

# ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Résidence sise  
ave Jean Volders 37-39, à 1060 Bruxelles

Dossier n° ACP 109

## *Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 22 janvier 2024*

Sont présents ou représentés, les copropriétaires suivants :

Voir liste en annexe

*En date du 5 janvier 2024 les copropriétaires de la résidence située à 1060 Bruxelles, ave Jean Volders 37-39, ont été conviés à assister à une Assemblée Générale Ordinaire de la Copropriété*

### L'ordre du jour

Renvoi aux points ci-dessous, ainsi que l'envoi de la convocation parvenue aux propriétaires endéans les 15 jours légaux avant la tenue de cette assemblée.

### 1. Nomination d'un président de séance, d'un secrétaire, de deux scrutateurs - Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée – Ouverture de la séance.

*Les propriétaires présents ou représentés sont 10 sur 13, formant ensemble 7629 millièmes ./ 10.000 .Millièmes*

*Le double quorum étant atteint, l'assemblée est valablement constituée et ouverte à 18 .h 15*

*Est nommé Président de séance :*

*Est nommé Secrétaire : Le syndic IMMO JPL représenté par Mme*

*Sont nommés scrutateurs : //*

### 2. Comptes :

#### 2.1. Rapport du(es) commissaire(s) aux comptes (rapport en annexe de la présente) - Approbation des comptes annuels 2022 / 2023 et du bilan arrêté au 30/09/232 (quorum requis : majorité absolue)

*Aucune remarque particulière n'est soulevée en cours de réunion.*

*Il est proposé par les membres du conseil de copropriété de donner décharge au(x) commissaires / vérificateurs aux comptes, pour l'exercice 2022-2023 et d'approuver les comptes et le bilan de la copropriété arrêtés au 30/09/23, ainsi que leur répartition dans les décompte individuels, ... sur base du rapport du vérificateur aux comptes joint à la convocation.*

*La motion mise au vote est approuvée à l'unanimité (voir liste des votes en annexe de la présente)*

Cette décision ( motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité – décision N° 1

2.2 Evolution des charges – Présentation du budget prévisionnel des charges courantes et extraordinaires (projet en annexe de la présente) – situation des débiteurs & exigibilité des charges - Réajustement du fonds de roulement si nécessaire – Décision (quorum requis : majorité absolue)

Budget prévisionnel

*Tout comme l'année passée, le syndic a transmis aux copropriétaires un tableau reprenant l'évolution des charges récurrentes de l'immeuble sur le dernier exercice. Ce tableau est brièvement commenté en cours de séance.*

*Le syndic a transmis avec la convocation un budget prévisionnel pour l'exercice prochain des charges courantes et précise qu'en ce qui concerne les charges extraordinaires, ceci dépendra des décisions qui seront prises en cours de réunion, ainsi que des imprévus qui surviendraient en cours d'année.*

*Il est signalé qu'il s'agit d'une estimation basée sur 3 % d'augmentation et qui porte la somme des charges récurrentes à 13.288,91 Euro mais ce hors charges électricité qui reste sujette aux variations de l'inflation des coûts et pour lesquels nous sommes passés en contrat cadre sur base d'un taux variable mais toujours avec une réduction négociée sur les coûts de la consommation*

*Celui-ci est approuvé (voir liste des votes en annexe).*

*Cette décision (motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité décision N° 2*

Fonds de roulement

*Conformément aux informations transmises lors de la dernière AGO suite à la mise en place de la nouvelle loi, il est rappelé que ce point sera donc revu, vérifié et revoté annuellement.*

*Après discussion et vote (voir liste des votes en annexe), le fonds de roulement est jugé suffisant, ce dernier correspond toujours à la moyenne des charges courantes. Il est décidé de ne pas l'augmenter ni de le réduire*

*Cette décision (motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité décision N° 3*

Situation des débiteurs / exigibilité des charges

*Le syndic signale qu'au jour de la réunion, la situation financière de l'immeuble est saine*

*Seule 4 propriétaire présente un retard et ou défaut de paiement mais dont la situation de compte est surveillée :*

