

"RESIDENCE FLORA"

Avenue Edouard Kufferath 53 à 1020 BRUXELLES - B.C.E. n° 0567 804 742

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**DU LUNDI 11 OCTOBRE 2021.***Lieu : En la salle de réunion du Centre B-SPORTS, avenue de la Basilique 14 à 1082 Bruxelles.***PRELIMINAIRES.**a) Signature de la liste des présences.

Tous les propriétaires et mandataires présents signent une liste des présences :

Association des Copropriétaires "RESIDENCE FLORA" Assemblée Générale Extraordinaire du lundi 11 octobre 2021			
CODES	PROPRIETAIRES	QUOT	PRESENCES
1G	Succession de Mme Nicole APPER	130	ABSENT(E)(S)
2G	Mr et Mme BAUDIMONT JANSSENS-YTTERELST	125	PRESENT(E)(S) / REPRESENT(E)(S)
1D	Mme Eveline BOLLAERTS	130	PRESENT(E)(S) / REPRESENT(E)(S)
4G	Mme DAENEN & Mr DE RYCK	120	PRESENT(E)(S) / REPRESENT(E)(S)
3D	Mme de GHELDERE & Mr LINARD	125	PRESENT(E)(S) / REPRESENT(E)(S)
2D	Mme Nicole MOYSON	125	PRESENT(E)(S) / REPRESENT(E)(S)
3G	Mme VANDERHAEGEN & Mr SCHOTTE	125	PRESENT(E)(S) / REPRESENT(E)(S)
4D	Mr et Mme VIGNOL	120	PRESENT(E)(S) / REPRESENT(E)(S)
		1.000	870
QUORUM	RESULTATS	TOTAUX	
Propriétaires présents	7	8	OK
Propriétaire absent	1	8	
Quotités des présents	870	1.000	OK
Majorité 2/3 quotités	870	1.000	OK
Quotités des absents	130	1.000	
Assemblée valablement constituée			

Sont présents ou représentés : 7 copropriétaires sur 8, détenant ensemble 870 %.**Est absent : 1 copropriétaire sur 8, détenant 130 %.**b) Convocations et mode de convocation.

Les convocations à la présente Assemblée ont été adressées en date du 20 septembre 2021 par courrier simple pour les propriétaires en ayant fait la demande individuellement et par écrit, et par envoi recommandé pour les autres. Ces derniers, s'ils le souhaitent, peuvent manifester leur intention de recevoir dorénavant les convocations aux futures Assemblées Générales par courrier simple en signant individuellement à cet effet un document qui sera consigné par le syndic, se conformant ainsi avec les dispositions légales en matière de copropriété.

c) Détermination des date et heure de la prochaine Assemblée Générale Statutaire.

Les date et heure de la prochaine Assemblée Générale Statutaire sont d'ores et déjà arrêtées et seront, sous réserve de confirmation, le **lundi 28 février 2022 à 15h30**, dans les bureaux du syndic pour autant que les conditions sanitaires le permettent.

d) Validité de l'assemblée.

Après vérification de la liste des présences, le double quorum étant atteint, l'assemblée est réputée valablement constituée et peut dès lors statuer sur les points repris à l'ordre du jour.

***Ouverture de la séance à 14h40 sous la Présidence de Monsieur BAUDIMONT,
le syndic assurant le secrétariat.***

A. ADMINISTRATION.1. Présentation du syndic et de sa méthode de travail.

A l'initiative de Monsieur BAUDIMONT, le syndic a récemment adressé aux copropriétaires un mémorandum destiné à présenter son équipe et sa méthode de travail.

Les propriétaires présents confirment la réception dudit document et exposent n'avoir aucune question particulière à ce propos.

2. Adaptation des statuts aux dispositions impératives de la loi du 18/06/2018.

Le syndic a constaté que la copropriété avait déjà procédé à l'adaptation des statuts sur base de la loi du 2 juin 2010.

