Association des Copropriétaires

Résidence « Longfield »
Sise : Rue Général Lotz, 84
A : 1180 – Uccle
N° d'enregistrement : BCE 0842.387.491

LGI
La gestion d'immeubles

PROCES-VERBAL DACTYLOGRAPHIE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE du 16 mai 2024

Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'Assemblée Générale rédigé en séance. Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences et consultable au siège du Syndic.

Le 16 mai 2024, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « Longfield » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, dans la salle de réunion de La Gestion d'Immeubles, située Chaussée de la Hulpe, 150 à 1170 – Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par le Syndic suivant lettre du 30 avril 2024.

La séance est ouverte à 16h10, Madame Boon-Falleur représente La gestion d'Immeubles S.A et assure le secrétariat de séance.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 4 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 5 forment 79/ 100ièmes de la copropriété. L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 3,87, 3,88, 3,90, 3,91) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après avoir entendu les rapports de gestion et après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

1. **Constitution du bureau de séance. Décision à prendre en vue de désigner le/la Président(e) de séance.**

   Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

   Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme Présidente de séance Mme Marchioretto.

2. **Examen et approbation des comptes arrêtés au 31 mars 2024 et décision à prendre quant à leur approbation.**

   Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

   L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, n'approuve pas les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 31 mars 2024 en raison de :

   - Technilift : facture d'un montant de 774,4€ selon offre 38.921K5A ; à quoi cela correspond ? Le syndic informe se renseigner.
   - A l'unanimité, les copropriétaires refusent de payer le montant supplémentaire de PH clean suite à l'avenant signé en décembre 2023. Le syndic confirme mettre fin à cet avenant selon les clauses du contrat. Mme Marchiretto demande une note de crédit pour les factures précédentes.

3. Décharges à donner

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

3.1. Décision à prendre quant à donner décharge au Commissaire aux comptes pour la mission de contrôle des comptes de l'Association des Copropriétaires, tels que tenus par le Syndic.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au Commissaire aux Comptes pour sa mission de contrôle de la tenue de la comptabilité de l'immeuble par le syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

3.2. Décision à prendre quant à donner décharge au Syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au Syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

4. Nominations statutaires et mandats

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

4.1. Décision à prendre en vue de procéder à la désignation des membres du Conseil de Copropriété.

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne son Conseil de Copropriété, lequel se composera de la manière suivante :

- Assesseur 1 : Mme Marchioretto.

4.2. Décision à prendre en vue de procéder à la désignation du/de la Commissaire aux comptes.

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne le Commissaire aux comptes en nommant à cette fonction Mme Marchioretto.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le Commissaire aux comptes qui fera part de ses remarques au syndic et au Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle il fera rapport.

4.3. Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic.

En l'absence de préavis et à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés le contrat de syndic de La Gestion d'Immeubles S.A. est reconduit pour la même durée et aux mêmes conditions jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire. Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

Dans la pratique de ses métiers de gestion immobilière et de courtage, le syndic rappelle qu'il est appelé à collecter des données privées à caractère personnel. Ces données lui sont fournies soit sur base légale soit sur base volontaire. Les copropriétaires reconnaissent avoir pris connaissance et accepté les conditions énoncées dans la Politique de Confidentialité des Données de La Gestion d'Immeubles S.A. ainsi que les objectifs et méthodes de collecte et traitement des données qu'elle nécessite conformément aux dispositions reprises sur son site internet www.gestionimmeubles.be

5. Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement

Majorité nécessaire : Majorité des 2/3 des voix (C.C. Article 577-7 §1 b) *« pour tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4 »*.

5.1. Décision à prendre quant à la rénovation des communs.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de faire réaliser la rénovation des communs par l'entreprise Busk'art srl conformément à son devis du 29/09/2023 pour un montant total ne devant pas excéder 15.000€ TTC.

Descriptif du travail :

- Hall d'entrée : réparations des fissures murs ; peinture murs, moulures et plafond
- Cage d'escalier (-1 au dernier étage) : réparations fissures, couche primaire sur plafond et sous-escaliers ; peinture murs et plafonds
- Ascenseur : remise en peinture des portes d'ascenseur ; habillage de la cabine, pose d'un tapis, pose de plaques en inox pour la protection de l'intérieur des portes d'ascenseur.
- Boites aux lettres : ponçage et mise de deux couches de laque.

5.2. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

5.3. Décision à prendre quant au placement d'une nouvelle alarme dans l'ascenseur.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de contacter Kone pour faire un diagnostic complet des problèmes actuels (problème du double/triple appel) et d'analyser la possibilité d'une nouvelle alarme puissante.

