

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
DU LUNDI 8 JUILLET 2019 DE LA RESIDENCE PRINCE HERITIER**

Le lundi 8 juillet 2019, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « PRINCE HERITIER » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire dans les locaux de la Paroisse du Divin Sauveur (salle Quo Vadi), rue Aimé Smekens, 82 à 1030 Bruxelles. Les convocations ont été adressées par le syndic.

La séance est ouverte à 18h40.

**1) Vérification de la validité de la convocation.**

Sur base de la liste de présence, le nombre de copropriétaires présents et/ou représentés est de 17 copropriétaires sur 53 et forment 1.004 quotités sur 3.000ème de la copropriété.

L'Assemblée Générale convoquée pour le 17 juin 2019 n'a pu se tenir faute de quorum, cette seconde séance peut dès lors délibérer quels que soit le nombre des membres présents ou représentés

L'Assemblée est valablement constituée et elle peut dès lors délibérer sur son ordre du jour.

**2) Nomination du Président de séance et du secrétaire**

L'Assemblée nomme à l'unanimité le Président de séance en la personne de Monsieur LECOMTE.

L'Assemblée nomme à l'unanimité le secrétaire de séance en la personne de Monsieur Christophe DE BUEGER.

**3) Rapport du Conseil de Copropriété et du syndic.**

Les travaux votés (rénovation des peintures des corniches et traitement des balcons) sont en cours de réalisation par la société CITY FACADE (38.986,80 EUR + taxe communale pour occupation voirie 2.213,75 EUR).

**4) Comptabilité.**

**a. Rapport du Commissaire aux comptes.**

Le Commissaire aux comptes, Monsieur HENQUIN a procédé au contrôle des comptes.

Le Commissaire aux comptes propose à l'Assemblée d'approuver les comptes de l'exercice 2018/2019.

Le fonds de roulement représente : 17.000,00 EUR

Le fonds de réserve représente : 38.530,56 EUR (à déduire : 33.403,19 EUR)

Le fonds de réserve (130/132) représente : 2.007,62 EUR

Le syndic donne quelques explications sur les comptes et revient sur le rapport du Commissaire aux comptes et la différence au niveau de la balance fournisseur de 272,42 EUR, il s'agit d'un cumul de divers postes fournisseurs qui se trouvaient dans le bilan lors de la reprise de la gestion et il faudra envisager de les apurer dans les décomptes.

**b. Approbaton des comptes et bilan au 31 mars 2019.**

Les décomptes individuels, le récapitulatif des dépenses ainsi que le comparatif des charges ont été envoyés aux copropriétaires par le syndic.

Les dépenses de l'exercice 2018/2019 se sont élevées à 55.146,41 EUR (12.000 EUR de dotations au fonds de réserve contre 58.567,10 EUR (16.000 EUR de dotations au fonds de réserve).

A l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés, l'Assemblée Générale approuve les comptes de l'exercice 2018/2019.

**5) Décharge au Conseil de Copropriété.**

A l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés, l'Assemblée Générale donne la décharge au Conseil de Gérance pour sa mission depuis la dernière assemblée générale ordinaire.

**6) Décharge et quitus au Commissaire aux comptes.**

A l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés, l'Assemblée Générale donne la décharge au Commissaire aux comptes.

**7) Décharge au syndic.**

A l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés, l'Assemblée Générale donne la décharge au syndic actuel pour sa gestion.

**8) Travaux soumis aux copropriétaires.**

**a. Remise en état / remplacement des châssis communs (accès toiture)**

Budget pour la remise en état des peintures (intérieure/extérieure) :	260,00 EUR HTVA 6% /pièce.
Budget pour le remplacement des châssis par des nouveaux en bois :	783,78 EUR HTVA 6% /pièce.
Budget pour le remplacement des châssis par des nouveaux en PVC :	509,99 EUR HTVA 6% /pièce.

A l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés, l'Assemblée Générale décide de postposer les travaux à la prochaine assemblée.

Il est demandé de revoir également le châssis qui se trouve dans le sous-sol.

**b. Rénovation des peintures de l'entrée 126.**

Budget pour les réparations des enduits et la mise en peinture de l'entrée : 870,00 EUR HTVA 6%

A l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés, l'Assemblée Générale décide de faire réaliser les travaux dont le coût sera imputé aux copropriétaires de l'entrée 126 et ce via le décompte des charges.

**9) Evaluation des contrats.**

Assurance :	CONCORDIA
Eau :	HYDROBRU
Electricité :	TOTAL
Entretien :	PH CLEAN (Depuis le 01/10/2016)
Syndic :	DE BUEGER

**10) A la demande de(s) copropriétaire(s).**

a. **Monsieur LECOMTE : Sollicitation de l'accord de l'assemblée pour le percement d'un accès de l'appartement du 4ème droit vers la mansarde du 5ème étage (entrée 142). Un rapport d'architecte et un plan sera communiqué.**

Le propriétaire donne quelques explications sur le projet.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale marque accord sur ce projet dont les frais seront à la charge exclusive du propriétaire. Le propriétaire est invité à réaliser un état des lieux chez les voisins (présence de fissures).