La nouvelle loi du 18 juin 2018 (MB 2 juillet 2018) insiste une nouvelle fois sur l'obligation des syndicats d'adapter les statuts des copropriétés (Voir nouvel article 577-10, §2 du Code civil).

Suivant cette nouvelle disposition, le syndic n'est même plus tenu de demander l'accord à l'assemblée générale pour procéder à l'adaptation, puisque c'est une obligation légale.

Sur base de cette nouvelle loi, toutes les copropriétés doivent faire l'objet d'une adaptation, mêmes les copropriétés qui ont déjà fait l'objet d'une adaptation sur base de la loi du 2 juin 2010. Plutôt que de confier cette tâche à un Notaire, le syndic expose que pour des raisons de coût, il travaille avec le juriste E-JURIS qui propose un travail sérieux pour un prix raisonnable.

Pour une copropriété de la taille de la RESIDENCE FLORA et compte tenu que l'adaptation sur base de la loi de 2010 a déjà été effectuée, le tarif serait de 500,00 € HTVA à majorer de 50,00 € de frais de dactylo et ce, pour procéder à l'adaptation des statuts conformément à la loi du 18 juin 2018, mais également à la loi du 4 février 2020 (nouvelle numérotation du code civil).

Après échange de vue, les copropriétaires unanimes (100 %) marquent accord sur cette offre.

3. Détermination du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Conformément à l'article 3.88, §1^{er}, 1°, c du code civil, l'assemblée générale doit décider à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Après discussion, les copropriétaires, à l'unanimité (100 %) fixent à **2.000,00 €** (deux mille) le montant des marchés et des contrats au-delà duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Le syndic précise en outre qu'en deçà de ce montant, il n'engagera pas de frais sans l'accord de la majorité des membres du Conseil de Copropriété.

B. COMPTES.

1. Présentation et commentaires des comptes arrêtés par Madame de GHELDERE, syndic démissionnaire.

Madame de GHELDERE a établi une situation comptable arrêtée à la date du 31 juillet 2021.

En sa qualité de Commissaire aux comptes, Monsieur BAUDIMONT a procédé à une vérification de ceux-ci en date du 28 septembre dernier.

Le syndic lit le rapport établi par Monsieur BAUDIMONT dont il joindra copie aux présentes.

2. Approbation des comptes arrêtés par Madame de GHELDERE, syndic démissionnaire.

Sur base du rapport de la vérification des comptes, les copropriétaires unanimes (100 %) approuvent les comptes arrêtés par Madame de GHELDERE, syndic démissionnaire.

3. Décharge au Commissaire aux comptes et au syndic sortant.

Les comptes étant approuvés, c'est à la même majorité (unanimité 100 %) que quitus est donné tant au Commissaire aux comptes qu'au syndic sortant.

4. Evaluation de la situation financière :

a) Provisions mensuelles.

Le patrimoine de l'association des copropriétaires est constitué par des apports périodiques des copropriétaires décidés par l'assemblée générale

Le syndic considère que les provisions pour charges actuellement payées par les copropriétaires s'avèrent suffisamment élevées que pour lui permettre d'honorer les factures courantes.

Il propose dès lors aux copropriétaires de maintenir leurs versements tels qu'actuellement jusqu'à la prochaine clôture de l'exercice comptable.

Le syndic établira alors un budget annuel basé sur les dépenses réellement effectuées lors de l'exercice écoulé (hors dépenses exceptionnelles) et déterminera le montant des provisions pour charges de chacun en fonction des quotités respectivement détenues qu'il soumettra au vote des copropriétaires lors de l'Assemblée Générale Statutaire du 28 février prochain

b) Fonds de Roulement.

Le syndic précise que le Fonds de Roulement, assimilable au "fonds de caisse" d'un commerçant doit normalement équivaloir à 20 % du budget annuel.

Il rappelle qu'à contrario du Fonds de Réserve, le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes ; Autrement dit lors d'une mutation, le copropriétaire sortant récupère sa quote-part dans le Fonds de Roulement.

c) Fonds de Réserve.

