

S.A. LUSIMMO N.V.

Rue Générale Gratry, 113 à 1030 Bruxelles

Tel 02 511 52 65– N° d'entreprise 0871.127.306

N° d'agrégation à l'ordre des architectes, rubrique agent immobilier, syndic 1504002

Association des copropriétaires de la résidence « Town House », rue Capitaine Crespel, 47 à 1050 Bruxelles

Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires de la résidence Town House tenue le mardi 28 mai 2025 à 18h00 heures dans l'établissement Topos, salle Prestige au 1^{er} étage, + avenue Louise, 367 à 1050 Bruxelles

La séance est ouverte à 18.14 heures sous la présidence de Monsieur [REDACTED] qui souhaite la bienvenue à tous. Madame Voss Christine, collaboratrice de la s.a. Lusimmo, assurera le secrétariat de la réunion.

On passe à l'ordre du jour.

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

Les présents et représentés totalisent 2.502 quotes-parts sur 10.000 avec une représentativité de 13 copropriétaires sur 59.

Comme il s'agit d'une seconde convocation, l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du 6 mai 2025 n'étant pas valablement constituée, faute de quorum, cette assemblée, conformément à l'article 577-66§3 du Code Civil, peut délibérer valablement sur tous les points portés à l'ordre du jour, quel que soit le nombre de copropriétaires présents ou représentés et les quotes-parts de la copropriété dont ils sont titulaires.

2. Approbation des comptes et décharge au conseil de copropriété et au syndic pour leur gestion de l'exercice écoulé

Les comptes du 1^{er} trimestre 2024 au 4^{ème} trimestre 2024 ont été vérifiés par Monsieur [REDACTED]. Il les a trouvés exacts et n'a aucune remarque à formuler. Il propose donc à l'assemblée de les approuver ce que fait celle-ci à l'unanimité.

Les travaux réalisés par la société Perfect Design et décidés par l'assemblée du 3 juillet 2024 pour la rénovation complète des communs a coûté au total 59.990 € au lieu de 57.105 € comme annoncé. Cette différence s'explique par le supplément demandé pour le choix d'un revêtement moucheté (moins salissant) et la pose de plinthes dans l'ensemble des communs demandée en supplément par Madame Goetgeluck. Il a également été décidé de placer un pvc sol dans les cabines d'ascenseurs.

Monsieur [REDACTED] en profite pour remercier Madame [REDACTED] pour le choix des peintures.

Madame [REDACTED] informe l'assemblée que, pour se conformer à la législation relative à la copropriété, le syndic est tenu d'établir un budget pour les frais de l'année suivante. Pour la résidence, lorsqu'on fait la moyenne des frais des 4 dernières années, en tenant compte d'une augmentation du coût de la vie de l'ordre de 10 %, le budget prévisionnel pour 2025 s'élève à 112.996,39 €. A noter que ce budget ne tient bien entendu nullement compte des frais extraordinaires, urgents et inattendus qui pourraient survenir dans le courant de l'année.

La situation au 31 janvier 2025 était de -2123€ pour le fonds de réserve ; 19.322,89 € pour le fonds loyers perçus et 15.576,70 € pour le fonds gros travaux.

Le fonds de réserve est alimenté par des appels de 4.000 € par trimestre.

A l'unanimité, décharge est donnée au conseil de copropriété et au syndic pour leur gestion de l'exercice écoulé.

3. Elections statutaires

Nomination du conseil de copropriété

Madame [REDACTED] repose sa candidature pour rejoindre le conseil de copropriété.
Cette proposition est acceptée à l'unanimité par l'assemblée.

Le conseil de copropriété se compose à présent de :

- Monsieur [REDACTED], assesseur.
- Madame [REDACTED], assesseur.
- Madame [REDACTED], assesseur.
- Madame de [REDACTED], assesseur.

A l'unanimité l'assemblée donne son accord pour renouveler le mandat à la même équipe.

Nomination du Commissaire aux comptes

Monsieur [REDACTED] est reconduit à l'unanimité dans sa mission de vérificateur aux comptes.

Nomination du syndic.

La s.a. Lusimmo est reconduite à la majorité dans sa mission de gérance.

Monsieur [REDACTED] en profite pour faire part de son mécontentement à l'égard de la gestion de son sinistre qu'il trouve trop long à être réglé.

Il explique qu'il n'a plus confiance en Lusimmo et/ ou la compagnie d'assurance.

4. Pose d'un rack à vélos sur les emplacements de parking.

Ce point a été mis à l'ordre du jour à la demande de Madame [REDACTED].

Le syndic explique qu'une partie des racks installés il y a quelques années a dû être enlevée car ils dérangeaient l'accès à un parking.