5.4. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

Sans objet suite à la décision du point 5.3.

5.5. Isolation des façades :

5.5.1. Information à donner sur les primes dans le cadre de travaux d'isolation.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibérée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, déclare valablement informée.

5.5.2. Décision à prendre quant à isoler les façades du bâtiment.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas isoler et demande au syndic des devis pour hydrofuger ce pignon (cuisine, hall, bureau) et d'organiser une Assemblée Générale Extraordinaire afin de décider sur ce point.

5.5.3. Décision à prendre quant à mandater un architecte pour établir le métré, cahier des charges et l'appel d'offre dans le cadre de l'isolation des façades, et décision à prendre afin de définir les travaux repris dans cette étude.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

Sans objet suite à la décision du point 5.5.2.

5.5.4. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

Sans objet suite à la décision du point 5.5.2.

6. **En vue de permettre au Syndic de négocier les meilleures tarifications à travers des contrats-cadres pour les marchés de l'énergie, décision à prendre quant à donner mandat au Syndic pour changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz ou de mazout, en fonction des opportunités du marché et après avoir réalisé un appel d'offres.**

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés)

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

7. **Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété.**

Le Syndic communique à l'Assemblée Générale la liste des contrats liant l'Association des Copropriétaires, la nature des contrats et le nom des prestataires pour ces contrats :

Eau : Vivaqua
Gaz : Engie
Electricité : Engie
Ascenseur : Technilift
Entretien chauffage : CHD
Nettoyage : PH Clean
Compagnie d'assurance : AG Insurance
Courtier d'assurance : Soyer Mamet
Contrôle périodique des ascenseurs : Vinçotte
Purification eau : Chemo Clean
Syndic : La Gestion d'Immeubles

Le Syndic rappelle que l'ensemble de ces contrats est consultable par les copropriétaires dans ses bureaux moyennant la prise de rendez-vous préalable et que tout copropriétaire peut en recevoir une copie sur simple demande. L'Assemblée Générale prend acte des contrats existants et des informations relatives aux modalités de consultation.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibérée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

8. **Décision à prendre quant à donner mandat au Syndic, en concertation avec le Conseil de Copropriété, pour souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent existant dans la copropriété.**

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

9. Points inscrits à l'ordre du jour à la demande d'un coprorpiétaire :

9.1. Mme Marchioretto :

9.1.1. Décision à prendre quant à ne plus louer les conteneurs-poubelles de Bruxelles-Propreté (noires-jaunes-bleues) et acheter des poubelles de 80L vendues par la commune au prix de 15€/pièce. https://www.uccle.be/fr/vie-pratique/proprete/gestion-des-dechets/dechets-menagers

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'acheter trois poubelles de 80L vendues par la commune. Celles-ci restent dans la cave ; la société de nettoyage ne sort pas les bacs mais les sacs poubelles directement.

9.2. Mme Ngelessy : demande concernant le placement d'une pergola sur sa terrasse

9.2.1. Décision à prendre quant à la suite à réserver à ce dossier.

Majorité nécessaire : Majorité des 2/3 des voix (C.C. Article 577-7 §1 b) *« pour tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4 »* ,

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise, décide de refuser cette proposition.

37 / 79 quotités pour, Mme Marchiretto, Mme Ngelessy
42 / 79 quotités contre, M. Renard, Mme Delacave

10. Présentation du budget de l'exercice 2024-2025 et décision à prendre quant à fixer ce budget.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, adopte le budget présenté à titre indicatif pour le prochain exercice à la somme de 27.400€.

11. Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve

11.1. La situation du fonds de roulement à la dernière clôture des comptes est de 12.500€.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibérée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte.

11.2. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de roulement.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de maintenir le fonds de roulement à son montant actuel de 12.500€

11.3. La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 23.947,71€.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibérée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte.

11.4. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 14.000 € à financer par 4 appels trimestriels de 3.500€ à lancer au 2T 2024 – 3T 2024 – 4T2024 – 1T 2025.

Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

L'Assemblée Générale rappelle que les Airbnb sont interdits dans l'immeuble. Elle rappelle également que le calme est requis dans l'immeuble (portes qui claquent, notamment).

L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

La séance est levée à 17h45

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 3,87 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 3,92 §3)

Bruxelles, le 16 mai 2024.

.....
Gestionnaire

.....
Administrateur

LGI
La gestion d'immeubles
Pour LL Consult SRL
Administrateur
Laurent Legros
IPI-BIV 505001