

Association des copropriétaires / Vereniging van mede-eigenaars

RESID. « SAN MARINO »

Boulevard Maurice Carême - 20 - Maurice Carémelaan

BRUXELLES 1070 BRUSSEL

N° BCE: 0889 539 290

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DES COPROPRIETAIRES TENUE LE 14 FÉVRIER 2023**

**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 **8 /12** et ils détiennent **729,32** voix sur 1 000.
- 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 : Mme PEREMANS
Secrétaire de séance : M. Patrick EVRARD
Tous deux sont élus à l'unanimité des voix

2. Approbation des comptes : Période 01/01/2022 au 31/12/2022

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 : 729,32 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%

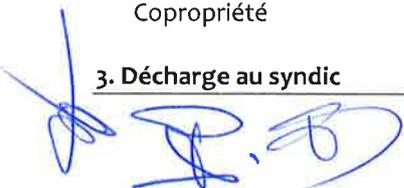
- 2.2 Décharge au commissaire aux comptes (quitus)

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

5. Budget prévisionnel 2023 (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.

Syndic	2.160,00 €
Nettoyage	3.000,00 €
Electricité	4.000,00 €
Divers	1.500,00 €
Assurance	3.000,00 €
Ascenseur	1.200,00 €
Fonds de roulement	2.000,00 €
Fonds de réserve	1.000,00 €
TOTAL - TOTAAL	17.860,00 €

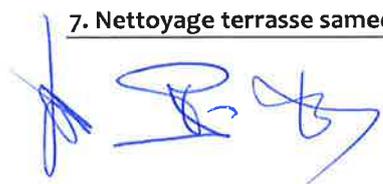
L'assemblée générale approuve le budget à l'unanimité des voix.

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 terrasse samedi 22/04



Date confirmée

8. Installation tube LED avec détecteur de mouvement dans les deux locaux poubelles

Cette décision est approuvée à l'unanimité des voix. A faire

9. Remise en état local vélo (quel est le montant du devis autorisé par l'assurance ?)

En date du 17 juin 2021, l'expert a donné son accord sur le devis présenté de Top Sol pour remise en état des parties communes à savoir Hall d'entrée 727,70 Euros HTVA + Local Vélos 635 Euros HTVA dont le devis a été transmis à Top Sol le même jour pour accord et exécution des travaux. Au vu de la surface, ledit fournisseur n'est plus intéressé de réaliser ce travail.

A faire

10. Rafraîchir peinture hall ascenseur rez-de-chaussée et hall boîte aux lettres (en même temps que le local vélo)

A faire avec le point 9

A la fin de séance et après lecture ce procès-verbal de 3 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 19h30'

Mme. PEREMANS
Président de séance



P. Eyrard, Syndic
Secrétaire de séance

