

ACP Cigale 49
Rue de la Cigale 49
1170 Watermael Boisfort
BCE 0824.954.712

Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 28 février 2024

Les copropriétaires de la Résidence Cigales 49 se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire ce mercredi 28 février 2024 à 18h30 en Assemblée Générale Ordinaire au GC Den Dam situé à 1160 Auderghem, Chaussée de Wavre 1741 suivant l'email et courrier postal envoyé à chacun d'eux le 14 février 2024.

Les points à l'ordre du jour sont les suivants :

1. Présence, examen des procurations et validité de l'assemblée

Copropriétaires présents : 5/6 copropriétaires

Copropriétaires représentés : 0/6 copropriétaires

L'ensemble des copropriétaires (présents et représentés) représente 865/1.000 quotités.

La liste de présence est jointe en annexe ainsi que les procurations.

L'assemblée est valide et peut valablement décider des points soumis à l'ordre du jour.

2. Nomination d'une présidente de séance (point de décision à la majorité simple)

Mme [REDACTED] se propose et l'assemblée accepte à l'unanimité.

3. Rapport d'activité

Le Syndic fait rapport à l'assemblée générale (reprise du dossier, suivi de la corniche, suivi entretien).

Madame [REDACTED] demande d'améliorer la communication entre le syndic et les copropriétaires.

4. Examen et approbation des comptes annuels de l'exercice 2023 (point de décision à la majorité simple)

Madame [REDACTED] a vérifié les comptes 2023.

L'assemblée demande de changer de banque et voir éventuellement avec Fintro ou AXA.

L'assemblée approuve les comptes 2023 à l'unanimité.

5. Evaluation des contrats réguliers

Engie pour l'électricité des communs.

M. [REDACTED] (via l'ALE) pour l'entretien des communs. [REDACTED] a des problèmes de santé et arrête son travail. Le syndic demande de contacter l'ALE pour son remplacement.

Ethias pour l'assurance incendie.

Inspection de la toiture : l'assemblée demande un état de la situation

Mme [REDACTED] s'assure que le curage a bien été exécuté après travaux. Pour info, [REDACTED] s'est occupé des curages antérieurs.

Système de ventilation : l'assemblée demande un entretien de système de ventilation présent dans les étages supérieurs.

[REDACTED]

6. Décharge aux membres du Conseil de Copropriété, au Commissaire aux comptes et au syndic (point de décision à la majorité simple)

A l'unanimité, l'assemblée donne décharge aux membres du Conseil de Copropriété.

L'assemblée donne décharge au Commissaire aux comptes après réception de son rapport.

A l'unanimité, l'assemblée donne décharge à ACPatrimo et Syndic Spirit représenté par [REDACTED].

7. Nomination des membres de Conseil de Copropriété, du Commissaire aux comptes et renouvellement du mandat du Syndic (point de décision à la majorité simple)

Le Conseil de copropriété sera composé de [REDACTED].

L'assemblée confirme à l'unanimité sa nomination.

L'assemblée confirme à l'unanimité la nomination de [REDACTED] comme Commissaire aux comptes pour les comptes 2024.

L'assemblée confirme à l'unanimité la nomination de Syndic Spirit représentée par [REDACTED] comme syndic de l'ACP pour un an jusqu'à la prochaine assemblée générale.

8. Dératisation de la venelle (point d'information)

[REDACTED] rappelle à l'assemblée la problématique de la présence de rats dans la venelle.

Le cas échéant, le syndic demandera une intervention de la commune.

9. Travaux :

a. Rénovation du hall d'entrée.

Le syndic a préféré reporter ce point du fait des travaux au rez.

Pour rappel, [REDACTED] avait fait offre en 2022 de 6.360€ pour la remise en peinture de la cage d'escalier.

[REDACTED] a également demandé de refaire les boîtes aux lettres ainsi que l'escalier.

L'assemblée demande des devis complémentaires

- Remise en état de la cage d'escalier
- Peindre la porte du local des compteurs
- Vitrifier le haut des marches l'escalier entre le rez et le 1^{er}
- Refaire les boîtes aux lettres (réparer en frais privés les portes)
- Etc (en fonction des propositions des entrepreneurs)

Le syndic demandera des 3 offres et les transmettra aux copropriétaires pour accord.

Les frais seront financés par le fonds de réserve.

b. Changer les serrures des boîtes aux lettres

Le syndic propose de remplacer les serrures lors des travaux de rénovation.

c. Remplacement de la corniche avant

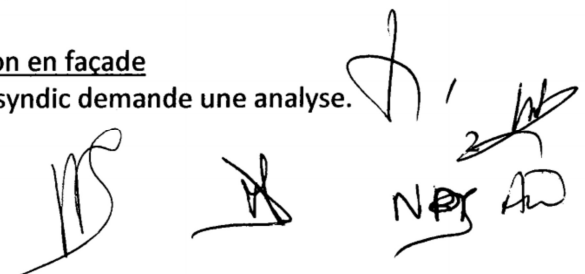
Le syndic a pris contact avec les voisins pour coordonner les travaux mais il n'a pas eu de réaction définitive. Il propose d'informer les voisins de la réalisation des travaux que du 39 (et de leur envoyer la proposition de Roof Insurance).

L'assemblée demande un devis mis à jour à Roof Insurance et confirme d'exécuter les travaux cet année (avec ou sans les voisins). Les frais seront financés par le fonds de réserve.

Le syndic demandera également la prime auprès de Rénolution.

d. Tubage des chaudières à condensation en façade

Les tuyaux d'extraction devraient peut être revus. Le syndic demande une analyse.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page. There are four distinct marks: a large stylized 'S' or 'M', a signature that looks like 'H', and two other signatures, one of which includes the letters 'NAB' and 'AD'.

Le syndic rappelle que les halls sont des parties communes et ne peuvent pas servir à entreposer des objets (vélos, trottinettes ou poussettes, meubles, chaussures, ...) et demande aux copropriétaires d'informer leurs occupants.

Voici son évolution en 2023

Situation au 31/12/2022	11.819,81 €
Intérêts nets	39,21 €
Dotation 2023	960,00 €
Situation au 31/12/2023	12.819,02 €

L'assemblée décide d'alimenter le fonds de réserve de 960 €

Les dépenses courantes représentent 7.500 €

Entretien et petites réparations	900 €
Nettoyage et traitement des ordures	420 €
Eau	5 €
Eau privative	930 €
Electricité	300 €
Honoraires syndic	3.655 €
Assurance incendie	890€
Frais bancaires	400 €
Total	7.500 €

L'assemblée confirme le budget 2024 de 7.500€. Le syndic adaptera la dotation à 1.875€ par trimestre.

13. Divers

- Robinet dans le local du compteur de gaz à remplacer.
- Infiltration dans l'appartement de [REDACTED], demander de passer vérifier la situation dans l'appartement de [REDACTED]

L'assemblée se termine à 20h.15

Le procès-verbal est également signé par les copropriétaires qui le souhaitent.

Syndic Spirit

Présidente