

# 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 27 novembre 2019 à 20 heures dans l'établissement Hanimeli au 1<sup>er</sup> étage, chaussée d'Haecht, 102 à 1030 Bruxelles)**

Monsieur Altikat, président du conseil de copropriété, ouvre la séance à 20.20 heures et souhaite la bienvenue à tous.

Madame Erbas 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 5.577 quotités sur 10.000. La représentativité est de 35 copropriétaires sur 66.

L'assemblée est donc valablement constituée et peut délibérer sur les points à l'ordre du jour.

#### **2. Approbation du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 18/10/2018**

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**

Monsieur Bauwin a vérifié les comptes de la copropriété jusqu'au 30/09/2019.

Monsieur Bauwin explique l'état déplorable des comptes en banque à cause des mauvais payeurs et qu'il est très difficile de gérer l'immeuble de la sorte.

Il propose à l'assemblée d'approuver les comptes ce que fait celle-ci à l'unanimité.

Madame Erbas explique que, pour se conformer à la nouvelle 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 2019 s'élève à 135.662,46 €.

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 informe que le fonds de roulement de la copropriété s'élève actuellement à 60.000 € et le fonds de réserve à 7.077,66 €, si tous les copropriétaires payaient leurs charges, ce sont les montants réels qui seraient sur les comptes en banque.

Le fonds de réserve est alimenté par des appels de fonds de 500 € par trimestre et le fonds pour travaux terrasses-toiture est alimenté par des appels de fonds de 4.000 € par trimestre conformément aux décisions de la dernière assemblée.

Aujourd'hui, le compte épargne s'élève à 50,36 € et le compte à vue à 5.202,05 € et les copropriétaires ont un arriéré de charges de 26.664,56 €.

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

#### **4. Elections statutaires**

##### **Nomination du Conseil de copropriété**

En l'absence de nouvelle candidature, unanime, l'assemblée reconduit l'équipe actuelle.

Pour mémoire, le conseil de copropriété se compose donc de :

- Monsieur Altikat, Président.
- Madame Merckaert, assesseur.

- Monsieur Bauwin, assesseur et commissaire aux comptes.

### **Nomination du syndic**

A l'unanimité, la s.a. Lusimmo est reconduite dans sa mission de syndic. Madame Erbas remercie l'assemblée pour sa confiance.

### **5. Augmentation des appels de fonds automatiques afin d'alimenter le fond de réserve et de pouvoir faire face aux dépenses extraordinaires, urgentes et imprévisibles**

Ce point a été mis à l'ordre du jour afin d'attirer l'attention des copropriétaires sur l'état du fonds de réserve.

Le conseil de copropriété explique que l'immeuble se dégrade de plus en plus ; des sinistres importants surviennent dont l'origine est commune.

Il faudrait donc que la copropriété ait les fonds nécessaires afin d'intervenir rapidement et parvenir à arrêter une éventuelle infiltration ou pouvoir faire appel à l'ascensoriste en cas de panne soudaine.

Actuellement, il n'y a pas assez de fonds pour pouvoir demander l'intervention des corps de métier rapidement.

Le conseil de copropriété propose d'instaurer des appels de 2.000 € par trimestre jusqu'à ce que l'assemblée décide d'y mettre fin.

À la grande majorité, l'assemblée marque son accord sauf Monsieur Cornelissen qui vote contre.

### **6. Mandat au syndic, en concertation avec les membres du conseil de copropriété, afin de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit au nom de la copropriété ainsi que pour la commande de travaux urgents et imprévisibles sans avoir l'obligation de convoquer une assemblée générale extraordinaire des copropriétaires.**

Après discussion, dans un souci de rapidité de bonne gestion des problèmes techniques, vu la vétusté de l'immeuble et les multiples problèmes techniques, l'assemblée marque son accord à la grande majorité. Votent contre : Monsieur Cornelissen (273/10.000èmes), Monsieur Kirer (147/10.000èmes), Madame Khalife (147/10.000èmes) – soit au total 567/10.000èmes.

### **7. Discussion sur le respect des règles prescrites lorsqu'on vit en copropriété**

Ce point a été mis à l'ordre du jour à la demande du conseil de copropriété.

Monsieur Bauwin rappelle certains points du savoir vivre en copropriété.

Il est notamment signalé que des enfants jouent régulièrement avec l'ascenseur au n° 2.