La loi du 18 juin 2018 précise que l'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un Fonds de Réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent.

L'association des copropriétaires peut cependant décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce Fonds de Réserve obligatoire.

Le Fonds de Réserve appartient à l'association des copropriétaires. Les intérêts produits s'y incorporeront, sauf décision de l'assemblée générale.

Les sommes versées au profit de ce Fonds de Réserve sont définitivement et irrévocablement acquises à la copropriété. En aucun cas elles ne seront remboursées au propriétaire sortant ou à ses ayants droit, qui ne pourront récupérer ces sommes que des nouveaux propriétaires. A cette fin, il leur appartient, sous leur seule responsabilité, d'insérer une clause en ce sens dans le compromis de vente.

Lors de l'Assemblée Générale Statutaire du 28 mai dernier, les copropriétaires ont décidé de la constitution d'un Fonds de Réserve qu'ils alimenteront chacun à hauteur de 50,00 € l'an (soit réparti en parts égales).

Le syndic expose que d'une part, il conviendra de convertir ce Fonds de Réserve d'une clé de répartition "en parts égales" en une clé de répartition "en mille millièmes" puisque c'est en cette dernière clé de répartition que seront imputés les travaux à financer par son biais.

En outre, si ce Fonds de Réserve a maintenant le bénéfice d'exister, son alimentation paraît bien dérisoire face à l'ampleur des travaux que la copropriété envisage ou sera tenue de réaliser dans les années à venir.

Après en avoir débattu, les copropriétaires unanimes (100 %) décident de postposer toute décision quant à la majoration des apports au Fonds de Réserve à l'Assemblée Générale Statutaire de fin février 2002, au cours de laquelle un planning des travaux sera décidé, selon la priorité qui leur sera donnée.

d) Mesures à prendre à l'encontre des éventuels propriétaires défaillants.

Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.

En vue de prévenir la défaillance éventuelle des propriétaires mais aussi en vue de récupérer autant que faire se peut les débours occasionnés en vue de la récupération des créances, le syndic a mis au point une procédure dont il a informé les copropriétaires dans le mémorandum qu'il leur a récemment adressé :

Ces mesures sont les suivantes :

Intérêts de retard :

Toute somme non payée dans les 20 jours de l'appel de fonds est, de plein droit et sans mise en demeure, productive d'intérêts journaliers au taux de 12 % l'an, jusqu'au paiement.

Indemnité de retard :

A défaut par tout copropriétaire de verser tout ou partie de la provision réclamée par le syndic ou de couvrir ce dernier de tout ou partie de sa quote-part des dépenses communes, dans la quinzaine du rappel qui lui est adressé par lettre recommandée à la poste, ce propriétaire est redevable à la copropriété de plein droit et sans mise en demeure, pour frais administratifs occasionnés par ce retard de paiement, d'une indemnité équivalente à 15 % du montant demeuré impayé à l'expiration du susdit délai, avec un minimum de 75,00 €uros, sans préjudice des intérêts de retard et de toute condamnation qui serait prononcée contre lui.

Frais administratifs de rappel :

Il sera porté en compte pour chaque propriétaire débiteur n'ayant pas payé les charges et/ou appels de fonds dans le délai imparti, une somme de 12,50 €uros pour les frais de premier rappel et une somme de 25,00 €uros, outre les frais d'envoi recommandé à la poste, pour les frais de second rappel engagés par le syndic.

Après en avoir débattu, les copropriétaires unanimes (100 %) marquent accord sur l'ensemble de ces mesures.

C. DISCUSSIONS.

1. Travaux à envisager :

a) Réparation de l'escalier d'entrée-Etat du dossier.

Pour d'évidentes raisons de sécurité (risque de chute), Madame de GHELDERE a condamné la partie droite de l'escalier d'entrée.

Des devis ont été demandés par Madame de GHELDERE tant pour une réparation (rescellement des marches) que pour une rénovation complète.

