

CTymmo sprl

Syndic et Services Immobiliers

Rue Victor Allard, 86 – 1180 Uccle

A l'Association des Copropriétaires
de la Résidence « OPALE 124 »

BCE 0835.871.071

Av. de l'Opale, 124
1030 Bruxelles

Bruxelles, le 4 avril 2017

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

Procès-verbal de l'assemblée statutaire du 16 mars 2017

1 Validité de l'assemblée générale.

L'assemblée est valablement constituée étant donné que 14 propriétaires sont présents ou représentés totalisant ensemble 907 / 1.000èmes. Le double quorum est donc atteint.

2 Nomination du Président de séance et du Secrétaire de l'assemblée.

Monsieur JASPAR est nommé Président de séance à l'unanimité des voix et le syndic assure le secrétariat, décision prise à l'unanimité des voix également.

3 Rapport du conseil de copropriété sur l'exercice écoulé.

Les deux rapports du conseil de copropriété ont été transmis aux copropriétaires pendant l'exercice et avec la convocation à cette assemblée.

4 Approbation des comptes et du bilan arrêtés au 31/12/15 (pour les 9 premiers mois de 2015) et au 31/12/16 et décharge à donner au syndic, au commissaire aux comptes et au conseil de copropriété.

Après discussion, l'assemblée décide à l'unanimité des voix d'approuver les comptes et le bilan au 31/12/16 mais pas les 9 mois d'OMNIMO sa de 2015, les paiements groupés ISABEL n'étant pas encore expliqués pour cette période. A recevoir de BELFIUS et point à reporter à la prochaine AGS 2018.

Décharge au syndic CTymmo sprl donnée à l'unanimité des voix.

Décharge au conseil de copropriété donnée à l'unanimité des voix.

Décharge au commissaire aux comptes donnée à l'unanimité des voix.

5 Etat des procédures éventuellement en cours par ou contre l'ACP.

Néant.

6 Travaux :

- Mise en place d'un nouveau système plus étendu de caméras de surveillance pour l'immeuble – Explications – Décisions à prendre.

Après discussion, l'assemblée décide de ne pas réaliser ces travaux. En effet, les ¾ des voix nécessaires pour les voter ne sont pas réunis.

Par contre, suite aux nombreux encombrants trouvés dans le local à poubelles et dans les couloirs des caves, il est demandé que les propriétaires bailleurs informent leurs locataires du règlement d'ordre intérieur à chaque nouveau bail et dressent des rappels.

- Mise en place de répartiteurs de chaleur et d'eau radiofréquence – Explications – Décisions à prendre.

Après discussion, l'assemblée décide à l'unanimité des voix de passer commande à la société TECHEM CALORIBEL pour ces travaux avec du matériel en location à 6,45 € HTVA par répartiteur de chaleur et 17,70 € HTVA par compteur d'eau chaude. Réf. offre TECHEM CALORIBEL GM/CP/1700392.

- Nettoyage et mise en peinture des passages des paliers dans l'ascenseur – Explications – Décisions à prendre.

Après discussion, l'assemblée décide à l'unanimité des voix de réaliser ce travail. Mandat est donné aux membres du conseil de copropriété à l'unanimité des voix pour le choix de l'entreprise qui les réalisera.

- Travaux d'isolation et de bardage des pignons libres gauche et droit de l'immeuble.

Après discussion, l'assemblée décide à l'unanimité des voix de reporter ce point à une prochaine assemblée.

- Changer l'armoire de commande de l'ascenseur, voir mise en conformité.

7 Budget - Fonds de roulement et fonds de réserve – Décisions à prendre pour l'exercice 2017.

Au 31 décembre 2016, le fonds de roulement est de 10.500 € et le fonds de réserve général de 18.296,38 € + fonds de réserve loyers de 5.746,12 €.

Après discussion, l'assemblée décide d'alimenter les fonds comme suit :

- Appel de fonds de roulement de 0 €
- Appel de fonds de réserve général de 1.500 € par trimestre

Pour le budget, le syndic précise que l'immeuble fonctionne ne décompte trimestriels réels avec régularisation chauffage et eau une fois par an.

8 Statuts de l'immeuble adaptés suivant la loi sur la copropriété de 2010 + répartition chauffage frais fixes et réels en fonction du vote des répartiteurs radiofréquence – Explications – Vote – Notaire.

Après discussions, l'assemblée décide à l'unanimité des voix d'attendre les prochains changements de la loi sur la copropriété pour réaliser un travail complet et définitif devant notaire.

9 Etat des contrats en cours pour la copropriété.

Contrats : SCHINDLER, CULLIGAN, CURNET, VANDERELST, LA SERRE OUTILS, LAMPIRIS, NOLF Mazout, CTymmo sprl, Courtier VERASFIN pour assurances, PROXIMUS, HYDROBRU et ISB VENTILATION.

10 Elections statutaires :

- Conseil de copropriété, membres élus à l'unanimité des voix, il s'agit de Mmes GRAU et VANMAELE et Mr JASPARD.
- Commissaire aux comptes élu à l'unanimité des voix, il s'agit de Mr CNUDDE.
- Syndic CTymmo sprl élu pour un premier mandat de deux ans, dans la deuxième année, le renouvellement du mandat sera inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale de 2018.

11 Période prochaine AGS :

1^{ère} quinzaine de mars 2018 et plus particulièrement le 15/03/18.

12 Lecture et signature du procès-verbal.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h49'.

Nous vous remercions pour votre confiance et restant à votre entière disposition, nous vous prions de croire, Madame, Mademoiselle, Monsieur, à l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

Pour l'ACP,

CTymmo SPRL,

Cédric TYTECA, Gérant