Il est donc demandé aux copropriétaires habitant l'immeuble d'avertir le syndic et de donner le nom des enfants concernés afin qu'il puisse écrire un courrier aux parents.

Il demande aussi aux propriétaires habitant de veiller à la propreté des parties communes et de ne plus abandonner des encombrants dans les parkings.

Il y a encore beaucoup de nuisances de voisinage. Il est rappelé qu'en copropriété il faut veiller à respecter la tranquillité des habitants.

Le syndic insiste également auprès des copropriétaires louant leur bien pour qu'ils en informent leur(s) locataire(s).

L'assemblée demande, dans la mesure du possible, d'afficher un schéma d'utilisation de l'ascenseur, demandant notamment de faire attention aux rideaux lumineux.

Monsieur Kariman demande de vérifier le bouton d'appel d'urgence (notamment celui du 2a).

### **8. Uniformisation de la couleur des châssis en respectant le choix de la couleur décidé lors de l'assemblée générale des copropriétaires de 2016. Chaque copropriétaire devrait veiller à ce que ses châssis soient repeints dans la couleur adéquate en vue de l'harmonisation de l'aspect extérieur de la résidence.**

Ce point a été mis à l'ordre du jour à la demande du conseil de copropriété.

Monsieur Altikat explique que les propriétaires concernés devraient repeindre leurs châssis en bleu.

Pour rappel, décision prise lors de l'A.G. du 25/02/2016 :

**Remplacement des châssis et couleur des allèges. Normes à respecter par la copropriété (RAL5014) – Demande officielle du service de l'Urbanisme de la Commune de Schaerbeek.**

*La gérance expose que, suite à la vente d'un appartement, les services de l'Urbanisme considèrent l'ensemble du bâtiment en infraction Urbanistique car plusieurs châssis et les allèges de couleur ne respectent en rien les directives de l'acte de base qui prescrit bien le respect de l'harmonie et du style de l'immeuble.*

*Actuellement, lors de la vente d'un appartement, le notaire demande à la Commune les prescriptions urbanistiques et toutes infractions peuvent rebuter un acheteur*

*Nous tenons à être clairs : si quelqu'un change ses châssis, il doit nous transmettre copie des plans repris dans son devis avant de signer l'offre. Cela afin de pouvoir vérifier que la couleur de l'allège RAL5014 soit bien indiquée et que le respect de l'harmonie de l'immeuble est appliqué.*

*Le gérant a le droit de poursuivre en justice le contrevenant et de faire démonter les châssis non conformes.*

## **9. Décision à prendre au sujet des travaux à effectuer aux rambardes et aux séparations des terrasses, mode de financement et choix du fournisseur.**

Ce point a été mis à l'ordre du jour suite à la demande de la dernière assemblée.

Pour rappel, voici ce qui a été discuté en 2018

*Pour rappel, voici ce qui a été discuté en 2017 :*

*Ce point qui date d'un rapport de 2017 mais bloqué par la situation financière catastrophique de l'immeuble est planifié pour 2018. Un permis de l'urbanisme est nécessaire pour le remplacement des garde-corps du fait que l'on touche à l'aspect extérieur du bâtiment.*

*L'examen d'un permis d'urbanisme prend plusieurs mois avant approbation du dossier complet qui doit être entré par un bureau d'architecte.*

*Comme expliqué lors de la dernière assemblée, le syndic a mandaté un bureau d'architecte pour constituer le dossier. C'est Monsieur Sébastien Focant du bureau Delvoye qui se chargera de ce dossier.*

*Ses honoraires pour la mission complète s'élèveront à 2.300 € htva.*

*Malgré les appels de fonds qui ont été effectués, la situation financière de la copropriété ne s'est pas améliorée car ces appels de fonds ont été utilisés pour des travaux urgents et nécessaires.*

*Plusieurs devis ont été demandés, malheureusement, le syndic n'a pas encore reçu tous les devis pour pouvoir les comparer entre eux.*

*Il est donc proposé de mandater le conseil de copropriété pour le choix final du fournisseur.*

*Unanime, l'assemblée marque son accord sur cette proposition.*

*Concernant le mode de financement, l'assemblée décide à l'unanimité de financer ces travaux en 2 ans par des appels de fonds de 4.000 € par trimestre.*

*L'attention de l'assemblée est attirée sur la situation dangereuse de l'état actuel des terrasses du 7<sup>ème</sup> étage.*

*Dès qu'il y aura des fonds disponibles, les travaux débuteront donc au 7<sup>ème</sup> étage.*

On rappelle les discussions des années précédentes et 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<sup>ème</sup> étage : on demande de débuter les travaux de balustrade au plus vite et commencer chez Messieurs Ghysen et Wouters.