En outre l'un des entrepreneurs contactés pour remettre offre a constaté l'absence d'étanchéité entre le sol et la façade d'où infiltration d'eau au sous-sol (caves et garages).

Lors de l'Assemblée Statutaire du 28 mai dernier, il avait été acté que Madame BOLLAERTS allait prendre avis quant à la cohérence tant technique que financière de ces offres.

Le syndic priera également l'entreprise BUILD tech & Co de se rendre sur les lieux en vue d'analyser la situation et remettre offre.

b) Travaux plateforme façade avant entre les 3^{ème} et 4^{ème} étages droit-Etat du dossier.

Suite aux infiltrations apparues, une réparation partielle a été effectuée en 2018 par CREATIONS CITADINES.

Une nouvelle infiltration est apparue au sein de l'appartement de Madame de GHELDERE et une déclaration de sinistre a été introduite auprès de la compagnie d'assurance et un devis de réparation a été demandé à CREATION CITADINES.

Madame de GHELDERE adressera au syndic les références du sinistre ainsi que copie dudit devis pour suivi.

Monsieur VIGNOL sera avisé de l'exécution du chantier.

Plus récemment, une autre infiltration est apparue de l'autre côté du plafond de l'appartement de Madame de GHELDERE ... semble-t-il en provenance de la gouttière de l'immeuble voisin.

Le sinistre a été déclaré, l'expert de la compagnie a constaté les dégâts lors de sa récente visite (26 septembre) et a diligencé une société spécialisée en recherche de fuite.

Madame de GHELDERE a pris contact avec le syndic de l'immeuble voisin et il semblerait que les travaux au niveau de la gouttière aient été commandés.

c) Etanchéité plateforme terrasse arrière (roofing)-Etat du dossier.

Le procès-verbal de l'Assemblée Générale Statutaire du 25 mai dernier stipule que l'entreprise CREATION CITADINE doit passer pour constater et remettre devis de réparation.

Le syndic demandera également une offre comparative.

d) Etanchéité des façades-Etat du dossier.

Les joints des façades, tant à l'avant qu'à l'arrière, sont poreux.

Une réfection de ces façades doit donc être envisagée (rejointoyage et pose d'un hydrofuge).

Le syndic demandera plusieurs offres pour ces importants travaux.

e) Ascenseur : Travaux à réaliser avant le 31/12/2023) - Etat du dossier.

Le syndic expose avoir reçu récemment l'offre de l'ascensoriste KONE pour la mise en conformité de l'ascenseur. L'offre se base sur l'analyse de risque réalisée par le S.E.C.T. KONHEF du 19 décembre 2019.

Le syndic détaille le devis qui porte essentiellement sur des mesures de protection des personnes amenées à travailler en salle des machines et s'élève à 3.900,00 € HTVA.

KONE n'inclut pas dans son offre l'amélioration de l'éclairage des paliers, mais la propose en option à 1.815,00 € HTVA.

Le syndic demandera deux offres comparatives pour ce dernier poste
Après en avoir débattu, les propriétaires reportent toute décision sur ce point à l'Assemblée Générale Statutaire programmée pour fin février prochain.

f) Ascenseur : Remplacement du tapis.

Le syndic demandera offre de prix pour un nouveau tapis soit en coco soit en caoutchouc "PIRELLI".

Outre le remplacement du tapis, il avait été envisagé de modifier le contrat d'entretien signé avec KONE en réduisant de 4 à 2 le nombre de passages.

Le syndic expose qu'à son sens, la périodicité des passages n'est plus déterminée à l'avance mais dépend des besoins réels.

En effet, les ascensoristes sont non plus liés à une obligation de moyens, mais désormais à une obligation de résultat.

L'assemblée précise qu'actuellement, la copropriété reçoit une note de crédit correspondant aux prestations (passages) facturées mais non effectuées. Le syndic est chargé de se renseigner auprès de KONE.

g) Peinture entrée immeuble, garage, balustrade balcon-Etat du dossier.

