

<p>Procès-Verbal de l'Assemblée générale Extraordinaire de la résidence «Longchamps Fleuri III» qui s'est tenue le 6 juin 2023 à Uccle.</p>
--

1) Signature de la liste des présences.

Antoine Sterkendries représente l'agence de l'Equerre syndic de la copropriété.
L'AG est valablement constituée par 9 propriétaires sur 17 totalisant 612 / 1060.

2) Élection du Président de l'Assemblée.

Mr MAVROIDIS présente sa candidature et est élu à l'unanimité. 612 / 612.

3) Présentation des comptes 2020-2021. Questions-réponses des copropriétaires. Rapport du commissaire aux comptes.

Les comptes 2020-2021 reçu du précédent syndic et corrigés par l'Agence de l'Equerre figurent sur le Website de votre copropriété.

Mr BAHOVEC confirme qu'avec les extraits ING, il est possible d'approuver les comptes.

4) Approbation des comptes 2020-2021, de leur ventilation et du bilan. Votes.

L'AG approuve à l'unanimité :

- Les comptes 612 / 612.
- Leur répartition 612 / 612.
- Le bilan 612 / 612.

5) Présentation des comptes 2021-2022. Questions-réponses des copropriétaires. Rapport du commissaire aux comptes.

Vous trouverez en annexe du présent courrier votre décompte de charge individuel pour l'exercice 2021-2022 avec votre situation financière arrêtée au 30/09/2022.

Pour la parfaite information des copropriétaires, les comptes 2021-2022 vous sont proposés avec les adaptations suivantes :

Globalisation des postes 172 Vente conciergerie (30496.51€) , 173 Loyers (28115.83€) , 48 Dettes diverses non réclamées (4451.47€) en 16 Fonds de réserve.

Financement du compte d'attente débiteur 4993 de 16063.69€ par le 16 Fonds de réserve.

Liquidation du compte sinistre 4933 en imputant 981.14€ à Mr Van Wassenhove et en finançant le solde (19.053,79€) par le 16 Fonds de réserve.

Mr VAN WASSENHOVE présente son rapport et confirme que les comptes sont exacts et correctement établis.

6) Approbation des comptes 2021-2022, de leur ventilation et du bilan. Votes.

L'AG approuve à l'unanimité :

- Les comptes 612 / 612.
- Leur répartition 612 / 612.
- Le bilan 612 / 612.

7) Rapport du Conseil de copropriété.

Mr VAN CANGH présente le rapport (voir web site).

8) Décharge au commissaire aux comptes pour l'exercice 2020-2021.

L'AG donne décharge à l'unanimité. 612 / 612.

9) Décharge au Syndic l'Agence de l'Equerre, au Conseil de Copropriété et au Commissaire aux comptes pour l'exercice 2021-2022. Votes.

L'AG donne décharge à l'unanimité :

- Au syndic 612 / 612.
- Au conseil 612 / 612.
- Au commissaire aux comptes 612 / 612.

**10)Renouvellement du contrat du syndic pour une période de 1 an.
Candidature de Eric et Antoine Sterkendries IPI505694 et IPI510831 pour
l'Agence de l'Equerre. Vote.**

L'AG prolonge le contrat de l'Agence de l'Equerre jusqu'à la prochaine AGO afin d'aligner la périodicité du contrat avec celle-ci.
Approbation à l'unanimité. 612 / 612.

Mr CHARLIER intègre l'assemblée avec 88 / 1060 portant total à 700 / 1060.

11)Renouvellement du Conseil de Copropriété. Vote.

Les propriétaires suivants présentent leurs candidatures et sont individuellement élus à l'unanimité.

VAN CANGH – BAHOVEC – VAN WASSENHOVE – NIELSEN – HERMANN – MAVROIDIS. 700 / 700.

12)Renouvellement du Commissaire aux comptes. Vote.

Mr VAN WASSENHOVE présente sa candidature et est élu à l'unanimité. 700 / 700.

13)Évaluation des contrats en cours. Vote(s) éventuel(s).

Le contrat d'assurance sera challengé à son échéance.

La franchise contractuellement en cours sera confirmée lors du règlement du sinistre APATI.

**14)Présentation et approbation du budget 2022-2023 pour charges ordinaires
porté à 65.000€ .**

Les copropriétaires étant en outre débiteurs globalement au 30/09/2022 d'environ 36.000€ , et tenant compte du fait que deux appels de provisions pour charges ont été réalisés à ce jour pour un total de 50.000€ , il est nécessaire de procéder à deux appels de provisions complémentaires de 25.000€ chacun avant le 30/09/2023.

Vous trouverez jointe au présent courrier votre situation financière arrêtée au mois de mai 2023 qui tient compte d'un appel de provision complémentaire de 25.000€. Le dernier appel de provision sera réalisé au mois de juillet 2023.

Afin de pouvoir enregistrer sans retard vos paiements et éviter des frais de rappel, il est impératif de faire usage de la communication structurée dans la case communication structurée de votre virement ou de votre ordre permanent. Les paiements non conformes seront automatiquement dirigés dans un compte d'attente. Vote.

L'AG approuve à l'unanimité le budget de 65.000 €. 700 / 700.

