

Procès-Verbal de l'Assemblée générale de la résidence « Longchamps Fleuri III » qui s'est tenue le 14 novembre 2023 à Uccle.

1) Signature de la liste des présences.

Antoine Sterkendries représente l'agence de l'Equerre syndic de la copropriété déclare l'AG valablement constituée par 9/17 propriétaires totalisant 628/1060.

2) Élection du Président de l'Assemblée.

Mr Bahovec présente sa candidature et est élu à l'unanimité. 628/628

3) Présentation des comptes 2022-2023. Questions-réponses des copropriétaires.

Rapport du commissaire aux comptes.

Les copropriétaires en défaut grave de paiement seront poursuivis en justice dès les comptes 2022-2023 approuvés.

Mr van Wassenhove présente son rapport et déclare avoir trouvé les comptes correctement établis.

Mr Hermann représentant également Mr Mavroidis intègre l'AG portant le total à 782/1000

Rappel de la procédure de paiement et paiement et de récupération des créances.

Le décompte Techem sera transmis avec le PV.

4) Approbation des comptes 2022-2023, de leur ventilation et du bilan. Votes.

L'AG approuve à l'unanimité. 782/782

5) Rapport du Conseil de copropriété.

Mr Van Cangh présente le rapport du conseil de copropriété, par ailleurs téléchargeable sur le Website.

6) Décharge au Syndic l'Agence de l'Equerre, au Conseil de Copropriété et au Commissaire aux comptes pour l'exercice 2022-2023. Votes.

L'AG donne décharge à l'unanimité. 782/782

7) 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. Mandat à donner au président de l'assemblée pour signer le contrat du syndic. Vote.

Nous attirons votre attention sur la modification des conditions d'exécution du contrat. Celui-ci est disponible sur le Website.

Une discussion s'établit sur les horaires des futures assemblées.
Le Syndic propose de fixer la date 1 an à l'échéance et de 16h à 18h.

La prochaine AG est fixée le 19.11.2024.

Le Syndic laisse la porte ouverte pour les décomptes trimestriels.

L'AG approuve à l'unanimité. 782/782

8) Renouvellement du Conseil de Copropriété. Vote.

Mr Van Cangh, Mr Van Wassenhove, Mr Bahovec, Mr Mavroidis, Mr Hermann présentent leurs candidatures et sont élus à l'unanimité. 782/782

9) Renouvellement du Commissaire aux comptes. Vote.

Mr Van Wassenhove présente sa candidature et est élu à l'unanimité. 782/782

10) Evaluation des contrats en cours. Vote(s) éventuel(s).

- a) **Modification du contrat d'assurance.** Le syndic a transféré le contrat de la copropriété à un nouveau courtier (FIACRES à Uccle). Celui-ci a obtenu une baisse de 30% du montant de la prime actuellement payée dans le cadre du contrat actuel chez AG ASSURANCES.
Le syndic propose de demander une révision du prix de reconstruction de l'immeuble (actuellement +- 4M €). Vote.
- b) **Mise à jour du contrat Techem.** Les répartiteurs arrivent en fin de vie de même que les compteurs ECS. Mandat à donner au syndic pour souscrire à nouveau contrat en location de 10 ans dont coût annuel = 1394€ TVAC.
- c) **Souscription à un contrat annuel d'entretien du réseau d'égouttage horizontale avec la société CURABEL** qui dispose d'un camion aspirateur. Les garages arrière du bâtiment devront être accessibles de même que les caves où se trouvent des décharges. 1372.70€ TVAC. Vote.

- Intervention d'une équipe de 3 techniciens.
- Ouverture de l'ensemble des chambres de visite

- Nettoyage HP des chambres
- Hydrocurrage de l'ensemble des réseaux de chambres à chambre
- Inspection caméra de contrôle de tous les réseaux accessibles
- Schématisation des réseaux sur plans fournis idéalement
- Rapport d'intervention reprenant les anomalies constatées

- a) Approbation à l'unanimité 782/782
- b) Sous réserve de placer un répartiteur sur chaque radiateur , notamment dans ceux des garages 782/782.
- c) Les syndic voisins seront contactés pour essayer de mutualiser les coûts . La société Curabel est retenue à l'unanimité 782/782.

