

Association des copropriétaires / Vereniging van mede-eigenaars

RESID. « SAN MARINO »

Boulevard Maurice Carême - 20 - Maurice Carêmelaan

BRUXELLES 1070 BRUSSEL

N° BCE: 0889 539 290

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DES COPROPRIETAIRES TENUE LE 13 FÉVRIER 2025

L'assemblée générale des copropriétaires de l'ACP « SAN MARINO » se tient au : PAROISSE ST ESPRIT – « Salon Vert » -
Rue Docteur LEMOINE, 13 – 1070 BRUXELLES (Anderlecht) : La séance est ouverte à 19h00'

Art. 3.87 § 10 Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

Art. 3.94/2 C. civ. Un copropriétaire peut, à sa demande obtenir, une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé. Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

1. Formalités statutaires

1.1. La liste des présences est signée par les intéressés et les procurations sont déposées.

1.2 Il est constaté que les copropriétaires présents ou représentés sont ¹⁰ 8 / 12 et ils détiennent ^{871,26} 871,26 voix sur 1 000.
Le double quorum étant atteint, l'assemblée est constituée et peut délibérer valablement.

1.3 Nomination du président(e) de séance (Art 3.87§5 – L'assemblée générale est présidée par un propriétaire) –
Nomination du secrétaire de séance

Président ^e M^{me} ABELACIS

Secrétaire de séance : M. Patrick EVRARD

Tous deux sont élus à l'unanimité des voix

2. Approbation des comptes : Période 01/01/2024 au 31/12/2024

Le syndic a transmis les comptes pour vérifications (factures, extraits bancaires, journaux comptables) au commissaire aux comptes M Gonzalez pour les vérifications dont rapport est fait à l'assemblée.

- 2.1 Rapport du commissaire aux comptes est fait :

A la question : « Etes-vous pour l'approbation des comptes ? »

- ONT REPONDU OUI : ^{871,26} 871,26 quotités
NON : 0 quotité

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT
L'assemblée générale approuve les comptes à l'unanimité des voix soit 100%

- 2.2 Décharge au commissaire aux comptes (quitus)

A l'unanimité des voix soit 100%, l'assemblée générale des copropriétaires donne décharge au commissaire aux comptes

- 2.3 Décharge aux membres du Conseil de Copropriété (quitus)

Attendu qu'il ne s'agit pas d'une obligation légale vu le nombre d'appartement, il n'a pas de membre du Conseil de Copropriété

3. Décharge au syndic

A la même majorité des voix qu'au point 2, l'assemblée générale donne décharge au syndic quant à sa gestion soit 100%.

3.1 Election du conseil de copropriété & Commissaire aux comptes

Article de la loi du 02 juin 2010 applicable depuis le 1^{er} septembre 2010

§ 1er. L'assemblée générale décide :1° à la majorité des trois quarts des voix :

c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Membres du conseil de copropriété : NEANT

Commissaires aux comptes : M GONZALEZ est élu à l'unanimité des voix

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT

4. Evaluation et validation des contrats de fournitures régulières (art 3.89 §4)

Nettoyage «PNS TEAM », Ascenseur : Maintenance & Ligne téléphonique : « LIFTINC », Ascenseur Contrôle : « VINCOTTE », Electricité : « ENGIE », Assurance : « AXA WINTERTHUR » , Eau : « Vivaqua » ; Dévidoirs : « SOMATI » ; Réseau d'égouts : « HYDROJET » ; containers « Bruxelles Propreté »

A l'unanimité des voix, l'assemblée générale des copropriétaires valide l'ensemble des contrats de fournitures régulières

Il est à remarquer que le syndic a reçu ce mardi 11 février 2025, un courriel du gérant de la société de nettoyage « PNS TEAM » précisant je cite : Suite à une réorganisation de mes activités, j'ai pris la décision de mettre fin à mes prestations de nettoyage et ce pour le 31 mars 2025.

Dès lors une nouvelle société de nettoyage devra être engagée pour le 1^{er} avril 2025 avec gestion des containers poubelles

5. Budget prévisionnel 2025 (art 3.89 §4) & Fonds de réserve

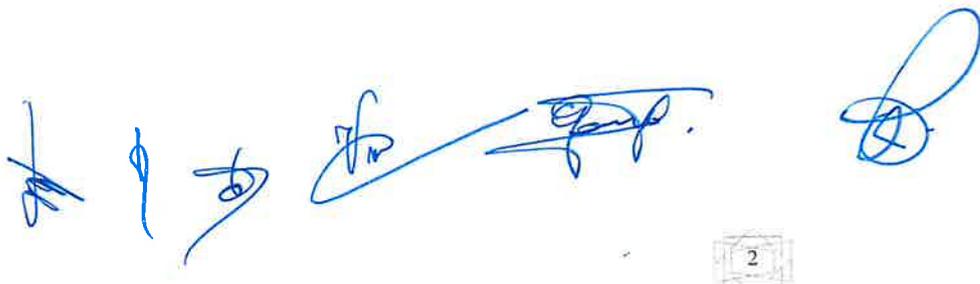
Fonds de réserve obligatoire et solidarité entre usufruitier et nu propriétaire pour les charges dues à la copropriété

Le « fonds de réserve » reste défini en la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

Au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, l'association des copropriétaires doit constituer un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'assemblée générale peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement des charges communes. Lors de l'appel de fonds, le syndic leur communique la part affectée au fonds de réserve.

