

S.A. LUSIMMO N.V.

Rue de France, 103 – 1070 Bruxelles

Tel : 02 511 52 65 - Fax : 02 513 61 65 – N° d'entreprise 0871.127.306

N° d'agrégation 1504002

Assurance BFB 3300799

Association des copropriétaires de la résidence « ASCOT »

Avenue Rogier 2 – 2A – 2B à 1030 Bruxelles »

N° d'enregistrement de l'ACP BE 0850.131.655

Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires de la résidence ASCOT – Avenue Rogier 2 – 2A – 2B à 1030 Bruxelles qui s'est tenue le 12 octobre 2023 à 19 heures dans l'établissement Maho, avenue Rogier, 7 à 1030 Bruxelles

Monsieur Altikat assurera la présidence de la réunion, avec l'accord unanime de l'assemblée. Il ouvre la séance à 19.45 heures et souhaite la bienvenue à tous.

Madame Erbas, représentant la s.a. Lusimmo syndic assumera le rôle de secrétaire de l'assemblée.

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 6025 quotités sur 10.000. La représentativité est de 34 copropriétaires sur 66.

2. Approbation du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 26/01/2023

Aucune remarque n'étant formulée, 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. Budget prévisionnel.

Monsieur Bauwin a minutieusement vérifié les comptes de la copropriété jusqu'au 30/06/2023, il les a trouvés exacts et propose à l'assemblée de les approuver, ce que fait celle-ci à l'unanimité.

Madame Erbas explique que, pour se conformer à la législation relative à la copropriété, le syndic est tenu d'établir un budget prévisionnel pour les frais de l'année suivante. Pour la résidence, en tenant compte d'une augmentation du coût de la vie de l'ordre de 10 %, le budget prévisionnel pour 2023 s'élève à 166.447,48 €.

A noter que ce budget ne tient bien entendu nullement compte de frais extraordinaires et inattendus qui pourraient survenir dans le courant de l'année.

Madame Erbas attire l'attention des participants sur l'état des fonds :

Le fonds de roulement de la copropriété s'élève actuellement à 65.000 € et le fonds de réserve s'élève à - 5460,43 €.

Le fonds de réserve est alimenté par des appels de fonds de 3.000 € par trimestre conformément à la décision de la dernière assemblée.

Aujourd'hui, le compte épargne s'élève à 207.73 € et le compte à vue à 2.955,44 €.

Les copropriétaires ont un arriéré de charges de 73.589,20 €.

Décharge est donnée au conseil de copropriété et au syndic pour leur gestion de l'exercice écoulé.

4. Elections statutaires.

Madame Merckaert a annoncé sa démission de son poste d'assesseur et a été remerciée pour son dévouement. En l'absence d'autres démissions ou de candidatures, l'actuel conseil de copropriété est réélu à l'unanimité. Pour rappel, il se compose de :

- Monsieur Altikat, président.
- Monsieur Bauwin, assesseur et commissaire aux comptes.
- Monsieur Cornelissen, assesseur.

5. Nomination d'une personne pour visualiser les caméras

Ce point a été mis à l'ordre du jour en raison de la constatation que plusieurs personnes avaient un accès à la visualisation des caméras, ce qui est interdit.

Par conséquent, il est demandé à l'assemblée de désigner une personne pour visualiser les enregistrements des caméras quand c'est nécessaire, et à l'unanimité, l'assemblée nomme Monsieur Cornelissen.

6. Peinture des communs par Monsieur Cornelissen

Ce point a été mis à l'ordre du jour à la suite de la proposition de Monsieur Cornelissen, qui s'est porté volontaire pour effectuer des travaux de peinture dans les espaces communs.

Monsieur Cornelissen informe qu'il avait déjà peint une partie des espaces communs, et qu'il reste encore des travaux à effectuer. Il fournira les factures des matériaux au syndic.

Les participants se questionnent sur le choix de la couleur, et l'ensemble de l'assemblée opte à l'unanimité pour la couleur blanche. Elle mandate Monsieur Cornelissen pour sélectionner le type de peinture.

À l'unanimité, l'assemblée accepte sa proposition et marque son accord pour financer ces travaux via les décomptes de charges.

7. Mise en conformité du tableau électrique en sous-sol

Ce point a été mis à l'ordre du jour suite au constat du chauffagiste de la résidence, Bestec. Le tableau électrique en chaufferie n'est pas conforme.

Il a remis un devis pour le remplacement du tableau électrique en question et le placement d'une vanne à 3 voies modulant et le placement d'une vanne gaz électromagnétique.

Le syndic a demandé 2 devis comparatifs mais ne les a pas encore reçus.

Monsieur Arifov propose de soumettre un devis.

