

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 19 JUIN 2018

Av. Charles Quint, 271 à 1083 Bruxelles

PROCES-VERBAL

Ordre du jour

1° Vérification des présences et procurations.

	Quotités	Personnes
Présents :	336 / 1.000	5 / 16
ABDELLAOUIN	61/1.000	
MUNGABA	75/1.000	
JAFFRE	60/1.000	
BARROU	70/1.000	
NZINTONDA	70/1.000	
Représentés :	304 / 1.000	4 / 16
MOULES & ... par JAFFRE	164/1.000	
PIERQUIN par BARROU	70/1.000	
RASPOET par JAFFRE	60/1.000	
SABLON	10/1.000	
Absents :	370 / 1.000	7 / 16
MBOYANGA	70/1.000	
PSZUZOLA-TRZMIEL	60/1.000	
BENSALAH	70/1.000	
ABEL 2016	50/1.000	
MABIBI-PAERDENS	90/1.000	
SOMEBAT	10/1.000	
TERAN INVEST	10/1.000	

Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer sur l'ensemble des points repris dans la convocation.

2° Nomination du président de séance et du secrétaire :

L'assemblée nomme à l'unanimité Mr JAFFRE comme président de séance.

L'assemblée nomme à l'unanimité Mr QUARIN comme secrétaire.

3° Approbation des comptes et du bilan pour les exercices 2015-2016 et 2016-2017 :

Le syndic informe les copropriétaires que pour l'exercice 2016-2017, le poste chauffage a été réparti au prorata des quotités (certains occupants n'ayant pas donné accès). A la prochaine clôture, la répartition se fera sur deux années.

Les comptes ont été remis à monsieur JAFFRE (Monsieur MABIDI étant injoignable). Ceux-ci ont été vérifiés. Monsieur JAFFRE propose à l'assemblée d'approuver les comptes. L'assemblée approuve les comptes 2015-2016 et 2016-2017 à l'unanimité.

4° Etat de la trésorerie de la copropriété (fonds de roulement – fonds de réserve) :

Fonds de roulement :	6.750,00 €
Fonds de réserve chaufferie (30/09/217):	6.932,00 €
Fonds de réserve ascenseur (30/09/217):	12.090,05 €

La trésorerie de la copropriété est en permanence défailante par la faute de quelques propriétaires qui ne paient pas leurs charges ni les appels de fonds.

L'assemblée décide à l'unanimité que chaque demande de paiement non honorée à son échéance entrainera directement un intérêt de retard de 12% l'an. Un rappel sera facturé par le syndic à 7,50 €, un recommandé à 15,00 €.

Si un propriétaire ne donne pas suite aux 2 courriers du syndic, le dossier sera directement transmis au conseil de la copropriété qui aura pour mission de récupérer les fonds sans réserve.

5° Décharges et quitus à donner :

- Au commissaire aux comptes :

L'assemblée donne à l'unanimité décharge au commissaire aux comptes.

- Au Conseil de Copropriété :

L'assemblée donne à l'unanimité décharge au conseil de copropriété à l'unanimité.

- Au syndic :

L'assemblée donne à l'unanimité décharge au syndic.

6° Etat des contrats de fournitures régulières et montants :

IMTECH	Entretien annuel chauffage	2016-2017	→ 318,50 €
SCHINDLER	Entretien ascenseur	2017-2018	→ 1.268,40 €
Remplacé par RENSONNET en date du 1 ^{er} juillet 2018 (997,79 €)			
AG INSURANCE	Assurance immeuble	2016-2017	→ 3.993,44 €
ELECTRABEL	Electricité ascenseur	Mensuellement	→ 23,00 €
	Electricité communs	Mensuellement	→ 49,00 €
AIB VINCOTTE	Contrôle ascenseur	Semestriellement	→ 129,74 €
ALEXIAN	Nettoyage des communs	Mensuellement	→ 91,96 €
ISTA	Location & relevés	Annuellement	→ 1.204,80 €
	Mazout	A la commande	

L'assemblée mandate le syndic pour qu'il change de courtier d'assurance. Avec celui-ci, le syndic fera une évaluation de la couverture et fera éventuellement une nouvelle proposition pour l'immeuble.

7° Evolution des charges courantes et extraordinaires :

Les charges de fonctionnement des 4 dernières années sont relativement stables. La variation d'une année à l'autre s'explique principalement par les livraisons de mazout.

2014	Charges : 23.763,92 €
2015	Charges : 20.318,28 €
2016	Charges : 23.743,66 €
2017	Charges : 20.960,90 €

Le budget pour 2017-2018 est de l'ordre de 22.000 €.

8° Evolution du fonds de réserve pour l'exercice 2015-2016 & 2016-2017 :

Le fonds de réserve chaufferie est passé de 8.967,40 € à 6.932,40 € (remplacement bruleur en mars 2017 pour 2.035 €).

Le fonds de réserve ascenseur : Un appel de 30.225,11 € a été fait pour les travaux de modernisation de l'ascenseur (des factures pour un montant total de 18.135,06 € ont été établie par le fournisseur).

