

S.A. LUSIMMO N.V.

Rue de France, 103 – 1070 Bruxelles
Tel 02 511 52 65– N° d'entreprise 0871.127.306

N° d'agrégation 1504002

Assurance BFB 3300799

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 17 octobre 2023 à 18h00 heures à l'école Kiddy sise rue de l'Industrie 40 à 1070 Bruxelles

La séance est ouverte à 19.05 heures sous la présidence de Monsieur [REDACTED] qui souhaite la bienvenue à tous. Madame Voss Christine, représentant 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 3.787 quotités sur 10.000 avec une représentativité de 12 copropriétaires sur 58.

Comme il s'agit d'une seconde convocation, l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du 05/06/2023 n'étant pas valablement constituée, faute de quorum, cette assemblée, conformément à l'article 577-6§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 du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 30/05/22

Aucune remarque n'ayant été formulée dans le délai légal, le procès-verbal est approuvé à l'unanimité.

3. 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 2022 au 4^{ème} trimestre 2022 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.

Madame [REDACTED] informe l'assemblée que, pour se conformer à la nouvelle 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 2023 s'élève à 97.834,90 €. 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.

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

4. Elections statutaires

Nomination du conseil de copropriété

Dans son e-mail du 13 juin 2022, Monsieur [REDACTED] a indiqué qu'il souhaitait se retirer du conseil de copropriété. Un appel à candidature est donc réalisé.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée élit à l'unanimité le nouveau conseil de copropriété suivant :

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

Nomination du Commissaire aux comptes

Monsieur [REDACTED]

Nomination du syndic

A l'unanimité, la s.a. Lusimmo est reconduite dans sa mission de gérance.

5. Remplacement du revêtement de sol des étages des communs – présentation de devis

Ce point a été mis à l'ordre du jour à la demande de la dernière assemblée générale ordinaire du 30/05/22.

La société « Clean and Co » a remis une offre de prix pour le shampoing des tapis existants. Pour l'ensemble des escaliers et des paliers cela reviendrait à 1.390,44 € t vac.

La société Sysdis a remis une offre de prix pour le remplacement du revêtement de sol des paliers.

Le placement d'un nouveau tapis sur les paliers reviendrait à 19.111,16 € t vac et le remplacement du tapis existant par des lamelles type LVT reviendrait à 21.516,94 € t vac.

Le remplacement complet palier + escaliers par du LVT reviendrait à 37.561,10 € t vac

Les différents devis sont présentés.

La société Sysdis n'a pas voulu remettre prix pour l'enlèvement des tapis au niveau des escaliers et pour la peinture du béton des escaliers en y ajoutant des nez de marche anti-dérapants car le travail serait compliqué et onéreux.

Madame [REDACTED] s'est renseignée sur des types de revêtements à placer sur les escaliers, sur les paliers d'appartements et sur les murs à une certaine hauteur à définir pour protéger les murs et pour une raison de continuité avec le sol.

Elle présente donc le devis qu'elle a reçu (la suite dans le point 6 de l'ordre du jour) de la société « VDP Colors ».

La société « VDP Colors » propose l'évacuation des tapis existants (escaliers, paliers, entresols), l'évacuation des déchets, la pose de tapis plain collé type t4 valeur de base 35€ du m², la pose de tapis plain sur les marches d'escaliers pour un total de 15.290,50 € t vac pour la cage d'escalier de gauche (prix à faire x2).

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide à l'unanimité de reporter ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

6. Peinture des murs et plafonds des communs – présentation de devis

Ce point a été mis à l'ordre du jour à la demande de la dernière assemblée générale ordinaire du 30/05/22.

Madame [REDACTED] présente les devis suivants :

- Sysdis sprl : 26.224,40 € t vac
- Perfect Design : 25.084,76 € t vac

L'offre de prix de Sysdis sprl est plus complète car elle comprend la peinture des murs et plafonds des communs jusqu'au -2 alors que Perfect Design s'arrête au rez-de-chaussée.

Une autre société conseillée par Mme [REDACTED] a été sollicitée. Il s'agit de la société « VDP Colors ». Celle-ci propose la peinture des plafonds et des murs. Sur les murs, il est également prévu au bas de ceux-ci, la pose d'un revêtement mural « Marmoleum » dalle 50x50 cm collé pour un total de 15.582,00 € t vac (3 premiers postes du devis reçu) pour une cage d'escalier (celle de gauche).

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide à l'unanimité de reporter ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

7. Remplacement du système de parlophonie – présentation d'un devis

Ce point a été mis à l'ordre du jour à la demande du conseil de copropriété.

Madame [REDACTED] présente une offre de prix reçue de l'électricien « Adélec » qui reviendrait à 15.576,70 € t vac pour les travaux communs. La solution proposée par « Adélec » permet d'avoir un système mixte. En plus des travaux communs, chaque appartement aura des frais privatifs selon le type de poste intérieur qui sera choisi par le propriétaire.

Un poste audio reviendrait à 105,10 € t vac et un poste vidéo reviendrait à 230,55 € t vac.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide à l'unanimité de passer commande à la firme Adélec et de financer ces travaux par un appel de fonds spécial dans les charges du trimestre en cours.

8. Situation du fonds de réserve et proposition de passer les appels trimestriels de 2.000 € actuels à 4.000 € par trimestre

Le fonds de réserve est à ce jour à 17.542,97 € et est alimenté par des appels trimestriels de 2.000 €. Pour information, suite à la location de l'ex-conciergerie louée à 474,17 € par mois (+ 100 € charges mensuelles), il y a actuellement 8.907,12 € dans le fonds « Loyers perçus ».

Une discussion s'ensuit sur le financement des différents travaux à prévoir dans les points 5 et 6 et l'assemblée décide à l'unanimité d'augmenter les appels trimestriels à 4.000 euros à partir du 1^{er} trimestre 2024.

Tous les points prévus à l'ordre du jour étant épuisés, Monsieur  lève la séance à 19h50 heures.

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 nouvelle 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.