

EXPERT-CONSEIL IMMOBILIER

ETAT DES LIEUX

EXPERTISES

ESTIMATIONS

RECEPTION TRAVAUX

ADMINISTRATION DE BIENS

GERANCE IMMEUBLE

GESTION PRIVATIVE

TRANSACTIONS IMMOBILIERES

ACHAT - VENTE - LOCATION

MESURAGES

REF. :

## PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « LONGCHAMPS FLEURI III » QUI S'EST TENUE EN DATE DU MARDI 12 NOVEMBRE 2019

Madame, Monsieur,

L'an deux mille dix-neuf, le douze novembre, s'est tenue l'assemblée générale ordinaire de l'immeuble « Longchamps Fleuri III » situé Rue Gabrielle, cent quinze à mille cent quatre-vingts Bruxelles. La réunion s'est déroulée dans l'appartement de Monsieur et Madame Van Wassenhove situé au troisième étage de l'immeuble suite à la convocation envoyée en date du vingt-cinq octobre deux mille dix-neuf.

### 1. Accueil et présences - Annonce du quorum

Monsieur De Bue, représentant la société CEGI sprl, ouvre la séance à 18h19 et souhaite la bienvenue aux copropriétaires présents.

Le nombre de copropriétaires présents et représentés est repris dans le tableau ci-après :

	Total Immeuble	Présent	Représenté	Total
Nombre de quotités	1.060	533	248	781
Nombre de propriétaires	17	7	4	11

Le double quorum prévu par la loi étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer sur les points inscrits à l'ordre du jour.

### 2. Nomination du président de la réunion, de deux scrutateurs et d'un secrétaire

Conformément aux prescrits de la loi sur la copropriété, le syndic signale qu'un copropriétaire doit nécessairement présider la réunion. Monsieur Mavroidis est proposé pour assumer ce rôle. Ce dernier accepte et obtient l'accord de l'assemblée générale.

Aussi, le syndic fait appel à deux scrutateurs afin de vérifier la liste des présences, ainsi que les votes intervenant en cours d'assemblée. Messieurs Van Cangh et Van Wassenhove acceptent d'assurer ce rôle. Ils en sont remerciés.

Le syndic assurera le rôle de secrétaire.

### 3. Rapport de gestion du syndic sur l'exercice écoulé (prise d'effet du contrat : 01.11.2018)

Tout d'abord, le syndic remercie les membres du Conseil de Copropriété pour leur collaboration durant l'exercice écoulé.

Le syndic CEGI sprl a repris la gestion de la copropriété à dater du 1<sup>er</sup> novembre 2018. Les documents utiles ont été récupérés chez le précédent syndic. Une visite technique de l'immeuble a été réalisée dans la foulée en présence d'une partie du Conseil de Copropriété.

**D'un point de vue technique**, les travaux d'entretien courants ont été exécutés, à savoir :

➤ Assurance incendie et périls connexes :	AG Insurance
➤ Entretien des parties communes :	CD Net
➤ Entretien annuel de l'ascenseur :	Schindler
➤ Contrôle périodique de l'ascenseur :	Aib Vinçotte
➤ Fournitures d'électricité par :	Electrabel
➤ Livraison de mazout :	Calpam Belgium
➤ Relevé des compteurs privatifs par la firme :	Techem Caloribel
➤ Entretien de la chaufferie :	Chess Belgium
➤ Entretien annuel des extincteurs :	Ansul
➤ Curage du réseau d'égouts :	D.M.O.

Hormis ces entretiens, le syndic fait également état des dossiers suivants :

- *Liste fournisseurs* : Affichage de la liste des corps de métier dans l'immeuble ;
- *Plaquettes boîtes-aux-lettres* : Mise à jour des plaquettes boîtes-aux-lettres ;
- *Radiateurs présents dans les box de garage* : Identification de l'ensemble des radiateurs présents dans les différents box de garage de l'ACP et coordination avec le chauffagiste de la suppression de ceux inutilisés ;
- *Chauffage privatif* : Sondage auprès de tous les copropriétaires pour centraliser toutes les demandes privatives liées à l'installation de chauffage + commande des travaux à Monsieur Waterkeyn ;
- *Nettoyage du parking arrière* : Appel d'offre pour l'entretien de la cour arrière de l'immeuble et prise de contact avec les syndics voisins ;
- *Décharge commune* : Pose d'un regard au pied de la décharge présente dans le local commun à l'arrière de l'immeuble par le plombier TECHNIFLUX sprl représenté par Jean-René François ;
- *Gestion du dossier « vente de la conciergerie »* : Envoi des courriers aux copropriétaires ; remboursement aux copropriétaires de leur quote-part ; décompte particulier pour le copropriétaire Chaddad suite à la décision prise lors de la précédente assemblée ; Relances auprès des copropriétaires pour le remboursement ;
- *Conciergerie* : Commande et installation d'un calorimètre sur un radiateur et d'un compteur d'eau à radiofréquence par la société Techem Caloribel et ce, afin de comptabiliser les consommations privatives + modification des contrats pour les fournitures d'électricité et de gaz de la loge qui étaient facturées à la copropriété ;
- *Ascenseur* : Rencontre avec un représentant de la firme Schindler en présence d'une partie du Conseil de Copropriété dans le but d'améliorer la qualité de service ;
- *Toiture* : Prise de contact avec la société CD Nett pour l'ajout au contrat de l'entretien des gouttières au niveau de la toiture ;
- *Recensement des lots/copropriétaire*