## **10. Remise en peinture des halls d'entrée.**

Ce point a été mis à l'ordre du jour à la demande du conseil de copropriété et de plusieurs propriétaires.

Le conseil de copropriété propose que la remise en peinture des entrées soit effectuée par des copropriétaires qui se portent volontaires.

L'assemblée marque son accord à l'unanimité.

Messieur Cornelissen, Adem, Husein se portent volontaires pour cette mission.

## **11. Divers.**

On fait un tour de table et on donne la parole à tous les participants encore présents.

Madame Redzheb signale que le détecteur de mouvement du 1<sup>er</sup> étage ne s'enclenche pas.

On demande à Madame Redzheb de couper le câble électrique qui pend de la toiture vers son appartement. Elle en prend bonne note et fera le nécessaire.

Madame Ghysen signale qu'il y a plusieurs câbles qui pendouillent de la toiture contre la façade. Monsieur Altikat fera le tour avec un corps de métier pour vérifier et couper les câbles inutilisés.

Madame Mahaux demande de trouver une solution pour les poubelles. Elle demande que le mur gênant soit démolie. Le problème sera analysé avant.

Monsieur Kirer signale que le métal de la trappe métallique de l'échelle de secours qui se trouve au niveau de son appartement, du côté chaussée d'Haecht, est rouillé et que cela s'affaisse.

Monsieur Nguyen demande où en est son dossier sinistre et il explique qu'il souhaite obtenir plus de communication.

Madame Gemici signale qu'au n° 2a les portes d'ascenseur ne se ferment pas complètement.

Monsieur Kaya signale un refoulement au niveau de son évier de la cuisine de son appartement.

Madame Bonnel signale que la porte commune donnant accès au garage ne se ferme pas entièrement.

On demande de rappeler aux habitants de ne pas jeter d'huile dans les éviers ou les W.C.

Madame Mouafi souhaite trouver une solution pour les cavettes. Elle a l'armoire n° 16. Il s'agit de l'armoire de Madame Merckaert.

Monsieur Altikat propose de l'aider et lui demande d'apporter son acte d'achat et demande également à Madame Merckaert d'apporter le sien.

Madame Mouafi signale avoir un problème avec son parlophone.

Madame Redzheb et Monsieur Bauwin ont également un souci similaire.

Monsieur Cornelissen soulève la problématique des vélos parqués sauvagement. Monsieur Bauwin l'informe qu'il s'agit d'une question de civisme et que malheureusement le syndic ne sait rien y faire. On demande d'afficher un avis expliquant le parage des vélos est payant et qu'on donne une date limite pour l'enlèvement de ceux en infraction. Si certains vélos sont toujours placés là, il faudra les faire évacuer.

Madame Erbas explique qu'il est impossible, en tant que syndic, de gérer cette location d'emplacement.

Il est demandé de rappeler la commune pour qu'un bout de trottoir soit aménagé pour placer les containers.

On signale qu'il y a toujours des encombrants au niveau des accès aux portes de secours. Le syndic écrira un courrier aux personnes concernées. Monsieur Altikat fera le tour de l'immeuble avec la concierge et remettra la liste au syndic.

On rappelle également la fissure et l'infiltration d'eau dans le garage coté dentiste.

Monsieur Cornelissen signale que la concierge ne fait pas bien son travail et ne comprend pas pourquoi la copropriété l'a engagé à temps plein.

Monsieur Altikat propose de procéder à une vérification des lieux avec la concierge et Monsieur Cornelissen.

Monsieur Ghysen souhaite obtenir une télécommande du garage coté avenue Rogier et la clé pour pouvoir rentrer dans le garage sans télécommande donc celle du portillon. Il demande également de l'informer du prix de cette télécommande et de la clé.

Tous les points prévus à l'ordre du jour étant épuisés, le syndic remercie tous les participants de leur présence et lève la séance à 22.30 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.*

Toute remarque relative au contenu du présent procès-verbal doit être adressée par écrit au syndic et ce dans les 4 mois de sa réception.

*Conformément à la nouvelle loi sur la copropriété l'original du présent procès-verbal a été signé par le président, 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.*

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.

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).