Le syndic demandera des devis, détaillés poste par poste, pour la peinture des deux portes d'entrée, de la porte de garage, les balustrades et les couvre-murs en zinc.

h) Placement d'un compteur de passage eau chaude manquant.

Il semble que l'appartement 1G de feu Madame Nicole APPER n'ait jamais disposé d'aucun compteur d'eau ... du moins, il n'en a pas été trouvé.

Cette situation, si elle était avérée, serait bien entendu totalement inéquitable et dès lors, il est évidemment indispensable d'en faire placer un avant que l'appartement ne soit à nouveau occupé, ce qui nécessite de pouvoir y accéder.

Le syndic s'adressera donc à l'Etude du Notaire Marie-Antoinette LEONARD (Notaire associée à WEMMEL) chargée de liquider la succession de feu Madame Nicole APPER en vue :

- De prier ce Notaire d'autoriser Madame de GHELDERE à donner accès à l'appartement afin qu'un plombier puisse vérifier l'existence ou non d'un compteur et s'il échet de remettre prix pour son placement.
- D'informer les ayants-droits de la situation et de ce que les frais de recherche du compteur et, le cas échéant de placement d'un nouveau compteur de passage leur seront imputables.
- D'informer ce Notaire de l'état des comptes de la succession (dette envers la copropriété), de solliciter de sa part qu'il apure la dette en question d'autant que des travaux d'importance sont à prévoir.

i) Electricité cage d'escalier (minuterie).

Le problème n'est pas nouveau semble-t-il. Il apparaît que le boîtier de commande ait été remplacé par l'un des propriétaires, mais quoiqu'il en soit, la minuterie ne fonctionne pas.

Le syndic diligentera le plus vite possible un électricien en vue d'analyse et réparation sinon devis.

j) Réparation de la fermeture automatique.

Nihil.

k) Mise aux normes de l'installation électrique.

Pour ce point également le syndic demandera offre de prix à 2 ou 3 électriciens comme pour la mise aux normes de l'éclairage des paliers (cfr point 1. e ci-avant).

l) Câble TELENET à refixer-Etat du dossier.

Madame de GHELDERE a fait appel à TELENET à plusieurs reprises avant que l'un de leurs techniciens ne se rende à l'immeuble pour constater qu'en raison de la hauteur, un élévateur est nécessaire. Le syndic relancera TELENET.

Au moment d'écrire ces lignes, le syndic précise que TELENET est intervenu le lendemain de la réunion et que les multiples relances de Madame de GHELDERE ont fini par porter leurs fruits puisque le souci est résolu.

m) Entretien du jardinet-Etat du dossier.

Le syndic priera un jardinier de remettre devis pour un élagage et un contrat d'entretien du jardinet. Le jardinier se mettra en contact avec Madame BOLLAERT pour définir l'étendue de sa tâche. Cette décision est prise à l'unanimité (100 %).

n) Abattage de l'arbre situé en partie arrière droite de l'immeuble.

Après discussions, il apparaît que l'arbre en question n'appartient pas à la copropriété, mais est sur le terrain de l'immeuble voisin propriété d'un certain Monsieur JACOBS.

Le syndic demandera ses coordonnées à Monsieur DE RYCK.

Madame de GHELDERE et Monsieur SCHOTTE qu'elle représente ce jour, soit deux copropriétaires sur 8, détenant ensemble 250 ‰, indiquent qu'ils s'opposent d'ores et déjà à toute demande d'abattage de cet arbre.

o) Saleté de l'eau (appartements 1 et 2)-Etat du dossier.

Madame BOLAERTS a récemment transmis au syndic un rapport d'analyse de l'eau. Il en résulte que l'eau est dure (PH 8), que la teneur en fer élevée pour l'eau de ville, que l'eau a une couleur grise et contient des sédiments noirs. L'eau ne présente aucune odeur.

Pour ce qui concerne la couleur et les impuretés, le laboratoire recommande de faire contrôler le chauffe-eau.

La valeur du fer peut s'expliquer en partie par la libération de fer des tuyaux en métal galvanisé.