Le syndic attire l'attention des copropriétaires sur le nombre important de mails échangés pour une copropriété de cette taille. En effet, le syndic a comptabilisé un total de 821 courriels depuis la prise d'effet du contrat.

**D'un point de vue assurance**, Le sinistre référencé DC20170378 relatif à un dégât des eaux provenant d'un défaut d'étanchéité de l'évacuation de la salle de douche du 2D a été clôturé suite à l'accord sur l'indemnité proposée au copropriétaire G7.

**D'un point de vue comptabilité**, celle-ci a été clôturée au 30.09.2019. Les comptes dont question ont été vérifiés trimestriellement par le commissaire aux comptes désigné lors de la précédente Assemblée Générale Ordinaire.

Le syndic passe en revue le récapitulatif des dépenses pour la période du 01.10.2018 au 30.09.2019. Les différentes rubriques sont commentées.

Durant cet exercice, les dépenses courantes se sont élevées à **37.733,86 €** (hors frais privatifs). Conformément à la décision prise lors de la précédente Assemblée Générale, le fonds de réserve de la copropriété n'a pas été alimenté.

Au 30.09.2019, les fonds au bilan se présentaient comme suit :

▪ Fonds de roulement :	28.993,65 € (invariable)
▪ Fonds de réserve :	- 19.426,05 €
▪ Fonds « conciergerie » :	28.115,83 €
▪ Arriérés copropriétaires :	10.077,23 €
▪ Compte à vue :	45.692,42 €

#### 4. Rapport de gestion du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé

Le syndic donne la parole à Monsieur Van Cangh. Le rapport du Conseil de Copropriété du 4 novembre dernier sera annexé à l'envoi du Procès-Verbal de la présente réunion.

#### 5. Comptabilité : Exercice du 01.10.2018 au 30.09.2019

##### 5.1. Rapport du Commissaire aux comptes sur l'exercice 2018/2019

Monsieur Bahovec, commissaire aux comptes de la copropriété, a procédé à la vérification des comptes après chaque trimestre et avant l'envoi des décomptes. Ce dernière a pu constater la parfaite régularité de ces derniers, toutes les sorties étant justifiées par des pièces comptables.

Ce dernier attire l'attention des copropriétaires sur le changement du mode d'imputation des honoraires de gestion syndic qui sont maintenant imputés en fonction des quotités et non des lots comme auparavant. A noter qu'une régularisation de toute l'année a été faite dans le dernier décompte.

Le syndic la remercie pour son dévouement et ses prestations bénévoles.

##### 5.2. Approbation des comptes pour la période du 01.10.2018 au 30.09.2019 et du bilan arrêté au 30.09.2019

Tenant compte de ce qui précède, il est proposé d'approver les comptes arrêtés au 30 septembre dernier.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	781	100 %
NON	0	0
ABSTENTION	0	0

Les copropriétaires qui votent contre : Néant.  
Les copropriétaires qui s'abstiennent : Néant.

Décision : Les comptes sont approuvés et décharge est donnée à l'unanimité.

### **5.3. Décharge à donner au Conseil de Copropriété et au commissaire aux comptes pour la gestion administrative, technique et comptable**

Il est proposé de donner décharge au Conseil de Copropriété et au commissaire aux compte pour la gestion administrative, technique et comptable.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	781	100 %
NON	0	0
ABSTENTION	0	0

Les copropriétaires qui votent contre : Néant.  
Les copropriétaires qui s'abstiennent : Néant.

Décision : La proposition de donner décharge au Conseil de Copropriété et au Commissaire aux compte est acceptée.