- 3 défaut et ou retard paiement suivi en relation avec le conseil Nimal si besoin*
  - et un dossier mis en recouvrement pour Mr : dossier en cours pour plus de 6801 euro – deux saisies immobilières tentées une 3<sup>ème</sup> est en cours et à défaut de saisie sur meuble on fera une saisie immobilière (donc sur son bien)*
- =) donc ceci laisse une créance totale de +/- 10.722 Euro*

6  


*Le syndic informe toutefois, qu'en cas de nécessité, il procédera au suivi en vue de la récupération des charges et à défaut au recouvrement des charges par toute voie de droit, suivant la politique adoptée par la copropriété lors des précédentes assemblées*

*☐ Et pour les dossiers de recouvrement qui serait instruite en cours d'année, et ou pour ceux déjà en cours, il veillera au bon suivi des démarches et étapes en accord avec le conseil (avocat), et en informera le conseil de copropriété et l'assemblée en cas de nécessité ( citation - jugement rendu – rebondissement – etc ..)*

Cette décision ( motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité décision N° 4

2.3 Depuis mise en location de son bien partie espace arrière logement attenant à son rez commercial et tenant compte de l'acte de base et répartition des frais communs – renouvellement annuel de la décision pour l'imputation de la somme FFT de 25 euro / mois imputée en charges trimestrielles à Mr \_\_\_\_\_ via son propriétaire Mr \_\_\_\_\_ pour les frais communs (utilisation espace commun – entretien / nettoyage – éclairage - ....) & demande de réévaluation du budget : rappel - renouvellement décision

#### **Pour mémoire extrait de la décision de 2017**

C'est donc plus pour une question de principe qu'un réel besoin de rentrer dans les frais  
Il est bien stipulé que tant qu'il n'y a pas vente de son lot, la scission opère ne peut être considérée comme un changement de destination et donc rien ne s'oppose réellement à cette location de la partie arrière

#### **Après débat les décisions suivantes sont prises**

- ✓ Il est actée le faite que ce rez droit reste, un seul lot pour l'acte de base, la scission en vue de la location de ce lot est acceptée pour le propriétaire actuel mais n'est pas attaché au lot
- ✓ La somme de 8 euro de FFT mensuel sera réclamée selon imputation en charges trimestrielle auprès de ce propriétaire
- ✓ Qui ont imputé et mise en route depuis le 1 T 17 et sont à poursuivre encore ce jour, et dont l'information de l'aval donnée par l'AG sera répercutée à ce propriétaire pour bonne suite de la mise en application de ce « fft » et ce en relation avec sa mise en location

#### **A ce jour en 2024 les décision suivantes sont renouvelles**

- ✓ Il est décidé de poursuivre l'application de l'imputation FFT mensuel selon imputation en charges trimestrielle auprès de ce propriétaire
- ✓ Selon une somme mensuelle de 25 euro FFT ( en lieu et place de 8 ) indexée en janvier 23 au regard de l'inflation des couts .

Cette décision ( motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité décision N° 5

### 3. Rapport du syndic et conseil de copropriété (pour ce dernier à avaliser en AG) sur les :

- 3.1 Travaux réalisés suivant décisions de la dernière assemblée générale
- 3.2 Travaux décidés mais non réalisés
- 3.3 Travaux urgents exécutés par le syndic (article 577-8 §4)
- 3.4 Sinistres en cours ou clôturés
- 3.5 Dossiers litigieux et procédures en cours
- 3.6 Les contrats de fournitures régulières
- 3.7 Autres, ...
- 3.8 demande(s) ou observation(s) relative(s) aux parties communes formulée(s) par toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale (art 577-8 § 4 8°)

### Rapport du syndic

Seule les points suivants sont encore abordés ou font l'objet de précisions complémentaires ou décisions à savoir :

#### *Dossier ascenseur*

Renvoi au devis révisé joint en annexe - point 6A

#### *Dossier infiltration en cave / cour arrière*

Explication en séance des différentes actions et travaux réalisés

phase I déjà réalisée – niveau cour

Et après sondage pouvoir évaluer la phase II

Renvoi résumé des étapes - dans le rapport du syndic - renvoi point 6C

#### *– recouvrement de charges*

Saisie mobilière rendue difficile et à défaut une saisie immobilière sera tentée

Explication en séance

#### *Dossier nuisance sonores lié au chien du rez G mis la nuit dans la cour*

Rappel des soucis rencontrés – d'une tentative de conciliation qui n'a pas abouti mais d'une légère amélioration rencontrée et de ce fait d'une demande d'avis quant à la suite à y réserver – renvoi point 6D

