



Agence Immobilière – Consultante Immobilière – Syndic de Copropriétés

Wavre, le 12 octobre 2023

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE STATUTAIRE DE L'ASSOCIATION
DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « LÉOPOLD II » (BCE 0896 238 725)
AVENUE LÉOPOLD II, 109 A 1080 BRUXELLES.**

L'an 2023, le jeudi 12 octobre à 18h, l'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « LÉOPOLD II » s'est réunie en Assemblée Générale Statutaire, dans une salle de réunion du Centre Maritime de Molenbeek situé rue Vandenboogaerde 93, 1080 Molenbeek-Saint-Jean suite à la convocation de la srl Dynamic Services, Syndic, faite par courrier en date du 27 septembre 2023.

La séance est ouverte à 18h00.

Le Syndic, Dynamic Services, est représenté par Mr Sipura Thibault et Mr Hennes Fabrice.

DÉLIBÉRATIONS

1. Vérifications des présences, des procurations, droits de vote et validité de l'Assemblée :

Il est constaté que 9 Copropriétaires sur 9, soit 1.000 quotités sur 1.000 quotités que compte l'immeuble sont présents ou représentés.

L'Assemblée est en nombre pour délibérer valablement sur son ordre du jour.

2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée :

L'Assemblée élit unanimement Mme Schmit à la Présidence et le Syndic au Secrétariat de la réunion.

3. Constat d'approbation du Procès-verbal de l'AG du 05/10/2022 :

Le Procès-verbal de l'Assemblée du 5 octobre 2022 est unanimement approuvé.

4. Rapport du Conseil de Copropriété :

Le rapport du Conseil de Copropriété se fait tout au long de la réunion.

5. Comptes :

5.1 Rapport du Commissaire aux Comptes :

Mr Ortiz a vérifié les Comptes et les déclare corrects.

5.2 États des procédures en cours :

Néant.

5.3 Approbations des Comptes au 30 juin 2023 :

Sur base du rapport de Mr Ortiz, les Copropriétaires approuvent unanimement les Comptes.

5.4 Décharge au Syndic, au Conseil de Copropriété et au Commissaire aux Comptes :

L'Assemblée donne unanimement décharge au Syndic, au Conseil de Copropriété et au Commissaire aux Comptes.

6. Travaux à réaliser :

6.1 ACP Paquebot Garages - Traitement infiltration dans le parking de garages :

Mr Wallard explique en séance la problématique de l'étanchéité de la cour de l'ACP « PAQUEBOT ».

Une nouvelle étanchéité doit être placée dans l'esplanade de l'ACP « PAQUEBOT », mais cette dernière est également placée sous différentes parties privatives de l'ACP « LEOPOLD II 109 ».

Le cahier de charges actuel sera transmis à l'ensemble des Copropriétaires afin de prendre connaissance de l'ensemble des données.

Ce travail est divisé en 2 parties pour l'ACP « LEOPOLD II 109 » :

- Jardin de Mr Eneland :
 - Accord sur le fait que le retrait des dalles (jardin/ terres et accessoires) est un travail privatif.
Sous réserve d'un avis juridique concernant les parties privatives commandé par Mr Eneland.
 - La Copropriété est d'accord sur le principe de contribuer financièrement (quote-part superficie) au placement de l'étanchéité et aux travaux y afférents sous la terrasse (jardin).
Sous réserve de validation sur l'ensemble du dossier et quote-part pour l'ACP « LEOPOLD II 109 ».
 - Une réunion avec l'architecte Cottenier sera obligatoire afin de valider les différentes étapes.
- Terrasse de Mme Vandervellen :
 - Accord sur le fait que le retrait des dalles (terrasse en bois et garde-corps) est un travail privatif.
 - La Copropriété est d'accord sur le principe de contribuer financièrement (quote-part superficie) au placement de l'étanchéité et aux travaux y afférents sous la terrasse.
Sous réserve de validation sur l'ensemble du dossier et quote-part pour l'ACP « LEOPOLD II 109 ».
 - Une réunion avec l'architecte Cottenier sera obligatoire afin de valider les différentes étapes.

La Copropriété approuve unanimement ce qui précède et la validation finale du dossier sera votée par mail.

Le choix du mode de financement sera également voté par mail.

6.2 Réfection du puits de lumière :

Les Copropriétaires approuvent unanimement d'effectuer les travaux via la firme DIALUC.

Le coût du travail sera sous tarif régie et financé en fonds de réserve.

6.3 Mise en peinture de la cheminée côté Paquebot (à coupler avec 6.2) :

Les Copropriétaires approuvent unanimement d'effectuer les travaux via la firme DIALUC.

Le coût du travail sera sous tarif régie et financé en fonds de réserve.

6.4 Remplacement éventuel de la parlophonie :

- DOURTE : 3.395,11 € HTVA.
- DORELEC : 4.216,21 € HTVA.

Après un tour de table, les Copropriétaires approuvent unanimement de reporter ce travail à la prochaine AG.

7. Mode de financement des travaux, fixation des appels et budget :

Au 30 septembre 2023, le Fonds de Réserve comptable s'élève à 12.375,52 €.

Après un tour de table, il est unanimement décidé de maintenir 5.000,00 €/ an soit 1.250,00 €/trimestre pour le Fonds de Réserve.

8. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures :

Néant.

9. Points demandés par des Copropriétaires :

9.1 Réfection des couvre-murs de la toiture de Monsieur Ortiz côté terrasse de Mr Molenberghs (voir avec DIALUC pour un devis).

9.2 La société DIALUC doit intervenir en garantie concernant les fissures sur la façade arrière à hauteur des linteaux (au-dessus des châssis) du loft de Mme Vandervellen.

9.3 Mr Eneland signale que des morceaux de façade s'effritent.

9.4 Obligation de différencier les boîtes aux lettres.

9.5 Les encombrants dans la cave seront évacués par une firme spécialisée.

10. Nominations statutaires :

Le Conseil de Copropriété est composé de Mme De Witte, Mr Wallard et Mr Billiet (Mme Vandervellen).

Le Commissaire aux Comptes, Mr Ortiz.

L'Assemblée approuve unanimement la reconduction de leur mission.

Dynamic Services est unanimement reconduit dans ses fonctions de Syndic.

11. Lecture du PV, des décisions et signatures de ce PV :

Fait en fin de réunion.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h30.