

07110024 -		3 339.87	2 559.27	(D) 780.60
07110018 -		330.64	262.91	(D) 67.73
07110012 -		3 677.43	3 105.21	(D) 572.22
07110011 -		3 521.33	2 992.61	(D) 528.72
07110008 -		50.00	10.00	(D) 40.00

Total solde débiteur : 14 134.26
Total solde créditeur : 90.75
Total : 74 527.82 60 484.31 (D) 14 043.51

6 - Procédures judiciaires en cours

Il n'y a actuellement aucune procédure judiciaire en cours, ni à l'initiative, ni à l'encontre de la copropriété.
Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

7 - Dossier [REDACTED] compte-rendu et suivi du dossier

Le syndic informe l'assemblée générale que les rapports de monsieur [REDACTED] concluent à ce qui suit: madame [REDACTED] peut maintenir ses chaudières là où elles sont positionnées, mais:

4.2 PROPOSITION POUR LE R+5 :

4.2.1 Description de la solution :

*Réalisation d'un débouché air /fumée en toiture, au droit de la chaudière
Réfection du percement en façade.*

4.2.2 Prérequis à cette solution :

Cette solution nécessite l'autorisation de l'ACP quant à la réalisation d'un percement du R+5 vers la toiture.

4.3 PROPOSITION POUR LE R+4 :

4.3.1 Description de la solution :

*Suppression de l'évacuation de fumée par l'ancien vide-ordures
Remplacement de la chaudière existante (B11BS) par un modèle étanche.
Réalisation d'un débouché air /fumée en toiture, passant par le local de chauffe du R+5
La partie de conduit traversant le R+5 sera entourée d'un coffrage EI30.*

4.3.2 Prérequis à cette solution :

Cette solution nécessite l'autorisation de l'ACP quant à la réalisation d'un percement du R+5 vers la toiture

A l'unanimité, l'assemblée générale donne son accord à madame [REDACTED] pour le percement de la toiture afin de finaliser l'installation de ses chaudières. Ces frais seront entièrement à charge de madame [REDACTED] ainsi que la remise en état du mur de façade arrière.

En complément de ces modifications, l'assemblée générale demande à [REDACTED] de prendre à sa charge le remplacement de la descente d'eaux pluviales dans laquelle se déverse les eaux de condensats de ses chaudières, celle-ci provoquant des fissures dans le zinc de la descente, et causant actuellement un sinistre à l'appartement du 1er étage.

Etant donné le montant du devis établi par Fierens&CO, Madame [REDACTED] fait établir un devis par un entrepreneur de son choix, sur base du même cahier des charges, afin de challenger le devis remis par la société Fierens.

Madame [REDACTED] est d'accord de faire effectuer les travaux de tubage et de remplacement de la décharge d'eaux pluviales par la société qui sera choisie par le conseil de copropriété, et ce dans les 4 mois qui suivent (pour le 31/07/2024 au plus tard).

L'assemblée générale demande qu'un curage des DEP soit réalisé afin d'éviter les remontées par ces décharges.

11 - Travaux et financement

11.1 - Travaux 1: remplacement des décharges fécales

Majorité 66,66

Oui: 4 005 voix (64,65%)

Abstention: 2 190 voix (35,35%)

Se sont abstenus: [REDACTED]

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

11.2 - Travaux 2: remplacement décharges eaux usées

Majorité 66,66

Oui: 4 005 voix (64,65%)

Abstention: 2 190 voix (35,35%)

Se sont abstenus: [REDACTED]

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

11.3 - Travaux 3: remplacement décharge eaux de pluie n°16

Cfr point 7 du présent PV.

Majorité 66,66

Oui: 6 195 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

11.4 - Travaux 4: rénovation et isolation de la toiture

Majorité 66,66

Oui: 4 005 voix (64,65%)

Abstention: 2 190 voix (35,35%)

Se sont abstenus: [REDACTED]

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

11.5 - Financement travaux 1

Le mode de financement est dépendant de l'enveloppe budgétaire totale nécessaire à la réalisation de l'ensemble des travaux. Ce point sera donc revu ultérieurement, dans le cadre d'une AGE.

Majorité 50,01

Abstention: 5 685 voix (100,00%)

[REDACTED]

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

11.6 - Financement travaux 2

Le mode de financement est dépendant de l'enveloppe budgétaire totale nécessaire à la réalisation de l'ensemble des travaux. Ce point sera donc revu ultérieurement, dans le cadre d'une AGE.

Majorité 50,01

Abstention: 6 195 voix (100,00%)

13 - Budget Prévisionnel (CC Art. 577-854, 18°)

Le Syndic a communiqué aux copropriétaires en annexe à la convocation un budget annuel estimatif. Ce budget est communiqué à titre indicatif. L'Assemblée générale en prend acte.

13.1 - Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

L'assemblée générale demande que l'assurance soit remise en concurrence aux mêmes conditions de couverture ou avec une amélioration de la couverture.

Il faudra peut-être également revoir le montant assuré.

Majorité 50,01

Oui: 6 195 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

13.2 - Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

L'Assemblée Générale valide un budget de dépenses courantes de 35.000€. Les provisions seront calculées sur cette base.

Les nouvelles provisions seront mensuelles et d'application à partir du mois de 1er mai 2024 suite à l'envoi du nouvel appel de provision adapté.

Les copropriétaires sont invités à mettre en place un ordre permanent.

Majorité 50,01

Oui: 6 195 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

13.3 - Fonds de roulement

En date du 31/12/2023 le fonds de roulement s'élevait à 7530.71€.

Le Syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter 30% du budget annuel qui est de 35.000€

À l'unanimité, l'Assemblée Générale décide d'augmenter le fonds de roulement du montant de la classe comptable 491 - produits acquis - 2667.02€.

Majorité 50,01

Oui: 6 195 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

13.4 - Fonds de réserve - obligation légale (sauf dérogation - majorité 4/5)

A cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à 30882.26€

À la majorité requise, l'Assemblée générale décide de maintenir l'appel de fonds de réserve à 5.000€.

Majorité des quatre cinquièmes

Oui: 6 195 voix (100%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18:30.

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

Signature Secrétaire



COUET & ASSOCIES srl - PARTE
Boulevard de la Plaine, 17
1050 Ixelles
www.couet.be

Signature Président



Signatures des copropriétaires encore présents

Le terme « à l'unanimité » qui figure de manière générique dans le procès-verbal reprend l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés (mandats) lors de l'assemblée générale, il ne désigne pas la totalité des copropriétaires.

Sauf si décrit explicitement, toutes les décisions sont prises à l'unanimité des voix.