Le syndic demandera au chauffagiste MATEC de procéder à un nettoyage et détartrage du boiler.

p) Détermination des travaux prioritaires et budgétisation des travaux.

Compte tenu de leur nombre et de l'importance de certains d'entre eux, il est évident que tous les travaux ne pourront, pour d'évidents raisons financières, être réalisés en même temps.

Le syndic sur base des offres reçues devra budgétiser les postes et proposer à la copropriété de déterminer ceux des travaux qui s'avèreront prioritaires, en tenant compte des exigences en matière de protection et sauvegarde du bâtiment (mesures conservatoires en vue d'éradiquer les infiltrations, par exemple), des prescrits légaux (mise en conformité de l'ascenseur), de la sécurité des personnes (réfection des marches de l'entrée), etc.

Un planning devra être défini lors de l'Assemblée Générale du 28 février 2022.

2. Assurances :

Comme le syndic l'exposait dans son offre de service, il collabore depuis de nombreuses années avec le courtier MEUWESE & GULBIS établi à Uccle.

Ce courtier s'est orienté de longue date vers les copropriétés et possède de par son volume d'affaire et le portefeuille qu'il a constitué, un poids certain auprès des compagnies d'assurances lui permettant d'obtenir des conditions, tant en matière de prime que d'élargissement de garanties, que nous pensons inégalées.

Le syndic lui a soumis, pour analyse, copie des contrats d'assurance souscrits au nom de la copropriété et ce courtier propose une couverture largement élargie :

a) Assurance incendie : Diminution de la prime et majoration des couvertures et services offerts.

En effet, en matière d'assurance incendie, outre une économie annuelle de prime de **429,95 €** par rapport au contrat actuel AG, le contrat proposé (IBIS) est basé sur une formule TOUS RISQUES*,

*TOUS RISQUES

Tout dommage matériel à l'immeuble est couvert sauf les exclusions spécifiquement définies ; Ce qui revient à dire que ce qui n'est pas exclu est couvert.

La couverture actuelle est une formule "périls nommés" c'est-à-dire beaucoup plus limitée.

Dans la formule TOUS RISQUES, la charge de la preuve incombe à la compagnie alors qu'en "périls nommés", celle-ci incombe à l'assuré.

mais également de "clauses copropriétés" offrant des garanties élargies propres :

- Couverture des frais de réparation des canalisations.
- Couverture des infiltrations par façades et terrasses.

- Frais de recherches étendus à un sinistre non couvert.
- Remplacement des clés des communs suite à perte ou vol.
- Dommages esthétiques.
- Chômage immobilier étendu, etc.

A la majorité qualifiée, les copropriétaires marquent accord sur cette proposition.

Seuls s'y opposent Madame de GHELDERE et Monsieur SCHOTTE, qu'elle représente ce jour, soit deux copropriétaires sur 8, détenant ensemble 250 ‰.

Le syndic fera le nécessaire sans tarder.

b) Proposition de souscription d'une assurance "Protection Juridique Copropriété".

Cette assurance (ARAG) couvre, non seulement, les frais de contre-expertise en cas de sinistre incendie mais aussi tous les litiges contractuels relevant de travaux (exemples : étanchéité, mise en conformité d'ascenseur, etc.) ainsi que **tous les litiges avec les corps de métier**, le droit du travail et social (couvertures contrat d'entretien : ascenseur, nettoyage, etc.) ainsi que des garanties uniques comme le recours civil, la défense pénale, **l'assistance au recouvrement de charges communes** et après incendie.

En l'espèce, la prime annuelle est de **405,81 € TTC**.

Après échanges de vue, les propriétaires unanimes renoncent à souscrire cette police.

c) Souscription d'une assurance couvrant la R. C du(des) Commissaire(s) aux comptes, des membres du Conseil de Copropriété et du Président de séance.

La loi du 18 juin 2018 précise que si le Commissaire aux comptes est un copropriétaire ou une tierce personne (non professionnelle), sa responsabilité civile doit assurée et les primes afférentes à cette couverture seront à la charge de l'association des copropriétaires.