On passe au vote et l'assemblée décide, à la majorité, de faire exécuter les travaux et mandate le syndic pour passer commande au chauffagiste de l'immeuble, Bestec. 993 quotités contre 6025 pour.

Les copropriétaires qui sont contre : Messieurs Kisir, Arifov, Rifat Hyusein, Ahmedov, Imre et Gökbelt.

8. Licenciement de la concierge

Après discussion, l'assemblée décide, à la majorité, de mettre fin au contrat de la concierge avec un licenciement presté.

1.088 quotités contre le licenciement de la concierge.

4.776 quotités pour le licenciement de la concierge.

161 quotités abstention.

9. Entretien des communs :

a. Nomination de Monsieur Cornelissen au poste de concierge

À la majorité, Monsieur Cornelissen est élu pour occuper la fonction de concierge.

b. Choix d'une équipe de nettoyage

À la majorité, l'assemblée est contre.

10. Imputation des travaux en cas de sinistre infiltration provenant des tuyaux de chauffage encastrés au sol.

Monsieur Bauwin expose la situation actuelle et informe les membres de l'assemblée que l'acte de base stipule que tous les tuyaux horizontaux situés dans un appartement sont de nature privative.

Par conséquent, en cas de dommages aux tuyaux de chauffage encastrés au sol dans l'appartement, les coûts de réparation et de remise en état incombent au copropriétaire de l'appartement concerné.

Il rappelle que suite à la statistique sinistre élevée, l'assurance de la copropriété n'intervient plus dans de tels cas et encourage chaque copropriétaire à se renseigner sur la possibilité de souscrire une assurance complémentaire privative couvrant ce type de sinistre dans leur appartement.

En situation de sinistre, étant donné que le syndic est tenu de garantir la pérennité de l'immeuble, il sera autorisé à solliciter un professionnel de son choix pour intervenir et arrêter la fuite aux frais du propriétaire de l'appartement à l'origine de cette fuite. La fermeture et la réparation du sinistre seront à la charge du propriétaire de l'appartement responsable du sinistre conformément à l'acte de base.

11.Discussion sur le remplacement des balustrades.

Monsieur Altikat explique la situation et rappelle les décisions antérieures des assemblées générales.

Vu le manque de fonds, l'assemblée décide de maintenir les décisions des années précédentes ; à savoir :

- L'assemblée mandate le syndic pour effectuer les travaux au fur et à mesure qu'il y a des fonds disponibles.
- Situation urgente au 8^{ème} étage : on demande de débuter les travaux de balustrade au plus vite et commencer chez Messieurs Ghysen et Wouters.
- Concernant le mode de financement, l'assemblée décide à l'unanimité de financer ces travaux par des appels de fonds de 4.000 € par trimestre.
- Après discussion, unanime, l'assemblée confirme son accord sur l'introduction du permis d'urbanisme via le bureau d'architecte Delvoye comme cela avait déjà été décidé.
- L'assemblée décide, à l'unanimité, que ce chantier soit suivi par l'architecte Monsieur Gilot du bureau G Concept sprl.

DIVERS

Madame Mahaux signale à l'assemblée qu'elle a récemment eu des difficultés à se garer sur son emplacement de parking en raison de cartons qui y étaient entreposés. À plusieurs reprises, elle a été contrainte de stationner à l'extérieur.

Elle demande au syndic d'intervenir auprès du commerce pour qu'ils rangent correctement leurs cartons afin de ne pas empiéter sur son emplacement. Le syndic enverra un courrier à ce sujet.

Monsieur Ruiz exprime le souhait d'installer un climatiseur dans son appartement et sollicite l'avis de l'assemblée. Les membres du conseil de copropriété lui précisent qu'il est autorisé à le faire à l'arrière de l'immeuble, à condition que la vue et le bruit ne perturbent pas les voisins.

Monsieur Bauwin rappelle aux participants que les portes des boîtes aux lettres sont privatives, tout comme les portes des cavettes. Par conséquent, il incombe à chaque copropriétaire de les entretenir à leurs frais, tout en veillant à maintenir une uniformité.

L'assemblée souhaite que la prochaine réunion soit organisée dans la mesure du possible dans le courant du mois d'octobre 2024.

Tous les points prévus à l'ordre du jour étant épuisés, Monsieur ALTIKAT clôture la séance à 21 heures

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 quasi à l'unanimité.

Conformément à la nouvelle loi sur la copropriété l'original du présent procès-verbal a été signé par le président, le ou la secrétaire et les copropriétaires encore présents à l'assemblée. Seules quelques modifications de mise en forme et de compréhension y seront apportées avant l'envoi à l'ensemble des copropriétaires.

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).

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.