### **5.4. Décharge à donner au syndic pour la gestion administrative, technique et comptable**

Il est proposé de donner décharge au syndic pour la gestion administrative, technique et comptable.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	781	100 %
NON	0	0
ABSTENTION	0	0

Les copropriétaires qui votent contre : Néant.  
Les copropriétaires qui s'abstiennent : Néant.

Décision : La proposition de donner décharge au syndic est acceptée.

### **5.5. Honoraires syndic : Détermination du nombre d'appartement de référence pour le calcul des honoraires**

Le syndic prend la parole et attire l'attention des copropriétaires sur deux problèmes :

**1<sup>er</sup> problème** : Le mode de répartition des honoraires du syndic. A la prise de gestion de la copropriété, les frais relatifs à la gestion étaient imputés par lots et non par quotités comme le prévoit les statuts de la copropriété.

**2<sup>ème</sup> problème :** Le nombre de lots renseigné lors de la prise d'effet du contrat était erroné et pour cause, il apparaît que les appartements 3M - 3D et 4M – 4D ont été fusionnés.

Par conséquent et du point de vue du syndic, les honoraires doivent être calculés sur base de 16 appartements et non 14 comme indiqué par le Conseil de Copropriété.

Après discussion et tenant compte de ce qui précède, il est proposé de se rallier au point de vue du syndic et de calculer les honoraires sur base de 16 appartements et non 14.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	0	0
NON	781	100 %
ABSTENTION	0	0

Les copropriétaires qui votent pour : Néant.

Les copropriétaires qui s'abstiennent : Néant.

Décision : La proposition n'est pas acceptée. Par conséquent le syndic annonce déjà qu'il ne renouvelera pas son contrat.

## 6. Travaux à prévoir à court/long terme

### 6.1. Renouvellement de l'éclairage des parties communes

Suite à la demande du Conseil de Copropriété, un appel d'offres a été réalisé pour la fourniture et pose de deux détecteurs de mouvements dans le hall d'entrée de l'immeuble.

Les travaux consisteraient entre-autres à :

- Fourniture et pose de deux détecteurs de mouvements
- Modification du câblage de commande
- Mise hors service de la sonde crépusculaire
- Renouvellement des ampoules HS (option)

Ci-après la liste des différentes sociétés soumissionnées :

- Renard Technique sscs
- Trielec & Déco
- Electricien André & Fils

Après discussion, il est proposé de donner mandat au Conseil de Copropriété pour étudier plusieurs offres et le cas échéant commander les travaux pour un budget maximal de 700,- € TVAC avec un financement par le fonds de roulement de la copropriété.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité des deux-tiers des voix (soit 66,67 %)

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	781	100 %
NON	0	0
ABSTENTION	0	0

Les copropriétaires qui votent contre : Néant.

Les copropriétaires qui s'abstiennent : Néant.

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition.

## 6.2. Problème d'humidité au niveau des caves

Ce point est donné en prévision d'une prochaine Assemblée Générale.

Suite à un Conseil de Copropriété, le copropriétaire Monsieur Van Wassenhove a signalé au syndic la présence d'humidité dans les caves provenant vraisemblablement d'un défaut d'étanchéité au niveau de la rampe des garages.

A la demande du Conseil de Copropriété, il est proposé de confier cette mission à un expert.

Après discussion, il est proposé de donner mandat au Conseil de Copropriété et au syndic pour rencontrer un expert qui sera chargé de donner son avis sur les devis collationnés. L'appel d'offres sera présenté lors d'une prochaine Assemblée Générale.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité des deux-tiers des voix (soit 66,67 %)

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	781	100 %
NON	0	0
ABSTENTION	0	0

Les copropriétaires qui votent contre : Néant.

Les copropriétaires qui s'abstiennent : Néant.

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition.

## 6.3. Présence de fissures en façade arrière

Ce point est donné en prévision d'une prochaine Assemblée Générale.

Plusieurs fissures ont été constatées au niveau de la façade arrière. Visiblement, celles-ci sont à l'origine d'infiltrations au niveau des ciels de terrasse.

Ci-après la liste des différentes sociétés soumissionnées :

- Amodécor
- John Saeys
- Silico
- Vimar

Après discussion, il est proposé de donner mandat au Conseil de Copropriété et au syndic pour rencontrer un expert qui sera chargé de donner son avis sur les devis collationnés. L'appel d'offres sera présenté lors d'une prochaine Assemblée Générale.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité des deux-tiers des voix (soit 66,67 %)

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	781	100 %
NON	0	0
ABSTENTION	0	0

Les copropriétaires qui votent contre : Néant.

Les copropriétaires qui s'abstiennent : Néant.

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition.

