

S.A. LUSIMMO N.V.

Rue Général Gratry, 113 à 1030 Bruxelles
Tel : 02 511 52 65 – N° d'entreprise 0871.127.306
N° d'agrégation à l'ordre des architectes rubrique agent immobilier 1504002

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 4 avril 2025 à 13 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 13 heures et souhaite la bienvenue à tous.

Madame Erbas, collaboratrice de 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 3016 quotités sur 10.000. La représentativité est de 21 copropriétaires sur 66.

Comme il s'agit d'une seconde convocation, l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du 13 mars 2025 n'étant pas valablement constituée, faute de quorum, cette assemblée, conformément à l'article 577-66§3 du Code Civil, peut délibérer valablement sur tous les points portés à l'ordre du jour, quel que soit le nombre de copropriétaires présents ou représentés et les quotes-parts de la copropriété dont ils sont titulaires.

2. 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 4^{ème} trimestre 2024, il les a trouvé 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 2025 s'élève à 197.291,08 €.

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 €.

L'assemblée décide de suspendre les appels de fonds automatiques à partir du 3^{ème} trimestre jusqu'à la prochaine assemblée générale.

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.

3. Elections statutaires.

Monsieur Yuksel souhaite rejoindre le conseil de copropriété. L'assemblée, à l'unanimité, marque son accord.

Le conseil de copropriété est dès lors composé comme suit :

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

4. Vente de la conciergerie.

Le prix de la vente de la conciergerie a été estimé à 105.000 € valeur de gré à gré et 85.000 € valeur forcée par l'expert Vandeborne.

Après une longue discussion, l'assemblée générale, à l'unanimité, donne mandat au syndic pour la vente de la conciergerie, à toutes meilleures offres que 85.000 €.

L'assemblée décide à l'unanimité que le fruit de la vente soit versé sur le fonds de réserve de la résidence.

Pour répondre aux formalités légales liées à la vente de la concierge, deux options s'offrent à la copropriété :

Option 1

Attribution de quotes-parts à l'ancienne conciergerie sans révision des quotes-parts des lots privatifs existants.

Le travail consiste à déterminer la surface nette au sol de la conciergerie et la comparer à celle d'un lot privatif existant. Pour ce faire, il est indispensable de pouvoir accéder à l'ancienne conciergerie ET à un flat au premier ou au deuxième étage.

Mise à jour du plan du rez-de-chaussée, établissement d'une note de calcul et demande au cadastre de l'identifiant parcellaire réservé pour la vente.

Pré-requis : l'acte de base actuel doit être fourni

Option 2

Révision de l'ensemble des quotes-parts dans la copropriété suivant les critères actuels du Code civil.

Le travail consiste à déterminer la surface nette au sol de tous les lots privatifs (logements, garages, caves, etc.). Pour ce faire, il est indispensable de pouvoir accéder à tous les lots privatifs de configuration distincte. Si les 4 étages sont identiques, l'accès aux logements d'un étage suffit. Accès aux locaux privatifs du rez-de-chaussée et du sous-sol.

Etablissement de nouveaux plans, de la note technique et demande de l'identifiant parcellaire réservé au cadastre

Le certificat PEB de l'ancienne conciergerie doit être établi.

L'assemblée mandate à l'unanimité le conseil de copropriété pour le choix de l'option, ce dernier dépendant des offres de prix des géomètres-experts.

Le syndic informe que les frais de notaire relatifs à la modification de l'acte et à la vente de la conciergerie s'élèveraient à environ 3.000 euros. L'assemblée décide que l'ensemble des frais liés à cette vente (frais de notaire, de syndic, de géomètre-expert, certificat PEB, etc.) sera prélevé sur le fonds de réserve, sous réserve de fonds suffisants ; à défaut, ces frais seront répartis via un décompte de charges.

5. Discussion concernant le magasin de nuit situé au rez-de-chaussée

Les copropriétaires occupants signalent des nuisances récurrentes liées au commerce situé au rez-de-chaussée, propriété de Madame Liman. Plusieurs interventions policières ont déjà eu lieu.

L'assemblée demande qu'un courrier soit adressé à la commune afin de signaler ces nuisances, et qu'une mise en demeure soit envoyée à la propriétaire.

Il est notamment constaté des rassemblements nocturnes devant le night shop, ouvert quotidiennement, ainsi que la présence de personnes au comportement délinquant : trafic et consommation de drogues, consommation d'alcool, dépôts de déchets et dégradations des entrées de l'immeuble.

6. Échange sur la possibilité d'installer des spots puissants au-dessus des entrées et des portes de garage.

Monsieur Cornelissen propose l'installation de spots puissants au-dessus des entrées afin de dissuader les comportements délinquants et d'éviter que des individus ne se regroupent devant celles-ci.
Après discussion, l'assemblée ne souhaite pas donner suite à cette proposition et estime qu'un tel investissement n'est pas nécessaire.

7. Discussion sur l'ajout de caméras de surveillance supplémentaires.

Une intervention est prévue afin de régler les caméras situées aux entrées de l'immeuble.

Monsieur Cornelissen propose d'installer des caméras supplémentaires aux entrées ainsi qu'au niveau du local poubelles.

Madame Meckaert s'y oppose, mais la grande majorité des autres participants marque son accord.

8. Débat sur l'installation de détecteurs de fumée.

Monsieur Cornelissen informe avoir installé des détecteurs de fumée à chaque étage, équipés de piles d'une autonomie de 10 ans.

Tous les points prévus à l'ordre du jour étant épuisés, Monsieur ALTIKAT clôture la séance à 14 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 prises quasi à l'unanimité.

Conformément à la 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.