Pour l'ensemble des points de 3.1 à 3.8, aucune autre remarque particulière n'est à signaler

Pour l'ensemble des points de 3.1 à 3.8, le syndic acte les remarques suivantes :

Pour l'ensemble des points, le syndic acte les remarques suivantes :

### Rapport du conseil de copropriété

Ce dernier a été joint en annexe de la convocation et corrobore les termes et informations déjà repris dans le rapport du syndic

L'assemblée approuve à l'unanimité le rapport présenté

Seule les points

- « BàL et porte d'entrée » - dossier en cours avec le CDC

- « Réflexion à long terme sur le devenir de la cour arrière »

« ma votre casé sera bien tjs remplacée par le ceps de métier de Mr [ ] t » - en cours

Est mis en avant par le CDC

Le conseil de copropriété a souhaité se joindre au rapport du syndic, celui-ci confirme qu'il en avalise les termes et informations reprises.



*Le syndic rappelle l'importance de la mission confiée au vérificateur. Il est donc encore insisté sur le fait que le vérificateur aux comptes doit impérativement transmettre son rapport au moins 3 semaines avant l'envoi des convocations, afin de pouvoir s'assurer de disposer du rapport au moment de l'envoi de la convocation, à défaut, un rapport de carence sera envoyé.*

*Pour ce faire, il est donc important que ce dernier s'organise (planification pour prise de contact avec Mme dans les délais requis) , et ce même si le syndic vient en rappel..*

### 5.3 Du syndic (quorum requis : majorité absolue)

*L'Assemblée à l'unanimité reconduit l'IMMOBILIÈRE JPL dans ses fonctions de Syndic pour une nouvelle durée de une année.*

décision N° 11

## 6. Travaux à réaliser – Mode de financement – Planification – Décision (dorénavant pour tous travaux : majorité requise 2/3 des voix – article 577-7 § 1er - à l'exception des travaux imposés par la loi : majorité 50 % +1)

A – Ascenseur : -Arrêté Royal du 30/04/03 concernant la sécurité des ascenseurs : Rappel des décisions prises lors de la dernière AGO – seule la phase II (travaux restant + gaine technique +/- 72.000 ) reste ouverte et à devoir être réalisée pour le 31/12/22 (suite attestation à valeur historique obtenue) et prolongée jusqu'au 31/12/27 & pour mémoire l'attestation de réception et régularisation ne pourra donc être délivrée tant que cette phase II totale ne sera pas finalisée – mise au point faite en attente validation CDC ou AG pour commande travaux ( devis révisé ) et mise au planning ultérieure estimé pour 1 T 26 : **rappel annuel : explication – évolution budgétisation - décision**

### **Pour mémoire et rappel annuel**

#### **La phase I**

à été finalisée et réceptionnée et les dernières remarques levées

#### **La phase II**

Reste à devoir être réalisée raison de la démarche en vue de l'obtention d'un devis et ce en tenant compte du rapport de SGS établit selon la méthode kinney et les négociation faite avec l'organisme de contrôle pour le respect de l'esthétique

#### **AR**

**Il est rappelle que cette conformité devrait être finalisée pour le 31/12/2022 mais que des suite d'un nouvel AR ce délai à été prolongé :**

- d'un nouveau report de 1 an ( pour ascenseur d'avant 1958 sans valeur historique )
- d'un nouveau report de 5 ans ( pour ascenseur d'avant 1958 avec valeur historique )

#### **Urban**

le copropriété ayant reçue l'attestation de reconnaissance à valeur historique pour son ascenseur à donc droit à ce report, mais l'AG souhaite avancer ce dossier technique et rester dans les plannings ( prévision budgétaire d'apport ) émis initialement et ne plus trainer en longueur même si la modernisation est reportée selon nouveau délai possible jusqu'au 31/12/2027

#### **Pour rappel**

Contrat d'entretien balisé depuis le 20/03/22 à Technilift pour 890 HTVA / an  
Cout annoncé par ces deniers pour la phase restante « phase II » pour un somme de 67.980 HTVA ou 72.058,80 TVAC hors indexation

Mais ces derniers nous annonce depuis novembre 22 que le machine est plus que vétuste et qu'il faudrait envisage de le changer sans attendre les délais octroyés ( suite usure paliers – poulie etc ..)

