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

FORTIS 210-0532417-36

N° d'entreprise : 0841.292.777

Bruxelles, le 03 mai 2017.

Gérance : Immobilière **DELROT** S.P.R.L.
Boulevard Bracops, 207, bte 72,
1070 BRUXELLES
N° d'entreprise : 0861.894.092
Intendance et Assurances
Tél. : 02.527.86.34
Fax : 02.527.02.84
E-mail : Immo.delrot@hotmail.com
Administration et comptabilité
Tél. : 02.318.48.14

Mesdames et Messieurs,

CONCERNE : P.V. de l'Assemblée Générale Statutaire du 03 mai 2017 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.

18 /39	Copropriétaires sont présents,
12 /39	Copropriétaires sont représentés,
30 /39	Copropriétaires disposent ensemble de 754 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.

Monsieur Delrot présente Monsieur Olivier ADAM qui rejoint l'équipe de l'Immobilière Delrot.

2. Nomination d'un président de séance.

Mme Morel accepte de présider la séance.

3. Approbation des comptes annuels.

La Commissaire aux comptes a vérifié les comptes.
Elle expose la problématique des mauvais payeurs. Le Syndic explique que les dossiers ont été transmis à l'avocat (qui attend le présent procès-verbal de l'assemblée générale) afin d'assigner les mauvais payeurs au Tribunal.

Les copropriétaires posent différentes questions sur les comptes. Le syndic y répond.

Ces comptes sont approuvés à l'unanimité, sous réserve de la correction de la TVA à 6% sur la facture de Kone (ACH 154) au lieu des 21% appliqués. L'ajustement de la TVA sera comptabilisé dans le fonds de réserve.

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

L'assemblée marque son accord à l'unanimité.

5. Composition du Conseil de Copropriété.

A la demande de l'assemblée, le Syndic rappelle le rôle du Conseil de Copropriété.
L'assemblée décide de ne pas élire de Conseil de Copropriété.

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

Mme Morel est désignée comme Commissaire aux comptes.

7. Transformation, embellissement des 2 halls d'entrée et des boîtes aux lettres – Le projet de Mr Rubbers (copropriétaire et architecte) était joint à la convocation.

Monsieur Rubbers présente le projet (projection sur écran).
L'assemblée discute du projet et propose d'intégrer une poubelle pour les papiers.
Le budget Brutech+BG Box est de +/- 14.000€ TVAC et comprend les boîtes aux lettres et son placement, l'habillage du hall, la mise en peinture des 2 halls, l'électricité (et récupération de la parlophonie actuelle).

L'assemblée marque son accord à l'unanimité sur les travaux.
L'assemblée propose de créer une commission spéciale composée de Mme Morel, Mme Azran, Mme Sabbah, Mr Daems, Mr Van Den Broeck, Mr Goldberg, Mr Van Santen et Mr Laznowski. Cette commission s'occupera de choisir le devis et la finition.
Ces travaux seront financés par le Fonds de réserve.

8. Placement de répartiteurs de chaleur et de compteurs d'eau à radiofréquence.

L'offre d'ISTA était jointe à la convocation.
Monsieur Delrot expose la problématique des anciens systèmes et des avantages du système à radiofréquence. Il préconise la location des compteurs.

L'assemblée échange sur le sujet.

L'assemblée approuve à l'unanimité le placement par la société ISTA de répartiteurs de chaleur et de compteurs d'eau à radiofréquence; à l'exception de Mme De Raemakers (260) et Mme Saks (360) qui s'opposent.

9. Point demandé par Mme Azran : modification des étrennes.
Le Syndic rappelle que les étrennes comprennent 200€ pour la femme de ménage et 50€ pour ses produits, 80€ pour la personne qui sort les poubelles et 20€ pour Bruxelles Propreté.

L'assemblée confirme son accord sur le montant et la répartition des étrennes.
Mme De Raemakers (260) s'oppose par procuration.

10. Points demandés par Mme Roucour :

a) Echelle de secours à l'arrière du bâtiment :

Mme Roucour demande si toutes les évacuations sont aux normes.
Le Syndic fera vérifier l'état des échelles de secours.
Mme De Raemakers (260) s'oppose par procuration à des travaux importants éventuels.

b) Accès sur le toit pour assurer l'évacuation :

Le Syndic confirme qu'il y a une évacuation par le toit possible.

c) Extincteurs dans les communs :

Le Syndic confirme que tout est en ordre.

11. Budget.

Les dépenses courantes représentent 85.000 € auquel il faut ajouter une dotation au fonds de réserve de 25.000 € (50€/mois/copropriétaires de 24 ‰), soit 110.000 €.

Le Syndic enverra un courrier avec les nouvelles mensualités à payer jusqu'à la prochaine assemblée générale.

ADDENDA.

- Remplacement du tapis du hall d'entrée.
- Vérifier le fonctionnement et l'état de l'échelle d'accès à la toiture au 10e étage.
- Vérifier le bon fonctionnement des deux portes d'accès aux caves (fermes-portes).

La séance est levée à 20H30.

Immobilière DELROT Sprl
Syndic.

