



Agence Immobilière - Consultante Immobilière - Syndic de Copropriétés

Wavre, le 25 janvier 2024

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE STATUTAIRE DE L'ASSOCIATION
DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE " LUC " (BCE : 0836.322.518),
BOULEVARD G. VANHAELEN 139 A 1190 BRUXELLES.**

L'an 2024, le jeudi 25 janvier, dans la salle de réunion de la « Maison de la Solidarité », 31 rue des Glands à 1190 Bruxelles, l'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE "LUC" s'est réunie en Assemblée Générale Statutaire à la suite de la convocation du Syndic, faite par courrier en date du 10 janvier 2024.

Le Syndic DYNAMIC SERVICES est représenté par SIPURA Thibault.
La séance est ouverte à 18h00.

DÉLIBÉRATIONS

1. Vérification des présences et des procurations, droits de vote et validité de l'Assemblée :

Il est constaté que 13 Copropriétaires sur 20 soit 603 quotités sur 1.011 quotités que compte l'immeuble sont présents ou représentés.

L'Assemblée est en nombre pour délibérer valablement sur son ordre du jour.

2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée :

L'Assemblée élit unanimement Mr Debordes à la Présidence et le Syndic au Secrétariat de la réunion.

3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'Assemblée du 12 janvier 2023 :

Les Copropriétaires approuvent unanimement le PV de l'AG du 12/01/23.

4. Rapport du Conseil de Copropriété :

Le rapport du Conseil de Copropriété se fait tout au long de l'Assemblée puisqu'il aborde les points réalisés et à réaliser.

5. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures :

5.1. Potentiel changement de société de nettoyage :

- Clean & Co : 590 € HTVA/ mois.
- EDAN CLEAN : 415,68 € HTVA/ mois.
- ACTIAS FACILITIES : 679,25 € HTVA/ mois.
- PH CLEAN (société actuelle) : 749,04 € HTVA/ mois.

Après un tour de table, les Copropriétaires approuvent unanimement de maintenir la firme PH Clean.

Les Copropriétaires rédigeront un listing de points à clarifier et à transmettre au technicien afin de s'améliorer.

5.2. Mise à jour chauffagiste :

Il faudra clarifier le suivi des entretiens de la chaudière. La feuille de route n'est pas à jour.
Vérifier que le chauffagiste transmet bien la documentation de ses entretiens annuels.

6. Points demandés par des copropriétaires :

- Forfait gaz privatif.

Ancien tarif : 33.57 € / an.

Tarif actuel : 60 € / an.

Le tarif sera revu l'année prochaine.

Après un tour de table, les Copropriétaires approuvent unanimement d'interdire le gaz privatif dans 2 années.

- « Absence de calorifuge des lignes qui alimentent l'installation d'eau chaude.
- « Remarques de l'auditeur PEB. »
- Placement d'un master lock (chaufferie).
- Meuble à archives.
- Mise en conformité de l'électricité :
 - Mise en conformité du tableau électrique : 907,19 € HTVA (TM ELEC).
 - Après un tour de table, les Copropriétaires approuvent unanimement d'obtenir des devis pour mettre en conformité l'électricité des communs.
 - Le vote aura lieu par mail.
- Les fourmis :
 - Le problème est toujours présent.
 - Après un tour de table, les Copropriétaires approuvent unanimement d'attendre et de placer du produit dans l'ensemble de l'immeuble.
- Studio sans accès à la façade avant et donc pas de sortie de secours.
- Mise à jour plans de l'immeuble/
 - Les plans seront transmis à l'ensemble des Copropriétaires.
- Humidité façade arrière :
 - Il est demandé à tout un chacun de vérifier sa terrasse et prendre les mesures nécessaires afin de limiter le risque de fuites.
- Il faudrait éteindre le radiateur dans le hall d'entrée.
- Les consommations énergétiques annuelles seront transmises à l'ensemble des Copropriétaires (à ajouter dans le décompte).

- Il faudra procéder au remplacement des conduites et des sterfputs sources de sinistres également.
 - Après un tour de table, les Copropriétaires approuvent unanimement de procéder de la sorte.
 - Les devis seront votés par mail.
- Un corps de métier sera mandaté pour effectuer des travaux dans le sas d'entrée.

7. **Comptes :**

7.1 Rapport du Commissaire aux Comptes :

Mr Vaessen a vérifié les Comptes et n'a pas de remarque à formuler.
Le rapport est joint au présent PV.