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

Etablissement des comptes sur base annuelle avec versement des provisions. Vote.

Les provisions pour charges sont à verser par anticipation et au plus tard pour le 1^{er} jour du mois ou du trimestre concerné.

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.

Les charges seront établies trimestriellement en charges réelles. 782/782

**12) Appel de fonds de maximum 10.000€ afin d'alimenter le fonds de réserve.
Vote.**

L'AG approuve l'appel de 10 000€ à l'unanimité. 782/782

13) Mise à jour sécuritaire de l'ascenseur. Conformément à ce qui était annoncé lors de la précédente assemblée, une analyse de risque a été réalisée et transmise à 3 opérateurs afin d'obtenir une offre de mise à jour sécuritaire.

LIFTINC : N'a pas encore répondu (en date de l'envoi de la convocation).

Schindler : 8045.00€ TVAC , garantie 1 an. Contrat entretien maintenance Simple 1199.61€ TVAC / an.

Attention, si une autre société que Schindler est choisie, il faudra rompre le contrat de maintenance en cours avec cette firme. Des indemnités de rupture devront être versées. Le montant de celles-ci n'est pas précisé et devra être négocié.

**Kone : 11.764.94 TVAC , garantie 3 ans. Contrat entretien maintenance simple
1261.40€ TVAC / an.**

Les devis sont sur le Website.

Choix du fournisseur . Vote.

Ou Mandat à donner au conseil de copropriété pour choisir la firme qui procèdera à la mise en conformité sécuritaire pour un budget de maximum 12.000,00€ TVAC et qui procèdera dorénavant à la maintenance annuelle de la machine pour un budget maximum de 1300,00€ / an. Vote.

Financement de la mise à jour sécuritaire par le fonds de réserve. Vote.

L'AG approuve à l'unanimité 782/782 l'offre Schindler sous réserve que le rapport du SECT soit exempt de toute remarque.

Le contrat de maintenance sera rediscuté avant toute prolongation.

Les fonds seront prélevés dans le fonds de réserve. 782/782

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

Outre l'ascenseur, qui doit faire l'objet d'une mise à jour sécuritaire complète, Le syndic informe les copropriétaires que les travaux suivants doivent être envisagés dans les prochaines années.

- **Mise à jour prévention incendie (éclairages secours, centrale détection incendie, électrification de l'exutoire de fumée, portes coupe-feu,) .**
- **Réalisation d'un audit énergétique afin de déterminer les travaux à réaliser et leur impact sur la classification PEB.**

Devis : 121.00€ TVAC / appartement. Vote.

L'AG approuve l'audit énergétique à l'unanimité. 782/781

15) 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 le coût, 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€**
- **Honoraires facturés par le syndic OP/TREVI pour prestations non effectuées : 2.875,98€.**
Conformément à la décision de l'assemblée générale et après consultation de Me Delahaye avec le conseil de copropriété, deux courriers ont été adressés à OPTREVI. Ces courriers sont restés lettres mortes.

Mandat à donner au syndic et au conseil de copropriété pour introduire une action en justice à l'encontre de OPTREVI et obtenir réparation des préjudices causés. Vote.

Choix de Me Delahaye Julie ou Me Della faille (suppléant) pour représenter la copropriété. Vote.

L'AG donne mandat à l'unanimité au Syndic et au Conseil de copropriété pour introduire une action en justice à l'encontre de OP-TREVI pour les manquements constatés.

L'AG confirme le choix de Mme Julie Delahaye pour représenter la copropriété.
782/782

16) Règlement d'ordre intérieur. Rappel de certaines dispositions.

Une attention est demandée pour les poubelles et le courrier. Toute incivilité est sanctionnée par un courrier recommandé tarifé à 30€.

Il est rappelé à tout le monde qu'il faut écraser les plastiques PMC.

17) 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 entretenue 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 a été donné au syndic pour gérer ces dossiers.**

La séance est levée à : 20h30