9° Rapport de gestion :

A Suivi des décisions d'assemblées :

o Ascenseur :

L'ascenseur a été commandé par le syndic en date du 28/12/2016. Deux factures ont été émises par le fournisseur, la première a été honorée, la seconde est toujours en attente faute de versements de certains propriétaires. Le syndic a effectué deux rappels recommandés aux propriétaires concernés, en vain.

o Dossier RAES :

Suite à l'opposition introduite devant le juge des saisies de Veurne par monsieur RAES à l'encontre de la saisie effectuée par le syndic, celui-ci a, quelques jours avant la comparution, proposé de verser la somme de 7.500,29 € pour solde de tous comptes. Le syndic a interrogé l'ensemble des copropriétaires afin de se positionner face à cette proposition. Au vu de la situation mais également des frais qu'engendrerait la prolongation de la procédure, l'ensemble des propriétaires décident d'accepter cette proposition. De son côté, le syndic décide d'abandonner les factures ouvertes au 31/12/2015 afin de solder la majorité du solde ouvert ainsi qu'une partie des frais occasionnés par la procédure.

B Travaux urgents effectués :

o Travaux chaufferie :

A la suite de plusieurs pannes successives quelques jours, le chauffagiste a informé en date du 20/11/2017, que la chaudière perdait de l'eau en permanence et qu'une réparation était impossible. Les délais pour obtenir le placement d'un compteur de gaz étant trop long (4 à 6 semaines), il s'est avéré que, seul le remplacement de la chaudière (le bruleur ayant 1 an) s'avérait possible pour limiter au maximum l'inconfort des habitants (pas de chauffage et pas d'eau chaude au mois de décembre). En une grosse semaine, la chaudière a été remplacée et remise en service à la

satisfaction des habitants. Un appel exceptionnel a été envoyé aux propriétaires mais une fois de plus, certains propriétaires n'assument pas leurs obligations.

- 10° Remplacement des calorimètres et compteurs de passage eau froide et eau chaude :
Les calorimètres à évaporation vont être obsolètes en 2020 et sont progressivement remplacés par des calorimètres radiofréquences. Ceux-ci permettent d'établir les relevés sans accéder à l'appartement et un historique par quinzaine est enregistré (en cas de changement de locataire). Le coût de la location est inférieur au coût actuel. Le contrat porte sur 10 ans.
Par la même occasion, le syndic suggère de remplacer les compteurs de passage d'eau froide et d'eau chaude par des compteurs radiofréquence également, le coût est également moindre.
L'assemblée décide à l'unanimité de commander le placement des équipements (calorimètres et compteurs de passage) en radiofréquences lors du prochain passage d'ISTA.
- 11° Contrat de livraison mazout avec versement mensuel :
Suite à l'historique de la copropriété, qui n'a pas toujours pu honorer à temps les factures de mazout, CALPAM exigeait une commande et un versement avant livraison. Il avait été envisagé de provisionner mensuellement mais aujourd'hui, cette pratique n'est plus utilisée. Par conséquent, le syndic suggère de changer de fournisseur afin de pouvoir retravailler en remplissage automatique.
L'assemblée marque son accord à l'unanimité.
- 12° Travaux à prévoir et financement – Plan quinquennal :
- Remplacement des sonnettes.
L'installation de parlophonie est très ancienne et ne fonctionne plus correctement. Le syndic propose de remplacer l'équipement par un système fonctionnement via une ligne téléphonique. Ce système est autonome et n'utilise plus les câbles existants de parlophonie ni les parlophones. Le budget est de l'ordre de 1.900 € Tvac. Une redevance annuelle de 216 € est due pour le fonctionnement de la ligne téléphonique. L'assemblée décide à l'unanimité de commander le remplacement de la parlophonie.
L'assemblée marque son accord à l'unanimité. Un appel de fonds sera envoyé aux copropriétaires pour financer ces travaux (la commande sera passée après réception des fonds).
 - Terrasses.
Les terrasses arrière et les évacuations causes des soucis. Le syndic préconise d'envisager une rénovation de celles-ci. Les travaux devraient se faire d'ici 2023. Des devis seront présentés pour la prochaine assemblée. Le syndic profitera du passage de ISTA pour évaluer l'état de chacune des terrasses.
 - Porte entrée / Garage et hall.
L'encadrement de la porte de garage a été endommagée il y a plusieurs années, les deux portes d'entrée ne fonctionne plus parfaitement.
Le point sera discuté lors de la prochaine assemblée.
 - Isolation toiture.
D'ici 2025, il faudra envisager de refaire l'étanchéité de la toiture et en profiter pour l'isoler.
- 13° Modification de l'acte de base conformément à la loi de 2010 :
L'assemblée décide de reporter ce point à la prochaine assemblée.
- 14° Désignation des membres du Conseil de Copropriété et du Commissaire aux comptes :

- Conseil de Copropriété : - Madame MUNGABA
- ABDELLOUIN

L'assemblée valide à l'unanimité la nomination des deux membres du Conseil de Copropriété.

- Commissaire aux comptes : - JAFFRE

L'assemblée valide à l'unanimité la nomination du commissaire aux comptes.

15° Mandat du syndic :

L'assemblée décide à l'unanimité de prolonger le mandat du syndic B.I.S. représentée par QUARIN Olivier jusqu'à la prochaine assemblée ordinaire.

Le syndic rappelle que les communs doivent rester libre de tout objet. Il est demandé aux propriétaires (ou à leurs locataires) de s'assurer du déblaiement des couloirs des caves et du local des compteurs.

Si le nécessaire n'est pas fait pour le 31 juillet 2018, le syndic fera évacuer les lieux au frais des habitants.

L'ascenseur actuel ne dispose pas de mémoire, avant d'appuyer sur le bouton d'appel, il y a lieu de s'assurer que l'ensemble des boutons sont bien éteints.

Fin d'assemblée : 21h00