La loi impose que chaque Association de copropriétaires contribue annuellement à un fonds de réserve à hauteur de 5% du budget annuel mais en outre, l'immeuble se doit de disposer de réserve financière suffisante pour faire face à des dépenses résultant d'un vieillissement du bâtiment ou visant l'efficacité énergétique.



2

Syndic	2.400,00 €
Nettoyage	3.600,00 €
Electricité	1.000,00 €
Divers	2.000,00 €
Assurance	3.500,00 €
Ascenseur	1.500,00 €
Fonds de réserve	3.000,00 €
TOTAL - TOTAAL	17.000,00 €

L'assemblée générale approuve le budget à l'unanimité des voix.

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT

6. Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir (art 3.89 §4)

- ❖ Diminution de la consommation énergétique

7. Nettoyage terrasses avril

La date de nettoyage des terrasses est fixée au *samedi 12 Avril 2025*

8. Utilisation eau San Marino lors du nettoyage des garages communs

Pour le nettoyage des garages, le personnel a bien entendu besoin d'eau. Le coût au m3 est de +/- 2 Euros. L'eau utilisée ne représente pas 1.000 litres.

9. Réparation des boîtes aux lettres aux frais des propriétaires

La boîte aux lettres est une partie privative. La réparation de la boîte aux lettres incombe au propriétaire de l'appartement A10. Ce n'est pas à la copropriété à intervenir pour cette réparation.

Le syndic adressera un courrier recommandé à l'intéressé ainsi qu'au N°12

10. Situation assurance dégâts eaux hall rez-de-chaussée ascenseur

Un devis de la société **MaestriArt** a été communiqué par M Gonzalez en date du 24 septembre 2024 pour un montant de 901 Euros TVAC dont le syndic l'a communiqué au courtier le même jour. A ce jour toujours en attente d'une réponse de la compagnie dont rappel l'origine dudit sinistre se situait dans l'appartement du propriétaire A11

RÉGION BRUXELLOISE : LES DÉTECTEURS DE FUMÉE SERONT OBLIGATOIRES DANS TOUS LES LOGEMENTS DÈS 2025

A compter du 1er janvier 2025, tous les logements devront être équipés de détecteurs incendies, et ce qu'il s'agisse de logements mis en location ou de logements occupés par leurs propriétaires.

Actuellement, seuls les logements locatifs doivent obligatoirement être équipés de détecteurs de fumée en Région bruxelloise, ce qui laisse donc 40 % des logements hors du cadre législatif.

Cette extension de la législation alignera Bruxelles sur les autres Régions du pays, la norme étant en vigueur depuis déjà plusieurs années en Flandre (2020) et en Wallonie (2006).

POUR RAPPEL TOUS LES DOCUMENTS SONT SUR LE SITE INTERNET MIS A LA DISPOSITION DES COPROPRIETAIRES

SITE : <http://www.evrard-immo.be/>

CLIENTS

LOGIN:

SAN MARINO

PASSWORD:

7670

LE SYNDIC ABANDONNERA DE PLUS EN PLUS LA VERSION PAPIER.

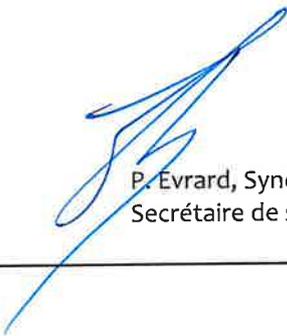
LA FEUILLE INDIVIDUELLE DES DECOMPTES DE CHARGES SERA TOUJOURS IMPRIMEE DEPOSEE DANS LA BOITE AUX LETTRES DES COPROPRIETAIRES OCCUPANTS OU ENVOYEE PAR POSTE AUX COPROPRIETAIRES NON OCCUPANTS.

LES DECOMPTES SONT TELECHARGEABLES

A la fin de séance et après lecture ce procès-verbal de 4 pages est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires (article 3.87 §10)

Tous les points inscrits à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à

Mme **AGELALIS**
Président de séance


P. Evrard, Syndic
Secrétaire de séance

