

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 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 mercredi 3 juillet 2024 à 18h00 heures dans l'établissement Topos, salle Maksimova au 1^{er} étage avenue Louise, 367 à 1050 Bruxelles

La séance est ouverte à 18.21 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 2.042 quotités sur 10.000 avec une représentativité de 13 copropriétaires sur 58.

Comme il s'agit d'une seconde convocation, l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du 1806/2024 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 du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 17/10/23

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 2023 au 4^{ème} trimestre 2023 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 Voss, 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 2024 s'élève à 107.202,15 €. 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.

Le fonds de réserve s'élève à 25.477,87 € et est alimenté par des appels de 4.000 € par trimestre. Le compte loyers perçus s'élève à 14.041,66 € et le compte pour gros travaux s'élève à 15.576,70 €.

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

Madame Goetgeluck propose sa candidature pour rejoindre l'équipe actuelle. A l'unanimité l'assemblée accepte cette nouvelle candidature.

Le nouveau conseil de copropriété se compose de :

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

Nomination du Commissaire aux comptes

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

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 – mode de financement.

Ce point a été mis à l'ordre du jour suite à la demande de l'assemblée du 17/10/23.

La société Sysdis a remis une offre de prix avec plusieurs variantes :

- | | |
|---|---------------|
| 1. Remplacement complet palier LVT et escaliers en tapis Lano corindo : | 36.810 € htva |
| 2. Remplacement uniquement du revêtement des paliers par du LVT : | 20.350 € htva |
| 3. Remplacement uniquement du revêtement palier en tapis Lano corindo : | 18.128 € htva |

La société Perfect Design a remis une offre de prix avec deux variantes :

1. Remplacement complet (paliers et escaliers) par un revêtement en PVC industriel haut trafic
21.245,00 € htva
2. Remplacement complet (paliers et escaliers) par un revêtement en PVC industriel haut trafic incluant un nez de marche sans épaisseur (tapisflex stairs de Tarkett) 26897,68 € htva.

A l'unanimité l'assemblée décide de passer commande à la société Perfect Design en choisissant l'option 2 et de financer ces travaux avec le fonds de réserve et au besoin par un appel exceptionnel si le fonds de réserve n'était pas suffisant dû aux propriétaires en retard de paiement.

6. Peinture des murs et plafonds des communs – mode de financement.

Ce point a été mis à l'ordre du jour à la demande de l'assemblée générale du 17/10/23.

Madame Voss présente les devis suivants :

- Sysdis sprl : 26.390 € tvac
- Perfect Design : 26.328€ tvac + arrachage des paillasse 2.265,60 tvac €

Les offre de prix comprennent la mise en peinture du -2 au +6 (plafonds / murs), les portes extérieures de tous les appartements, les portes d'ascenseur (2 faces) et les portes communes.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide à l'unanimité de passer commande à la société Perfect Design pour un montant de 28.593,60 € tvac et de financer ces travaux par le fonds de réserve et au besoin par un appel exceptionnel si le fonds de réserve n'était pas suffisant dû aux propriétaires en retard de paiement.

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

Madame Voss explique que la mise à jour du règlement d'ordre intérieur suivant la loi du 01/01/2019 peut être réalisée sous seing privé sans passer par un notaire. Il faut juste un groupe de propriétaires volontaires pour la préparation du projet à soumettre lors d'une assemblée générale.

Madame Voss propose d'envoyer par mail aux membres du conseil de copropriété un ROI type au goût du jour qui devra être adapté selon les spécificités de la résidence.

Le projet du règlement d'ordre intérieur sera ensuite soumis à l'ensemble des copropriétaires pour les éventuelles remarques avant d'envoyer à tous la version finalisée.

Madame Goetgeluck se porte volontaire.

8. Financement des dépenses ordinaires et /ou extraordinaires par le fonds de réserve et par un appel extraordinaire pour le complément dans les cas où le fonds de roulement s'avérerait insuffisant.

Madame Voss souhaite acter l'accord de l'assemblée pour que le syndic puisse utiliser le fonds de réserve si le fonds de roulement n'est pas suffisant pour apurer une facture et de faire un appel extraordinaire si celui-ci n'était pas suffisant.

L'assemblée est d'accord à l'unanimité.

9. Installation d'une boîte à colis pour le cabinet dentaire.

A la majorité l'assemblée donne son accord pour ce placement (contre [REDACTED] 158 quotités représentée par Madame [REDACTED]).

L'assemblée souhaite qu'il soit acté que les parties qui auraient été abîmées pour la pose de cette boîte à colis devraient être remises en état aux frais de Monsieur [REDACTED] lorsqu'elle serait enlevée.

10. Information relative à l'abandon de recours envers les locataires : obligation de cette mention dans le bail de location.

L'assemblée en prend bonne note.

11. Transition vers un nouveau logiciel comptable pour les décomptes de charges et accès à une plateforme en ligne pour la consultation des documents de la copropriété.

Suite à la demande de plusieurs propriétaires, Madame Voss propose la transition vers un nouveau logiciel comptable pour les décomptes des charges.

Pour une somme d'environ 2€ par propriétaire, par mois, une plateforme sera mise en place, offrant à tous les copropriétaires un accès aux documents de la copropriété tels que les procès-verbaux, l'acte de base, les décomptes, etc. Ce qui représente un coût total de 116 € par mois pour l'ensemble de la copropriété.

L'assemblée à la majorité approuve cette transition vers le nouveau logiciel.

12. Détermination d'une quinzaine pour tenir l'assemblée générale.

L'assemblée détermine la 2ème quinzaine du mois d'avril.

L'assemblée demande d'acter que les mauvais payeurs handicapent les finances de la résidence et demande de mettre les dossiers entre les mains d'un avocat pour les plus grosses sommes dues. Le syndic est mandaté par l'assemblée générale pour faire ces démarches.

Madame [REDACTED] fait remarquer que la poubelle à papiers fixée dans le hall est très souvent remplie de déchets organiques et aimerait que l'on puisse trouver une solution pour réduire l'accès par un système fermeture. Le syndic se renseignera sur ce qui est possible d'envisager.

Madame [REDACTED] informe l'assemblée qu'elle a passé +/- 40 heures pour réactualiser les numéros de sonnettes et boîtes aux lettres. L'assemblée remercie Madam [REDACTED] pour le travail qu'elle a fourni et qui sera d'une grande utilité pour finaliser les tableaux.

On signale qu'un sans abris a été retrouvé dans les communs de la résidence. L'assemblée demande qu'un avis soit fait pour rappeler qu'il faut bien fermer les portes après son passage.

Tous les points prévus à l'ordre du jour étant épuisés, Monsieur [REDACTED]ève la séance à 20.30 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.