15) Diminution du fonds de roulement permanent à 21.000€ et transfert du solde de 7993.65€ au fonds de réserve général. Vote

L'AG approuve à l'unanimité la diminution à 21000 € du fonds de roulement permanent. 700 / 700.

16) Obligation de la copropriété d'évaluer les frais extraordinaires prévisibles pour les années à venir qui seront soumises chaque année au vote.

L'ascenseur doit faire l'objet d'une modernisation et mise à jour sécuritaire complète.

Des devis ont été demandés et seront présentés lors de la prochaine assemblée générale ordinaire en novembre 2023.

La possibilité d'un remplacement complet de la machine sera également étudiée.

Le syndic informe également les copropriétaires qu'il procèdera aux commandes suivantes pour la copropriété afin que celle-ci soit en règle :

- **Conformité électrique des parties communes.**
- **Conformité de la cuve à mazout.**
- **Inventaire amiante.**

Des devis seront demandés aux sociétés LIFTINC – KONE – SCHINDLER et présentés à la prochaine AGO.

17) Procédure judiciaire à l'encontre de l'ancien syndic OP-TREVI.

Suite à des manquements déontologiques et professionnels de l'ancien syndic (non transmission des archives comptables de la copropriété, perte des archives de la copropriété, non-paiements de fournisseurs, ...), la copropriété a dû supporter des frais importants.

A ce jour, outre la perte de documents importants dont il n'est pas possible d'en chiffrer la perte, et sous réserve qu'il n'y ait pas d'autres créanciers, les frais supplémentaires encourus se décomposent comme ceci :

- **Clause pénale et intérêts pour non-paiements des factures au fournisseur OKDO : 2.577,69€**
- **Honoraires extracontractuels du syndic l'Agence de l'Equerre pour la reconstitution de la comptabilité 2020-2021 et 2021-2022 : 1.020,00€**
- **Non résiliation du contrat Schindler.**
- **Honoraires facturés par le syndic OP/TREVI pour prestations non effectuées.**

Mandat à donner au conseil de copropriété et au syndic pour déterminer avec le conseil choisi l'opportunité d'ester en justice à l'encontre de l'ancien syndic, réclamer les sommes encourues ses manquements professionnels et réclamer des dommages intérêts pour la perte des archives. Vote.

Choix de Me Delahaye Guillaume pour représenter la copropriété. Vote.

Il faudra déposer un constat de perte des archives.

L'AG donne mandat à l'unanimité au nouveau syndic pour engager une action en Justice contre l'ancien syndic OP-TREVI concernant tous les manquements indiqués ci-avant. 700 / 700.

L'AG confirme Me DELAHAYE pour représenter les intérêts de la copropriété. 700 / 700.

18) Information concernant la pose de borne de chargement pour véhicule électrique à partir de son compteur privatif.

Rappel : Il est interdit de porter atteinte à la chose commune.

Un projet de loi est en cours. En attendant sa sortie , il est proposé de respecter certaines règles afin de pouvoir installer des bornes de recharge dans les garages privatifs.

Règles minimales à respecter :

- **Demande préalable à envoyer au syndic par recommandé deux mois avant la date envisagée de placement.**
- **Avec cette demande, envoyer une proposition PREALABLE au syndic du trajet qui sera suivi dans les parties communes.**
- **Passage du câble exclusivement dans chemin câble et / ou sous tube comme les câbles communs.**

- Passer au-dessus des canalisations chauffage, eau chaude, eau froide et gaz.
- Le câble devra porter une identification indélébile tous les 5 mètres quant à son propriétaire (étiquette avec n° appartement).
- Respect strict du RGIE = marquage CE, nominatif et voltage du coffret électrique, repérage sur le trajet du câblage.
- Respect du compartimentage RF exigé par le SIAMU : effectuer le resserrage RF après le passage du nouveau câble
- Bouton d'arrêt urgence type coup de poing à installer à proximité immédiate de la sortie du garage avec identification de l'appartement.
- Coupure des bornes couplée à la détection incendie.
- Protection physique des points de charge.
- Un extincteur 6 kg pour batterie Lithium à proximité immédiate du point de charge et entretenu annuellement.
- Adaptation du plan géo localisant les emplacements où se trouvent potentiellement des véhicules électriques.
- Réception par un organisme agréé.
- Prévenir son courtier et mise à jour éventuelle de la police d'assurance (auto + incendie privée + incendie bâtiment)
- Les frais de syndic extracontractuels seront à charge du demandeur ainsi que la surprime d'assurance s'il échet.
- Avis favorable des pompiers à requérir et obtenir par le demandeur avant l'exécution des travaux

Les mises à jour devront être faites au fur et à mesure de l'évolution législative sur le sujet sur simple demande du syndic.

Les installations déjà installées devront se mettre aux normes complémentaires imposées ci-dessus et être adaptées dans les 3 mois.

Les installations non autorisées devront être démontées immédiatement.
Mandat général à donner au syndic pour gérer ces dossiers. Vote.

L'AG donne mandat au syndic à la majorité 692 / 700.
 Le propriétaire PINTE s'oppose 8/ 700.

La séance est levée à : 20h00