

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DES COPROPRIETAIRES TENUE LE 12 FÉVRIER 2024

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 7 / 12 et ils détiennent ⁶⁴⁰ 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 : Mme PEREMANS

Secrétaire de séance : M. Patrick EVRARD

Tous deux sont élus à l'unanimité des voix

2. Approbation des comptes : Période 01/01/2023 au 31/12/2023

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 : 640 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 :^o 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 2024 (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	3.300,00 €
Electricité	2.000,00 €
Divers	2.000,00 €
Assurance	3.300,00 €
Ascenseur	1.400,00 €
Fonds de réserve	2.000,00 €
TOTAL - TOTAAL	16.160,00 €

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. Approbation devis Sogetoit « Toiture Bloc » : Remplacement et fixation tuiles des pieds de la toiture attendu que lors des tempêtes des tuiles se détachent régulièrement dont coût : € 2.640,61 tvac pour les deux résidences

Après un échange de vue, à la question « Etes-vous pour l'approbation du devis de la société « Sogetoit » ?

ONT REPONDU OUI : 640 quotités
NON : 0 quotités

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

Cette décision est approuvée à l'unanimité des voix soit 100%.

Financement de ces travaux via *le fonds de réserve*

1. ~~Respect tri des déchets (rappel aux nouveaux locataires ?)~~
2. ~~Fermeture emplacement S02~~
Le syndic : ce point ne concerne pas la résidence mais l'assemblée générale plénière des douze résidences

8. Nettoyage terrasse / samedi 18/05/2024

Date confirmée

9. Respect tri des déchets (rappel aux nouveaux locataires)

Rappel : le tri doit être respecté par tous les occupants dont les informations se trouvent sur le site de Bruxelles Propreté *Détecteur automatique dans le boîtier de porcelaine*

10. Fermeture emplacement S02

Le syndic : ce point ne concerne pas la résidence mais l'assemblée générale plénière des douze résidences

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).

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. Évrard, Syndic
Secrétaire de séance