## 7. Règlement d'Ordre Intérieur

### 7.1. Vote sur l'autorisation de donner en location pour une courte ou très courte durée (Airbnb) tout ou partie des appartements de la copropriété

L'Arrêté Du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24 mars 2016 publié le 14 avril 2016 prévoit que tout exploitant d'un hébergement touristique – en ce compris les hébergements chez l'habitant et les meublés de tourisme – doit, avant de commencer son exploitation, déclarer son activité et faire enregistrer son établissement auprès de l'Administration.

Dans ce cadre, le syndic fait état des obligations strictes imposées aux exploitants des logements, et par voie de conséquence aux copropriétés, notamment en matière de sécurité incendie, signalisation, aménagements, etc.

L'Arrêté du 24 avril 2016, prévoit que lorsque l'hébergement touristique se situe dans une copropriété, un **accord écrit de l'Assemblée générale des copropriétaires** portant sur l'exercice de l'activité d'exploitation de l'hébergement touristique au sein de l'immeuble, doit être joint à la déclaration.

Le SPRB Economie et Emploi fait état des démarches à accomplir sur leur site internet.

Bruxelles Économie et Emploi a désigné différents inspecteurs chargés de surveiller le respect des règles et de rechercher et constater les éventuelles infractions. En cas de non-conformité à la réglementation relative à l'hébergement touristique, le contrevenant est passible d'une amende variant de 250,- € à 25.000,- €, d'une suspension voire du retrait de l'enregistrement.

Après discussion ou chacun a pu faire valoir son point de vue, il est proposé de voter sur l'autorisation de la location pour une courte ou très courte durée (Airbnb) tout ou partie des appartements de la copropriété

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue (soit + de 50 %).

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	0	0
NON	781	100 %
ABSTENTION	0	0

Les copropriétaires qui votent pour : Néant.

Les copropriétaires qui s'abstiennent : Néant.

Décision : La proposition d'autoriser de donner en location pour une courte ou très courte durée (Airbnb) tout ou partie des appartements de la copropriété n'est pas acceptée.

## 7.2. Vote sur l'autorisation ou non d'installer des paraboles en toiture

Monsieur Van Chang prend la parole et signale aux copropriétaires qu'il y a actuellement 6 paraboles en toiture.

Après discussion et concernant les futures demandes, il est proposé par le Conseil de Copropriété d'avoir expressément l'autorisation préalable du Conseil de Copropriété avant de réaliser les travaux.

Le syndic se chargera de réaliser un sondage auprès des copropriétaires pour connaître les propriétaires des paraboles existantes. A défaut de réaction des propriétaires concernés, les paraboles existantes seront retirées fin janvier 2020.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue (soit + de 50 %).

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	781	100 %
NON	0	0
ABSTENTION	0	0

Les copropriétaires qui votent contre : Néant.

Les copropriétaires qui s'abstiennent : Néant.

Décision : La proposition est acceptée.

## 8. Statuts : Correction à apporter suite à la nouvelle mouture du 27.08.2018

Le Conseil de Copropriété a indiqué au syndic que plusieurs erreurs persistent dans l'acte de base modificatif malgré de multiples demandes de correction au Notaire, à savoir :

Pour les garages :

G10 : Non repris dans le descriptif de l'appartement 7/8 en page 15 des statuts. Cet oubli ne porte pas à conséquence.

G1 et G2 : Le garage 1 appartient à Herman et non à Chaddad, et inversement en ce qui concerne le garage 2. Le syndic indique que les deux copropriétaires doivent impérativement se tourner vers leurs Notaires respectifs. Ces derniers doivent au moins noter qu'il conviendra de corriger lors de la vente de ces deux garages.

G5 : Relié à l'appartement 9 dans les statuts alors qu'il appartient en réalité au propriétaire Bercovici.

Entretemps, le Conseil de Copropriété a procédé à l'identification des box de garages qui se présenterait comme suit :

G1 : Herman  
G2 : Chaddad  
G3 : Van Cangh  
G4 : Pinte  
G5 : Bercovici  
G6 : Charlier  
G7 : Sirtaine  
G8 : Gandon  
G9 : Bahovec  
G10 : Slabbaert  
G11 : Dewarichet  
G12 : Bollen (Dobrynine)

A noter que le Conseil de Copropriété a informé le syndic dans son rapport du 15 janvier dernier ce qui suit :

«  
*Selon la numérotation du plan de l'expert VDVeken, les erreurs à relever sont :*  
Garage 7 Bollen/Dobrynine  
Garage 12 Sirtaine  
»

Pour les appartements :

La description de l'appartement de M & Th Nielsen est considérée comme une chambre alors qu'il en comporte trois en réalité.