### **Budget**

Le fond de réserve ascenseur à ce jour est de

52.864,39 Euro au 31/12/23

Reste donc à être cotisé :

La somme de 19.194 Euro et hors indexation - nécessite encore 8 appels de 2.500

### **Après débat les décisions suivantes sont prises**

- ✓ **En 2023**
- ✓ **Conformité phase II**
- ✓ L'AG porte et re confirme son intérêt :
  - sur le devis de Technilift ( qui a fait l'objet d'une analyse préalable en son temps avec l'aide de Mr l ) en relation avec Mr ( : ( expert en ascensuer) et SGS pour la phase II de cette mise en conformité
  - pour une somme de 67.980 HTVA ou 72.058,80 TVAC ( en 2020 ) hors indexation et qui apres affinement des postes reste le même programme définis sans impacte sur l'étendue des prix à la baisse, .. mais au contraire avec l'inflation risque de se voir à la hausse
  - mais vu que le délaï possible pour exécuter les travaux est jusqu'au 31/12/2027, l'AG décide en connaissance de cause de ralentir les apports afin de pouvoir remettre en place des appels au fond de réserve générales ( suite autre travaux nécessaire)
  - Il est décidé de réduire l'appel au fond réserve ascenseur à 2500 euro par trimestre pendant 3 ans ( 12 trimestres ) reportant ainsi les travaux en terme d'exécution possible au 1 T 26 pour la conformité de l'ascenseur ( phase II)
- ✓ Mandat large est laissé au CDC pour permettre prise de position durant l'année en cas de rebondissement, ou incident qui nécessiterait travaux au niveau de l'ascensuer et en lien avec la mise en conformité ( et ce suite passages organisme de contrôle)
- ✓ Les apport au fond réserve ascenseur seront poursuivis à hauteur de 2500 par trimestre - à partir du 1 T 23 - Renvoi point 7
- ✓ **En 2024**
- ✓ L'Offre révisée est porté à 69.980 HTVA ( octobre 23) est présenté en séance
- ✓ La fond de réserve au 30/09/23 erst de le somme de 52.864,39
- ✓ A ce jour nous attendons toujours les détails de mise en œuvre pour mise en conformité via AR de Urban ( qui sont impliqué suite à l' obtention et attestation valeur historique) et qui pourrait avoir une incidences sur le devis définitif et le budget

### **Après débat les décisions suivantes sont prises**

- ✓ La copropriété renouvelle les dispositions prises et poursuite les appels au fond de réserve encore durant 2 ans à savoir 2400 / trimestre
- ✓ Ce dossier sera une nouvelle fois reporté à l'ODJ de la prochaine AGO
- ✓ Des réception des informations et détails de mise en œuvre ( cfr urban – valeur historique) il sera veillé à obtenir le devis révisé en fonction

Cette décision ( motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité – décision N° 12 ( quoitites B – ascenseur)

B- Réfection toiture terrasse supérieure ( Zone 1 ) & re cimentage cheminée en toiture : report annuel et rappel de la décision prise en 2017 de planifier et reporter ces travaux en 2026/27 selon appel d'offre préalable en 2024/25 - la zone 1 reste à devoir être faite (cfr cahier des charges Lambert) : rappel avis et situation à ce propos - budget estimatif mais sera à réévaluer en temps opportun et en cas d'aval pour instruction dossier remise à niveau et proposition de soumission à l'architecte pour une nouvelle réévaluation : explication – décision & évolution budgétisation

### Pour mémoire extrait des derniers PVAG

#### Dossier toiture

##### **rappel de la décision actée en 2015 et renouvelée depuis d'année en année**

*Il est rappelé que ce point est reporté annuellement à l'ordre du jour pour en garder trace et faire une mise au point fonction de l'évolution de la situation à ce jour  
il est donc demandé à l'AG son avis quant à la suite à y réserver, mais selon l'ordre de grandeur budgétaire pour ces travaux est de :*