Madame [REDACTED] souhaite mettre un dispositif vélos sur son emplacement de parking uniquement.

L'assemblée à l'unanimité approuve cette demande. Son emplacement étant privé, Madame [REDACTED] a le droit de mettre un rack vélos pour autant qu'il n'entrave pas les manœuvres des véhicules des emplacements de parkings voisins.

5. Mise à jour du règlement d'ordre intérieur.

Madame [REDACTED] s'est portée volontaire lors de l'assemblée précédente pour mettre à jour le règlement d'ordre intérieur sur base d'un modèle type transmis par le syndic.

Le modèle « type » a malheureusement été envoyé trop tard à Madame [REDACTED] pour pouvoir avoir un projet définitif ce soir.

Madame [REDACTED] s'engage à envoyer le projet à l'ensemble des copropriétaires lorsqu'elle l'aura reçu et de le valider lors de la prochaine assemblée générale.

6. Plaquettes boîtes aux lettres – conditions avec Immo Plaquettes.

A la demande de Madame [REDACTED], le syndic a demandé à la société Immo Plaquettes les tarifs appliqués pour le service « plaquettes ».

1 plaquette de 10 caractères 16€ htva + placement 7.09 €

20 caractères 2 lignes 18,27€ htva + placement 7.09 €

20 caractères 1 ligne 17.58 € htva + placement 7.09 €

Lors de check up & clean up, Immo Plaquettes compte 48€ de l'heure.

7. A la demande de Madame [REDACTED]: sollicitation de sa candidature rémunérée, avec effet rétroactif (nettoyage et décryptage initial 2024) pour gérer et rendre propre les boîtes aux lettres et sonnettes.

Ce point a été mis à l'ordre du jour à la demande de Madame [REDACTED] qui malheureusement n'a pas pu venir ce soir suite à un souci familial.

Voici l'offre reçue :

Proposition de mission d'entretien et actualisation des noms de « sonnettes & boîtes aux lettres », par Madame M. [REDACTED]

1 - Décryptage + Concordance sonnettes + Nettoyage général en 2024 :

Forfait 2.000€ TTC
2 - Offre pour le suivi :
Gravure et placement plaquettes dans la semaine.
50€ / unité TTC

Après discussion, l'assemblée à l'unanimité refuse la rémunération sollicitée. Elle rappelle que le mandat dans le conseil de copropriété est gratuit. L'assemblée remercie néanmoins chaleureusement Madame [REDACTED] pour l'initiative prise.

8. Problèmes liés à l'ascenseur.

Ce point a été mis à l'ordre du jour à la demande de Madame [REDACTED]
L'ascenseur côté gauche tombe systématiquement en panne au niveau du 5^{ème} étage depuis des mois.
L'ascensoriste ATM est intervenu à chaque panne mais la cause n'est pas encore déterminée.
ATM a déjà remplacé le contact de la serrure de porte au 5^{ème}, recâblé une partie de la jonction verticale liée à la sécurité de la porte ainsi qu'effectué le remplacement du bouton du tableau du 5^{ème}.

L'assemblée, à l'unanimité, demande l'intervention d'une société plus pointue qui serait demandée directement par ATM.

Si l'ascensoriste ne trouve pas la panne, l'assemblée demande que le syndic fasse pression en mettant ATM en concurrence avec un autre ascensoriste.

Tous les points prévus à l'ordre du jour étant épuisés, Monsieur [REDACTED] lève la séance à 19.30heure.

L'assemblée demande au syndic de faire un tour du marché au niveau des compagnies d'assurances et de décider lors de la prochaine assemblée s'il est préférable de changer.

Madame [REDACTED] et la société [REDACTED] informent le syndic qu'ils souhaitent recevoir les convocations et autres par voie postale.

Tous les documents se rapportant à la copropriété sont consultables dans les bureaux de Lusimmo, sur simple rendez-vous pendant les jours et heures ouvrables.

A noter que le nombre de propriétaires présents n'étant pas conséquent, avec leur accord et sans opposition quelconque, les votes ont été émis oralement d'autant plus que les décisions étaient prises quasi à l'unanimité.

Tout(e) copropriétaire qui souhaite mettre un point à l'ordre du jour d'une assemblée dispose de toute l'année qui précède la tenue de l'assemblée pour en faire la demande (toutefois minimum 30 jours avant la tenue de celle-ci pour respecter les délais de convocation).

Conformément à la loi sur la copropriété l'original du présent procès-verbal a été signé par le conseil de copropriété et les copropriétaires encore présents à l'assemblée. Seules quelques modifications de mise en forme et de compréhension y sont apportées avant l'envoi à l'ensemble des copropriétaires, sans modification des décisions prises par l'assemblée.