Le Conseil de Copropriété prend la parole et signale aux copropriétaires présents qu'une erreur s'est glissée dans le Règlement d'Ordre Intérieure de l'immeuble. Et pour cause, les verres ne peuvent être déposés dans le local poubelles.

La nouvelle mouture du règlement sera annexée à l'envoi du procès-verbal.

Concernant les caves, il est demandé au syndic de faire un rappel aux copropriétaires qui n'ont pas encore répondu au recensement des actes. Dans la négative, le Conseil de Copropriété fournira le recensement de 2018 réalisé par le syndic Burgespro.

Une fois le recensement effectué, les caves vides seront redistribuées aux copropriétaires n'occupant pas de cave.

Il est procédé au vote.

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	781	100 %
NON	0	0
ABSTENTION	0	0

Les copropriétaires qui votent contre : Néant.  
Les copropriétaires qui s'abstiennent : Néant.

Décision : La proposition est acceptée.

**9. Budgets**

**9.1. Budget fonds de roulement**

Il est proposé de maintenir le fonds de roulement à 28.993,65 €.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue (soit 50 % + 1 quotité).

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	781	100 %
NON	0	0
ABSTENTION	0	0

Les copropriétaires qui votent contre : Néant.  
Les copropriétaires qui s'abstiennent : Néant.

Décision : Le fonds de roulement est maintenu.

**9.2. Budget fonds de réserve**

Après discussion, il proposé de voter sur un budget annuel de 15.000,- €, soit un appel trimestriel de 3.750,- €.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	699	89,50 %
NON	82	10,50 %
ABSTENTION	0	0

Les copropriétaires qui votent contre : Le bulletin de vote n°7.  
Les copropriétaires qui s'abstiennent : Néant.

Décision : La proposition est acceptée.

10

## 10. Election et/ou réélection

### 10.1. Conseil de copropriété

Conseil de copropriété sortant : Madame Jorgensen  
Madame Van Wassenhove  
Monsieur Mavroidis  
Monsieur Van Cangh

Conseil de copropriété entrant : Madame Jorgensen  
Madame Van Wassenhove  
Monsieur Mavroidis  
Monsieur Van Cangh

Il est procédé au vote in globo.

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	781	100 %
NON	0	0
ABSTENTION	0	

Décision : Le nouveau Conseil de copropriété est élu à l'unanimité.

### 10.2. Commissaire aux comptes

Commissaire aux comptes sortant : Monsieur Bahovec

Commissaire aux comptes entrant : Monsieur Bahovec

Il est procédé au vote.

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	781	100 %
NON	0	0
ABSTENTION	0	

Décision : La candidature de Monsieur Bahovec est acceptée.

### 10.3. Syndic CEGI sprl

Le syndic CEGI sprl est démissionnaire.

Il est proposé de donner mandat au Conseil de Copropriété pour réaliser un appel d'offres, les étudier et le cas échéant signer un nouveau contrat avec le futur syndic.

Il est procédé au vote.

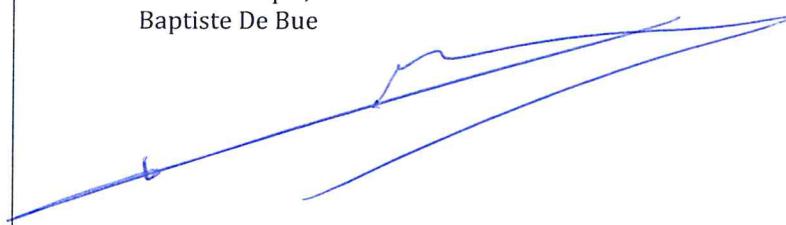
Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	781	100 %
NON	0	0
ABSTENTION	0	0

Décision : La proposition est acceptée. Une Assemblée Générale Extraordinaire sera convoquée dans les trois mois.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h38.

Pour CEGI sprl,  
Baptiste De Bue



Président de l'Assemblée  
Monsieur Mavroïdis




**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 12/11/2019  
LISTE DES PRESENCES PAR ORDRE D'ARRIVEE  
ACP LONGCHAMPS FLEURI III**

N°	PRESENT	QUOTITE	REPRESENTE	QUOTITE	TOTAL
1	SLABBAERT	118	QUARRE	8	126
2	BAHOVEC		BAHOVEC	87	87
3	APATI	43			43
4	GANDON	8			8
5	MAVROIDIS	73			73
6	CHARLIER	88			88
7	BERCOVICI - VAVODA	82			82
8	VAN CANGH	121	HERMANN	81	
9			NIELSEN - JORGENSEN	72	274
TOTAL		533		248	781