**11) Adaptation des statuts.**

Les statuts actuels ont été dactylographiés afin de pouvoir les adapter à la nouvelle législation, sans changement des quotités, les adaptations n'ont pas encore été finalisées suite à la nouvelle législation.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de postposer ce dossier pour le moment.

**12) Budget.**

**a. Approbation du budget ordinaire.**

Sur base des dépenses, le budget ordinaire devrait être de l'ordre de 45.000 EUR.

Le fonds de roulement représente la somme de 17.000 EUR.

A l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés, l'Assemblée Générale adopte le budget estimatif de 45.000 EUR.

**b. Dotations au fonds de réserve.**

Le fonds de réserve représente : 38.530,56 EUR au 31/03/2019 (à déduire : 33.403,19 EUR).  
Le fonds de réserve (130/132) représente : 2.007,62 EUR

A l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés, l'Assemblée Générale décide de ne pas réaliser de dotations au fonds de réserve.

**c. Financement des travaux votés.**

A l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés, l'Assemblée Générale décide de financer les travaux votés (entrée 126) via le décompte des charges.

**13) Election des membres du Conseil de Copropriété.**

A l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés, l'Assemblée Générale décide de nommer les copropriétaires suivants ;

- Monsieur LECOMTE,
- Madame MOETGAT,
- Monsieur DAEMS.

**14) Election du Commissaire aux comptes.**

A l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés, l'Assemblée Générale décide de confier le contrôle des comptes à Monsieur HENQUIN.

**15) Attribution du mandat de syndic.**

A l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés, l'Assemblée Générale décide de reconduire le mandat du syndic actuel, Monsieur Christophe DE BUEGER, agent immobilier agréé IPI (BCE 0540 499 143) et ce jusqu'à la décision de la prochaine assemblée générale ordinaire.

**16) A la demande de copropriétaire(s).**

Le syndic n'a pas enregistré d'autres demandes dans les délais légaux.

**17) Règlement d'Ordre Intérieur.**

**a. Uniformité des plaquettes nominatives aux entrées.**

Le propriétaire bailleur est invité à communiquer au syndic, les coordonnées du nouvel occupant (nom et téléphone) afin de pouvoir procéder au remplacement des plaquettes nominatives (sonnette et boîte aux lettres) et le contacter en cas d'urgence (exemple fuite). Le formulaire de commande des plaquettes a été transmis avec la convocation (mail).

Il est demandé au syndic de remplacer les plaquettes non conformes.

**b. Entretien des plantations au niveau des appartements du rez-de-chaussée.**

Rappel : Le syndic du complexe des garages a demandé que les plantations (exemple : lierre) des jardins soient taillées régulièrement. L'Assemblée Générale invite donc les propriétaires concernés à entretenir régulièrement les plantations afin d'éviter des débordements vers les propriétés voisines. Voir article 51 des statuts.

Ce point concerne principalement le rez-de-chaussée du n° 136 gauche (appartement vide).

**c. Entretien des portes privatives (peinture).**

Extrait du Règlement d'Ordre Intérieur : « Quant aux travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile de manière à conserver à la maison sa tenue de bon soin et entretien ». Il est rappelé que les propriétaires peuvent installer des portes privatives blindées mais ils doivent respecter les teintes existantes.

**d. Interdiction de stocker des poubelles dans les parties communes et sur les balcons.**

*Rappel de l'article 48. – Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les passages, les escaliers, paliers et dégagements devront être maintenus libres en tout temps ; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit. Cette interdiction vise tout particulièrement les vélos, les voitures et jouets d'enfants et autres véhicules.*

Malgré les avis, de nombreux occupants continuent à abandonner divers objets dans les parties communes. Pour des raisons évidentes de sécurité (incendie / escalier en bois / présence de rongeurs), le syndic propose de faire évacuer l'ensemble des objets et ce aux frais des propriétaires de l'immeuble concerné.

En ce qui concerne l'entrée n° 130-132, il est proposé et ce à titre exceptionnel de stocker les poussettes dans le sous-sol et ce sous l'escalier.

L'Assemblée Générale décide de tolérer le stockage de vélos et/ou poussettes d'enfants dans les sous-sols et ce uniquement sous l'escalier.

\*\*\*

Au niveau de l'entrée 126 et en façade arrière, le mur en béton se désagrège (partie mitoyenne avec l'appartement voisin) et il y a risque de chute. Le syndic va vérifier sur place et dans l'acte de base.

Madame CRABBÉ revient sur la problème de fissures au niveau du dernier étage. À surveiller.

Il est demandé de remplacer le vitrage de la porte d'entrée du 128.

\*\*\*

*« Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de reformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. »*

Syndic / Secrétaire  
Monsieur DE BUEGER

Président de séance  
Monsieur LECOMTE