*27.315,09 euro HTVA isolant compris*

*21.886,78 HTVA isolant non compris*

*Il a été émis de pouvoir réaliser ces derniers en 2021*

*Après représentation du devis de Muzel pour mémoire et ordre de grandeur budgétaire les  
Décisions suivantes sont prises*

- ✓ *La copropriété ne souhaite donner aucune suite à ce jour et propose de reporter celui-ci à la prochaine assemblée pour ré instruction éventuelle et évolution de la situation*

#### A ce jour en 2023 et après un nouveau tour de table et une nouvelle évaluation les décisions suivantes sont prises

##### Dossier toiture & re cimentage cheminées

- ✓ La copropriété ne souhaite donner aucune suite à ce jour et propose de reporter celui-ci à la prochaine assemblée pour ré instruction éventuelle , nouvelle évaluation de la situation et rappel de l'instruction et de la décision actée et renouvelée d'année en année
- ✓ Il est rappelé que le budget globale sur lequel l'AG avait tablé était sur une somme arrondie de +/- 40.000 euro ( hors indexation et hors inflation cout) afin de tenir compte des travaux base et connexes éventuels qui s'ajouteraient d'ici la .. et y inclure le cimentage des cheminées
- ✓ Pour rappel, l'instruction de la mise à jour d'un appel d'offre ne sera remis en place qu'en 2024 / ou 2025 et ou au plus tard une fois l'aval de l'AG pour re diligenter ce dossier car il ne sert à rien de consulter trop tôt des corps de métier et que suite à la nouvelle évaluation budgétaire les travaux pourront être pour finir envisagé pour fin 2026 ou 2027 et ce tenant compte du planning des appels au fin de réserve révisé cette année
- ✓ En parallèle il est signalé et rappelle l'état de la cheminée du voisin qui risque de s'effondrer, de même que l'état du mur mitoyen ( nombreuses fissures ) en vue d'une mise en demeure pour action par ses soins  
&
- ✓ Le CDC en relation avec le syndic se renseignera pour l'identité du propriétaire afin de le mettre en demeure ( immeuble voisin de droite)

A ce jour en 2024 et Après débat les décisions suivantes sont prises

- ✓
- ✓ L'ag cette année renouvelle encore 2024 les disposition de 2023 ( précisées ci-dessus )

Cette décision ( motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité – décision N° 13

C Dossier humidité cave / terrasse et cour arrière : rappel des travaux déjà réalisés par Vimar  
- des sondages complémentaire effectué et des autres travaux préconises : présentation de devis : explication – décision – budgétisation

#### Phase I

Les premier travaux réalisé au niveau des escalier / la couverture des 3 marches en pierre bleue + réfection dep et mise à l'égout ( devait se faire en seconde étape et avec investigation et n'à peu être réalisés )

Pour le raison évoquées ci-dessous ( \*) renvoi rapport Vimar et

#### Phase II

La suite des sondages auront permis de mieux cibler le problème et la suite des travaux et démarches à faire et l'estimation des frais qui en découlent sont reliste ( voir avis Lambert – hors étanchéité terrasses )

il avait été précisé qu'en fonction de l'état de l'étanchéité de cette terrasse ceci déterminerait la suite à réserver

- Si nous pouvons rénover uniquement le partie ( hors sone couverte)
- Si au contraire nous devons refaite zone couverte et non couverte

L'avis rendu par Vimar et par Mr L..... : sont les suivant ( \*) :

#### Extrait mail de Vimar suite au sondage

Pour vous donner suite à nos sondages

Il en résulte que pour la petite terrasse, tout le réseau d'égouttage est connecté sur un seul et unique réseau, le diamètre de l'évacuations est malheureusement trop étroite, nous vous conseillons de mandater un architecte pour la réalisation d'un plan d'évacuation conforme.

Concernant la zone hors terrasse de chez Monsieur , il se trouve que cette courette est totalement en état de décomposition et sans étanchéité, l'évacuation des eaux est connectée également sur le réseau d'évacuation.

Concernant la terrasse, il se trouve que l'étanchéité est en pose libre et par conséquent non soudée, cependant celle-ci est complètement sèche, bien que nous ne puissions mettre de garantie sur un raccord d'étanchéité celle-ci ne présente pas d'urgence.

