Résidence LA FALAISE
Av. du Domaine, 167/169,
1190 BRUXELLES

FORTIS 210-0532417-36

Bruxelles, le 04 avril 2019.

N° d'entreprise : 0841.292.777

Gérance : Immobilière **DELROT** S.P.R.L.
Boulevard Bracops, 207, bte 72,
1070 BRUXELLES
N° d'entreprise : 0861.894.092

Tél. : 02.318.52.24
Fax : 02.527.02.84
E-mail : Immo.delrot@hotmail.com

Mesdames et Messieurs,

CONCERNE : Procès-verbal de l'Assemblée Générale Statutaire du 04 avril 2019 à 18H30 dans les locaux de Forest-Domaine.

L'assemblée générale s'est tenue conformément aux précisions reprises sous rubrique.

1. Examen de la liste des présences et des procurations – Validité de l'assemblée.

Le gérant procède à la vérification des présences et des procurations.
24 Copropriétaires sont présents,
5 Copropriétaires sont représentés,
29 Copropriétaires disposent ensemble de 740 quotités sur 1.000.
Plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et ils disposent ensemble de plus de la moitié des quotités. L'assemblée est donc valablement constituée et peut délibérer conformément aux dispositions de l'Acte de base.

2. Nomination d'une présidente de séance.

Mme Morel accepte de présider la séance.

3. Approbation des comptes annuels.

Madame Morel fait rapport à l'assemblée générale et rappelle les retards de paiement de 4 copropriétaires. Le syndic confirme que les dossiers sont déjà chez l'avocat.

Elle explique qu'ISTA a eu un souci avec les décomptes individuels et que les décomptes annuels envoyés aux copropriétaires inclus une estimation de la consommation énergétique.

Les comptes sont approuvés à l'unanimité sous réserve de l'établissement des nouveaux décomptes individuels avec les décomptes ISTA ainsi que la correction du stock de mazout. (3.149,53 €).

4. Décharge à accorder à la Commissaire aux comptes et au Syndic et renouvellement du mandat de l'Immobilière Delrot comme syndic pour un an.

Accordé à l'unanimité.

5. Composition du Conseil de Copropriété.

Monsieur Windey et Madame Azran composent le Conseil de Copropriété.
L'assemblée marque son accord unanime.

6. Nomination d'un(e) Commissaire aux comptes.

Mme Morel est désignée comme Commissaire aux comptes.
L'assemblée marque son accord unanime.

7. Dossier réalisé par le « Facilitateur Environnement ».

L'assemblée discute du QuickScan de Bruxelles Environnement et de ses recommandations.

Mr Blondeel recommande d'établir une liste des priorités des travaux à réaliser par rapport aux urgences et en tenant compte du retour sur investissement.

Le Conseil de Copropriété, le syndic et Mr Blondeel participeront à une analyse des priorités des investissements.

Une information sera donnée lors de la prochaine assemblée générale.

8. Rappel concernant l'utilisation des feux ouverts.

L'assemblée rappelle qu'il est interdit d'utiliser les feux ouverts.
Les copropriétaires doivent signaler cette interdiction à leurs occupants dans l'immeuble.

9. Escaliers de secours en façade arrière.

L'escalier a été vérifié. La corrosion constatée est non destructrice selon la société AD Bâtiment.

10. Balustrades des terrasses/balcons.

Un expert est passé et a donné une estimation de 2.500€ par balcon. Le syndic explique qu'il n'a pas d'obligation de rehausser les balustrades.

Ce point sera repris dans l'inventaire des travaux futurs.

11. Grilles devant les garages façade avant – Descellement de pierres.

Le syndic a reçu une estimation de 4.000 € et demande d'autres devis. Le point sera discuté lors de la prochaine assemblée générale.

12. Ascenseurs : pannes récurrentes, changement de société de maintenance.

Les copropriétaires ont reçu deux propositions de contrats de maintenance (Otis et De Weghe) en même temps que la convocation.
Les prestations de la société Schindler ne donnent pas satisfaction.
L'assemblée échange sur le sujet et donne mandat au syndic résilier le contrat de Schindler et de travailler avec la société De Weghe dès la fin du contrat de Schindler pour une période d'un an.

13. Sécurisation des portes d'accès aux caves.

Mr Van Santen explique le problème et propose de sécuriser les portes d'accès aux caves avec la même clé que la porte d'entrée.
L'assemblée marque son accord sur la sécurisation des deux portes par la société Serrureries Clabots.

14. Budget.

Le fonds de réserve représente 34.065,11€ au 31 décembre 2018.

L'assemblée décide à l'unanimité un budget de 125.000 € dont 25.000 € de dotation au fonds de réserve (50€/mois/copropriétaire de 24°/°°)

ADDENDA.

- L'assemblée demande de ne pas laisser la porte AB vers les garages ouverte.
- L'assemblée propose d'offrir un cadeau de 250 € à Mr Rubbers pour son aide dans la rénovation du hall d'entrée.

La séance est levée à 20h15.

Immobilière DELROT Sprl
Syndic.

RAPPORT DU VERIFICATEUR AUX COMPTES DE LA COPROPRIETE « LA FALAISE » A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 4 avril 2019 SE RAPPORTANT A L'EXERCICE DU 1.1.2018 AU 31.12.2018

J'ai procédé à la vérification des comptes annuels présentés pour l'exercice 2018.

Tous les frais sont justifiés par des documents probants. La vérification des documents a donné entière satisfaction.

Les extraits des comptes bancaires et les montants repris au bilan au 31.12.2018 sont en concordance.

Malgré les rappels, certains copropriétaires qui ne paient toujours pas leurs charges et cette année ils sont QUATRE a n'avoir rien payé du tout en 2018.
Les mesures de recouvrement doivent être engagées sans autre retard si la situation ne s'est pas régularisée depuis le 1er janvier 2019.

J'attire votre particulière attention sur le fait qu' ISTA a eu un problème avec les données de consommation et n'a pas encore transmis les décomptes individuels des consommations énergétiques. La gérance a pris la décision d'envoyer les décomptes individuels, avec une estimation de la consommation basée sur l'année 2017.

Dès réception des décomptes d'ISTA, un nouveau décompte annuel pour la partie énergétique vous sera adressé.

Sur base des documents présentés, je propose à l'Assemblée d'accepter les comptes et de valider le résultat présenté, sous réserve du nouveau décompte énergétique d'ISTA.

J'ai une petite remarque concernant les étrennes de 350 €, données « aux éboueurs, à la femme de ménage et au facteur ». Il y aurait lieu de savoir qui reçoit combien ? Cela devrait être détaillé sur la note de frais rentrée à la gérance pour remboursement.

Je vous remercie pour votre confiance et je vous prie de me donner décharge en tant que vérificateur pour ma mission pour l'exercice 2018.

Waterloo, le 2 avril 2019.

Mme Eve MOREL

Comptable.

Clos de Lancey 7 - 1410 Waterloo
eve.morel@skynet.be - 02.387.01.76 - 0495.94.36.18