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

FORTIS 210-0532417-36

Bruxelles, le 18 avril 2018.

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 18 avril 2018 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.

22 Copropriétaires sont présents,
6 Copropriétaires sont représentés,
28 Copropriétaires disposent ensemble de 721 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'un président de séance.

Mme Morel accepte de présider la séance.

3. Approbation des comptes annuels.

La Commissaire aux comptes a vérifié les comptes et donne lecture à l'assemblée de son rapport.

Les comptes sont approuvés à l'unanimité.

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 Delrot rappelle qu'au-delà de 20 lots, l'ACP a une obligation d'élire un Conseil de Copropriété.
Personne ne se présente et l'assemblée décide de ne pas élire de Conseil de Copropriété.

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

Mme Morel est désigné(e) comme Commissaire aux comptes.

Monsieur et Madame Daems (120/1.000) s'y opposent pour motif que son rapport doit être rendu 15 jours avant l'Assemblée générale.

7. Point demandé par Mme E. Morel : Réparation toitures et infiltrations d'eau dans les garages arrières.

Monsieur Delrot énonce les 3 devis reçus des sociétés Belgo-Repar, AD Bâtiment et Van Campenhoudt pour la réparation d'une partie des toitures des garages arrière pour un coût entre 8.000 et 11.000 €. Les devis n'incluent pas la maçonnerie.

L'assemblée discute des possibilités et demande au syndic de faire l'ensemble des 14 garages arrière.

L'assemblée marque son accord à l'unanimité sur le principe des travaux cette année.

Les frais seront supportés par les 14 copropriétaires des garages.

8. Points demandés par Mr Goldberg.

a) Problèmes de l'installation de chauffage :

Monsieur Goldberg recommande d'anticiper le remplacement de la chaudière.
Le Syndic propose de faire un audit énergétique de l'immeuble.
L'assemblée marque son accord à l'unanimité sur la réalisation de cet audit énergétique.

Les conclusions du rapport seront partagées avec les copropriétaires.

b) Respect du Règlement d'ordre intérieur – Mégots de cigarettes jetés devant les garages en façade :

Le syndic rappellera la bonne application du ROI par une affiche dans les communs afin de sensibiliser les occupants.

9. Points demandés par Mr Blondeel.

a) ISTA et les conséquences du travail de remplacement des compteurs et répartiteurs :

Monsieur Blondeel rappelle la chronologie des évènements du sinistre survenu suite au placement par ISTA des compteurs radiofréquences et souhaite sensibiliser l'assemblée.

Il suggère qu'une procédure soit mise en place pour éviter des sinistres futurs et propose que le contrat prévoit la totale responsabilité du maitre d'œuvre (et non le transfert de responsabilité vers le sous-traitant du sous-traitant du sous-traitant).

b) Suivi du chantier de rénovation du hall d'entrée : Intervention de personnes de la copropriété auprès des prestataires de travaux :

Monsieur Delrot explique à l'assemblée le déroulement des travaux (rénovation et boîtes aux lettres) et les problèmes rencontrés.
Il rappelle que Mr Rubbers s'est dévoué corps et âme dans ce projet.

Certains points doivent être finalisés dans les prochains jours ou semaines.

11. Budget.

Le fonds de réserve représente 37.185,15€ au 31 décembre 2017.

L'assemblée décide à l'unanimité un budget de 120.000 € dont 25.000 € de dotation au fonds de réserve (50€/mois/copropriétaire de 24°/°°)

La séance est levée à 20H00.

Immobilière DELROT Sprl
Syndic.

ADDENDA.

- Les escaliers qui montent vers les garages sont dans un mauvais état. L'assemblée souhaite des devis pour la prochaine assemblée.
- Les deux escaliers de secours sur la façade arrière. Le syndic demande un devis pour la prochaine assemblée générale.
- La problématique des balustrades à présenter à la prochaine assemblée générale.
- Ferronnerie devant les garages.