Idéalement et esthétiquement nous pourrions vous proposer une réfection complète afin de vous apporter une garantie et une uniformité.

### Reponse et avis de Mr

Copie sera jointe en annexe du PVAG

Mais en résumé

### Égouttage enterré :

Le réseau présente des défauts majeurs - trace du réseau non totalement identifié et avec risque de tronçon neutralisé ou non clairement défini

Il est conseillé de faire un tracé avec un passage caméra conjoint

Budget estimatif

- examen caméra et rapport 1250 à 1650 Euro
- travail pilotage par Mr et dossier d'exécution ( plan réseau ) estimé à 9225 HTVA\$
- Rénovation réseau fourchette de 3500 à 8500 en fonction découverte après passage camera

### Etanchéité cour

Même si l'absence d'Etanchéité n'est pas en cause directe - les travaux d'égouttage vont nécessiter des tranchées et autres dommages collatéraux accélérer les fuites

Donc une fois qu'on débute tout devra se faire dans la foulée

Et la rénovation de la cour est recommandée

&

### Accès rez gauche

Il est aussi abordé la question des frais relatifs au temps d'attente de 4 H perdue par Vimar mais facture faute d'obtention d'accès le matin en première heure mais bien uniquement à l'ouverture du magasin du rez G

Donc sur les frais de Vimar sont en discussion

4H X 70 Euro H = 280 HTVA + 6 % de TVA = 296,8 TVAC

Donc il est proposée de ne rien réclamer cette fois et de laisser cela en charges commune mais que pour toute demande de RDV qui seront faites à l'avenir il soit bien respecté les horaires des demandes d'accès à défaut l'ag se verra dans le droit de revoir sa position au besoin

Mme s'engage à respecter cette demande

Après débat les décisions suivantes sont prises

- ✓ Travaux vimar
- ✓ Il est précisé que l'Etanchéité du bord des escaliers est non finalisée correctement par Vimar ( entre fin terrasses carrelage partie non couverte / et début escaire vers cours ) pour laquelle il avait été convenu d'attendre la suite des investigations avant de réaliser le raccord en bout de terrasse à faire même sans garantie et finaliser l'escaire avec la pierre bleue + refermer le trou des investigations avec le carrelage disponible

Pour le réseau d'égout

- ✓ L'Ensemble du réseau rez – sous-sol ( coté gauche prioritaire au regard de la zone concernée + droit si possible en font cout à chiffrer ) devrait faire l'objet d'une investigation caméra afin de permettre en fonction de réaliser le schéma du réseau enterré et d'analyser les solutions techniques pour le rénover et l'améliorer
- ✓ A cet effet il est convenu de demander prix à BMC et Kanalis et de laisser un mandat large au syndic et CDC pour choix et décision

- ✓ 0 -Une fois le choix opéré pour l'investigation caméra, de mettre l'architecte Mr Lambert en relation avec la société pour ensuite réaliser le dossier d'exécution ( nouveau plan réseau et appel d'offre) – pour lequel l'ag mandate l'architecte selon son cout annonce de 925 Euro HTVA

0 -En parallèle il sera d'office faite appel à Home grade lors de la discussion sur les travaux à envisager et cette partie devra ce faire en relation avec l'architecte et le syndic

- ✓ L'ag laisse un mandat large au syndic et CDC en relation avec l'architecte pour :
  - prendre choix et position au sujet de la société à retenir une fois l'appel d'offre effectué
  - pouvoir prélever la somme du fond de réserve générale et ce a concurrence d'un budget de +/- 10.000
- ✓ il sera demande à Mr d'organiser une visite préalable avec le CDC avant toute instruction autre et il sera profité d'aborder la question de le coure arriere ( avis tehcnique )
- ✓ cette question « cour » sera donc revue à l'ODJ de la prochaine AGO pour nouvelle évaluation
- ✓ L'ag demande que le syndic et l'architecte s'occupe bien des introduire les demande de primes et du suivi en ce sens pour rappe prime possible :
  - Suivi architecte
  - GO ( egouts + récupération eau pluie )
  - salubrité ( problème d'humidité )