Cette assurance obligatoire couvre la Responsabilité contractuelle et extracontractuelle qui pourrait incomber au(x) Commissaire(s) aux comptes, membres du Conseil de Copropriété et Présidente de séance dans l'exercice de leur mandat et ce, pour la modique prime annuelle de **75,58 € TTC**.

Après discussion, les propriétaires, à la majorité qualifiée, marquent accord sur cette proposition et prient le syndic de souscrire.

Seuls s'y opposent Madame de GHELDERE et Monsieur SCHOTTE, qu'elle représente ce jour, soit deux copropriétaires sur 8, détenant ensemble 250 ‰.

3. Entretien des communs : modalités de fonctionnement.

La copropriété a opté pour un contrat avec l'A.L.E. et a souhaité maintenir ce procédé.

Le syndic expose de son côté qu'il ne lui est pas possible de se rendre en l'immeuble chaque mercredi pour remettre à la préposée ses 3 chèques ALE et ses 3 € de défraiement pour frais de déplacement.

Il sollicite dès lors l'assistance d'un(e) propriétaire qui acceptera de s'en charger et de tenir une petite comptabilité ainsi que d'indiquer au syndic le moment de commander des chèques ou d'alimenter la caisse.

Madame BOLLAERTS accepte de se charger des chèques et le syndic lui remet une enveloppe contenant les 22 chèques restant (5,95 € x 22 = 130,90 €).

Monsieur BAUDIMONT lui reprend la responsabilité de la caisse et le syndic lui remet une enveloppe contenant la monnaie (90,13 €).

Le syndic se joint à l'assemblée pour remercier ces copropriétaires de leur bienveillance à l'égard des intérêts de la copropriété.

4. Suivi des travaux du mur commun-Litige avec ancien propriétaire.

Il apparaît que Madame Françoise MAMBOURG, ancienne propriétaire d'un appartement situé au sein de la copropriété voisine (RESIDENCE BEAU SOLEIL, avenue Kufferath 51) a fait procéder à des travaux de rehausse du mur mitoyen en vue de lui permettre une extension de son appartement via l'installation d'une véranda.

Outre le fait que ces travaux ont été réalisés sans aucune autorisation, Madame MAMBOURG s'était engagée à que le parement du mur de rehausse soit identique à la partie existante, ce qui n'a pas été respecté... Plus grave, les travaux n'ont pas été achevés puisque manquent les couvre-

murs qui n'ont pas été remplacés alors que cela avait été explicitement convenu, ce qui évidemment engendrera inévitablement des infiltrations...

Lorsqu'il était syndic, Monsieur DE RYCK avait déjà à plusieurs reprises relancé puis mis en demeure Madame MAMBOURG, malheureusement sans succès.

L'Assemblée prie le syndic de relancer la copropriété voisine et pour ce faire Madame BOLLAERTS lui transmettra les informations nécessaires

Le syndic n'y manquera pas, mais estime que l'on se trompe de cible et que c'est au nouveau propriétaire de l'appartement ex-MAMBOURG qu'il faut s'adresser, car en achetant l'appartement elle en a repris les droits et les obligations.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 17h25.

Les copropriétaires encore présents visent l'exemplaire original du procès-verbal qui sera consigné par le syndic au registre des procès-verbaux.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être adressée par écrit endéans les quatre mois (C.C. art. 577-9 § 2).
Rédigé à Bruxelles, le 11 octobre 2021

Le syndic,

Immo LIEKENDAEL syndic- Agrégations I.P.I. n°102053-506715-511445 - Avenue de l'Indépendance Belge 129 à 1081 BRUXELLES
Tel: +32 2 428 79 35 - E-Mail: info@immoliekendael.be - Web: <http://www.immoliekendael.be> - RC: AXA n° 730 390 159

M:\immo Liekendael\Fichiers Word\ASSEMBLEES GENERALES\FLORA\211011-PV AGE.doc