Mr Vaessen est remercié pour son travail et ne se représentera pas au poste de Commissaire aux Comptes pour les prochaines années.

7.2 État des procédures en cours :

Néant.

7.3 Approbation des Comptes au 30 septembre 2023 :

L'Assemblée approuve unanimement les Comptes au 30 septembre 2023.

7.4 Décharge au Syndic, au Conseil de Copropriété et au Commissaire aux Comptes :

L'Assemblée donne unanimement décharge au Syndic, Conseil de Copropriété et au Commissaire aux Comptes.

8. **Travaux éventuels :**

8.1. Remplacement de chaudière :

- ELAERTS : 65.410,00 € HTVA.
- C SOLUTIONS : 53.291,19 € HTVA (màj 10%).
 - Option :
 - Système dégazage : 3.985,97 € HTVA.
- CHALEUR CONCEPTION : 75.665,00 € HTVA.

Après un tour de table, les Copropriétaires approuvent unanimement de voter par mail avec un tableau de simulation du coût et le délai d'installation également avec Google Forms.

Si le vote final se porte sur un financement en 12 mois, l'appel de Fonds trimestriel sera à hauteur de 20.000 €.

Si le vote final se porte sur un financement en 24 mois, l'appel de Fonds trimestriel sera à hauteur 10.000 €/trimestre.

Si le vote final se porte sur un financement en 18 mois l'appel de Fonds trimestriel sera à hauteur 15.000 €/ trimestre.

8.2. Remplacement parlophonie :

- TM ELEC : 3.321,30 € HTVA (Biticino).
 - Postes privatifs non compris.
- DOURTE : 4.943,50 € HTVA (Biticino).
 - Postes privatifs non compris.
- PARLE-AU-PHONE : 3.932,00 € (Biticino).
 - Postes privatifs non compris.

Après un tour de table, les Copropriétaires approuvent unanimement le devis de la firme TM ELEC avec plaque brossée.

Mode de financement Fonds de Réserve.

8.3. Réfection des terrasses avant :

- BR ELEKTRIMEK :
 - 347.050,00 € HTVA.
- MF CONTRACTORS :
 - +1 à +6 : 147.618,00 € HTVA.
 - +7 : 37.308,00 € HTVA.

Après un tour de table, les Copropriétaires approuvent unanimement de :

1. Obtenir des devis d'architectes pour l'élaboration de cahier de charges et suivi du chantier.
2. Obtenir des devis pour le choix de l'entreprise.
3. Voter pour approuver le choix des terrasses à traiter en priorité.
4. Vote pour le mode de financement.

Toutes ces étapes seront votées par mail.

9. Mode de financement des travaux et fixation des appels de fonds courants et de fonds de réserve – Budget :

Le Fonds de Réserve à ce jour s'élève à 13.679,81 €.

Le mouvement du Fonds de Réserve sera transmis à l'ensemble des Copropriétaires.

Actuellement, l'Assemblée décide unanimement de poursuivre l'alimentation du fonds de réserve à hauteur en fonction du choix de chaudière par trimestre et 15.000,00 € de provisions trimestrielles pour les frais de fonctionnement.

Le budget est unanimement accepté.

10. Nominations Statutaires :

L'Assemblée élit unanimement un Commissaire aux Comptes externe. QUI ?

Le Conseil de Copropriété sera composé de Madame Holthuis, Madame Staruchova et Mr Coquette.

Le Syndic, Dynamic Services, représenté par Monsieur Sipura Thibault (+32 471 72 53 58 – thibault@dynamicsservices.be) est unanimement reconduit dans ses fonctions.

11. Lecture du PV, des décisions et signatures de ce PV :

Fait à la fin de l'Assemblée.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h36.

RESIDENCE LUC - Bd Van Haelen, 139 à 1190 Forest

1° Vérification des écritures et des imputations.

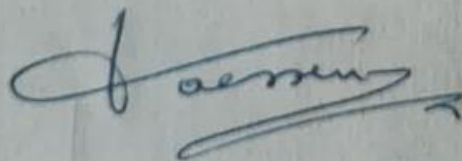
J'ai procédé au contrôle approfondi des écritures
J'ai constaté leurs concordances avec les pièces justificatives.

2° Bien-fondé des frais engagés pour la copropriété.

Les frais engagés l'ont été dans le cadre du règlement général de copropriété
et conformément aux décisions prises à l'assemblée générale statutaire
du 12 janvier 2023.

Forest, le 12 janvier 2024.

Le commissaire,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Vaessen', with a stylized flourish at the end.

Robert VAESSEN