BCE : 0836.311.234

PROCES VERBAL DES RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Du 18 MARS 2019

9

A. Accueil des propriétaires.

Comme suite à la convocation envoyée le 1 mars 2019, les copropriétaires se sont réunis ce jour en assemblée générale en la Salle FAMILIA, Frans VEKEMANSSTRAAT 131, 1120 N-O-HEEMBEEK

Les convocations ont été envoyées par lettre recommandée sauf aux propriétaires qui ont remis une lettre autorisant l'envoi des convocations par courrier ordinaire ou par mail.

Les copropriétaires sont tenus d'informer le syndic des éventuelles modifications de leurs coordonnées et de celles de leurs locataires.

B. Constitution du bureau et membres de l'assemblée

La liste des présences est dûment signée par les propriétaires et les procurations sont annexées au procès-verbal original pour y être consignées au registre des assemblées.

La vérification de la validité des procurations et droits de vote a été faite par le bureau.

Les membres du conseil de copropriété siègent au bureau de l'assemblée.

Monsieur [REDACTED] est nommé Président de l'assemblée.

Le Syndic a la charge de rédiger le procès-verbal de l'assemblée.

C. Validité de l'assemblée et ouverture officielle.

L'assemblée est déclarée valide et apte à délibérer quant aux points inscrits à l'ordre du jour.

La séance est ouverte officiellement à **20H10**.

D. Calcul des majorités

Les abstentions n'interviennent pas dans le calcul des majorités.

E. Invité : néant

ORDRE DU JOUR :

Nous n'avons reçu aucune demande des propriétaires.

EXERCICE CLOTURE AU 31 DECEMBRE 2018

1. RAPPORT D'ACTIVITES.

Contrats de fournitures.

ASCENSEURS	Contrat de maintenance KONE Contrat de contrôle SGS
ASSURANCE	Contrat d'assurance incendie ETHIAS. –

DUHO Syndic S.P.R.L.

SYNDIC DE COPROPRIETES

ELECTRICITE	Contrat ELECTRABEL Contrat semestriel de contrôle des minuteriers FD ELEC Contrat annuel de contrôle des blocs de secours, des coupoles par la firme Parle-au-phone.
GARAGE	Entretien de la porte par la firme HÖRMANN
HYGIENE	Collecte des déchets - BRUXELLES PROPLETE
JARDINS	Contrat d'entretien BLANPAIN
NETTOYAGE	Contrat WILLEBOIS
EXTINCTEURS	Contrat d'entretien des extincteurs et dévidoirs par STATAMAT
HYDROJET	Curage des égouts.

Contrats en cours dont la vérification des éclairages de secours

Ascenseur – Analyse de risques.

L'analyse des risques des ascenseurs dit se faire tous les 15 ans. Cette analyse a été faite par SGS et le rapport a été envoyé à la firme KONE pour mise en conformité.

Facture Electrabel

La régularisation a été faite pour une période de 5 ans. Le compteur n'avait jamais été relevé auparavant.

Tubage des cheminées.

Le remplacement des anciennes chaudières en place et vieilles de 20 ans doit se faire par des chaudières à condensation.

Nous n'avons reçu aucune demande quant au tubage des cheminées pour desservir une chaudière à condensation.

Les cheminées ne peuvent servir en même temps les évacuations des chaudières à condensation et à la fois des évacuations des fumées de chaudières atmosphériques.

Nous avons reçu une offre de la firme RECTEM pour le tubage de 2 colonnes de cheminées un montant de 11.422,56€ TVAC.

L'accord et la coordination entre les propriétaires de la même colonne s'avèrent nécessaire puisque

- Les anciennes chaudières doivent être évacuées le premier jour
- Ensuite le tubage doit être posé
- Et in fine le placement des nouvelles chaudières.

Le Président préconise de faire appel à la concurrence pour le tubage.

Il y a lieu de constituer un fonds de réserve pour se permettre de faire les travaux de rénovation du tubage approprié à partir de 2022.