A cet effet il est Rappelé les conditions pour l'octroi d'une prime

- ✓ l'ag re confirme donc son mandat au syndic pour introduire la demande de prime et veiller à son suivi
- ✓ le paiement de prime sera à faire suivre sur le compte de l'acp : BE75 3630 7431 2851
- ✓ et en connaissance de cause l'AG confirme avec bien pris connaissance des législation en matière et les obligations qui en découlent (cf CHAPITRE VI de l'arrêté susmentionné, Art. 17.&21)
- ✓ au vue des difficultés et des changements de législation (unilatéral) afin d'obtenir les primes demandées auprès de RENOLUTION ou Bxl environnement, clairement par manque de fonds de ces derniers, le syndic décline toute responsabilité en cas de non acceptation des primes demandées malgré l'ensemble des démarches et documents correctement complétés et envoyés
- ✓ Ces travaux seront a déduire du fond de réserve

Cette décision ( motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité – décision N° 14

D- ROI : nuisance sonores ( chien Rez G évolution situation à ce jour ) – mise a jour listing coordonnées propriétaire et de leur locataire - divers autres : explication – décision

Il est procédé à un bref résumé de la situation et des démarche du syndic et ensuite du CDC dans le cadre de la tentative de conciliation - explication faite en séance

il en relève des éléments suivants

les plaintes sont bien moindres car certaines démarches ont évolué mais des soucis de nuisance subsistent

donc raison pour laquelle une plainte avait été déposée mais via le propriétaire en PP en vue d'une conciliation (non aboutie), mais à ce jour la situation s'est nettement améliorée

chacun fait part de son ressenti au sujet des démarches et des incidents

Mme / précise avoir pris des nouvelles dispositions et qu'à présent le chien ne dort plus dehors et que de ce fait les nuisances devraient être nettement réduites

ce point ne fait l'objet d'aucun vote

E- Travaux Extraordinaires à prévoir pour les années à venir : (article 577- 8 § 4 18°) :  
présentation et avis rendu par le syndic : explication – décision – budgétisation

#### **Audit**

Pour rappel :

Il faut entendre par ce point la nécessité de re-lister les travaux extraordinaires qui pourraient survenir dans un futur proche afin que personne ne soit pris au dépourvu et d'une certaine façon de s'assurer d'une vérification technique annuelle de l'immeuble

Et ce afin que les problèmes constatés soient dénoncés et les budgets estimés dans la mesure du possible de même que le degré d'urgence

L'assemblée en connaissance de cause et au vu de l'évaluation régulière des travaux et des points votés a travers cet ODJ décide de ne pas donner suite cette année à cet audit

Ce point sera donc une nouvelle fois revu à l'ODJ de la prochaine AGO

**L'AG avale cette décision et la renouvelle d'année en année**

Cette décision (motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité – décision N° 135



7. Alimentation du(es) fonds de réserve (sauf dérogation votée à une majorité des 4/5 des voix, dorénavant obligation d'une contribution annuelle de minimum 5 % du budget des charges communes ordinaires de l'année précédente – article 577-5 § 3) – Proposition du syndic de porter et poursuivre l'appel trimestriel à 2.500 euro pur l'ascenseur & et a 2750 Euro pour le fond de réserve générale pendant 1 an – Adaptation du budget prévisionnel en conséquence - Décision (quorum requis : majorité absolue)

Situation actuelle au dernier bilan au 30/09/23 en Euro			
Fonds	sont de	seront augmenté /constitué de	de la façon suivante
100000- Le fonds de roulement	6500	//	
le fonds de réserve ascenseur	52864,39	Poursuite des appels à 2500	Par trimestre minium encire durant 2 ans
		Poursuite appel à 2750	
		Déduction des travaux validé au point 6C en ce inclus les 1 r travaux de Vimar	
le fonds de réserve générale	21940,17		Par trimestre
le fonds de réserve .....			
Le fonds de réserve .....			

Cette décision ( motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité – décision N° 136

8. Fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire – Proposition du syndic : le lundi 20 janvier 2025. a 18 H

*La proposition reprise en rubrique est acceptée.*

L'ensemble des propriétaires présents ou représentés, marque leur accord sur les termes et décisions prises dans ce présent PVAG ainsi que les listes des votes reprises en annexe et faisant partie intégrante de ce PV.