Le coût des chaudières à condensation est à charge exclusive du propriétaire. Il appartient à chaque propriétaire de se constituer une réserve pour pouvoir faire face au coût d'achat

DUHO Syndic S.P.R.L.

SYNDIC DE COPROPRIETES

Un avis sera adressé aux propriétaires pour leur rappeler ces obligations et frais.

2. Approbation des comptes et du bilan de l'exercice et ce après avoir pris connaissance du rendu du vérificateur. Décharge.

Les propriétaires ont reçu les décomptes, la liste des dépenses, le tableau de répartition des charges, le bilan.

Les livres de comptes, factures et extraits de compte ont été vérifiés par Mesdames [REDACTED] et [REDACTED] vérificateur aux comptes.

Le vérificateur fait les observations suivantes quant :

- Aux dépenses et bilan
- A la situation du compte courant et du compte dépôt.

Le Syndic n'a reçu aucune observation quant aux comptes individuels.

Les dépenses 2018 sont de 37.121,70 €

Situation du livret d'épargne et du compte à terme au 31 décembre 2018.

Compte à vue : 6.714,42 €

Compte livret : 30.708,73 €

DECISION

S'abstiennent : néant

S'opposent : néant

En conclusion, l'assemblée approuve les comptes et ce à l'unanimité

EXERCICE 2019

REGLEMENT DE COPROPRIETE.

4. Démarches à engager lors d'un changement d'habitant en la résidence.

Que doit faire le propriétaire ?

Vis-à-vis du syndic

Signaler les coordonnées de son locataire au Syndic

Surveiller les travaux de déménagement.

Ordonner l'identification à la boîte aux lettres et à la sonnette

Vis-à-vis de son locataire

Etat des lieux de l'appartement

Remettre une copie du certificat énergétique

Remettre le règlement d'ordre intérieur qui doit être joint au bail

Recommander de contracter une assurance familiale qui couvre la responsabilité civile du locataire et aussi pour les dommages aux tiers.

BUDGET

5. Approbation du budget ordinaire soit 40.000 €.

Les dépenses 2018 sont de 37.121,70 €

DUHO Syndic S.P.R.L.

SYNDIC DE COPROPRIETES

Le syndic propose de fixer le budget pour l'exercice 2018 à 40.000 €.

DECISION

S'abstiennent : néant

S'opposent : néant

En conclusion, l'assemblée approuve la proposition et ce à l'unanimité.

6. Approbation de l'alimentation au fonds de réserve soit à raison de 10.000 €/an.

DECISION

S'abstiennent : néant

S'opposent : néant

En conclusion, l'assemblée approuve la proposition et ce à l'unanimité.

7. Election du vérificateur aux comptes.

Melle [REDACTED] et Mlle [REDACTED] se présentent à la fonction de vérificateur aux comptes.

DECISION

S'abstiennent : néant.

S'opposent : néant.

En conclusion, l'assemblée approuve la proposition à l'unanimité.

8. Reconduction du mandat du Syndic pour un mandat de deux ans et ce suivant les conditions en cours pour les missions ordinaires.

DECISION

S'abstiennent : néant

S'opposent : néant

En conclusion, l'assemblée approuve la proposition et ce à l'unanimité.

9. Approbation du mandat à donner au conseil de copropriété et au vérificateur aux comptes pour signature de la nouvelle convention de syndic amendée suivant les dispositions de la loi entrée en vigueur le 1 janvier 2019.

DECISION

S'abstiennent : néant

S'opposent : néant

En conclusion, l'assemblée approuve la proposition et ce à l'unanimité.

PROJETS

10. Devis éventuels à appeler pour le prochain exercice.

DIVERS – CLOTURE.

11. Divers et communications des ayants droits, non soumis au vote.

Le Syndic n'a reçu aucune demande de la part des ayant droits.

12. Signature, en fin de séance, du procès-verbal des résolutions, par les propriétaires présents.

La séance est clôturée à 21H30.