

Association des Copropriétaires

Résidence « AMARYLLIS »
Sise 75A – 79 Rue Dodonée à 1180 Uccle.
N° d'enregistrement : BCE 0850.077.613



RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 28 NOVEMBRE 2024

Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'Assemblée Générale rédigé en séance. Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences et consultable au siège du Syndic.

Le 28 novembre 2024, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence «Amaryllis» se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, **dans la salle de réunion** de La Gestion d'Immeubles S.A.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 13 novembre 2024.

La séance est ouverte à 18h41. **Monsieur Samuel SCHERRENS** représente La gestion d'Immeubles S.A et assure le secrétariat de séance.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 21 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 40 forment 556/1.010èmes de la copropriété. L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 3,87, 3,88, 3,90, 3,91) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après avoir entendu les rapports de gestion et après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

1. Constitution du bureau de séance ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme Président de séance Mr Lienart.

Examen et approbation des comptes arrêtés au 30/06/2024 ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 30/06/2024.

3. Décharges à donner

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

- 3.1. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.
- 3.2. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au Commissaire aux Comptes pour sa mission de contrôle de la tenue de la comptabilité de l'immeuble par le syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.
- 3.3. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, ne donne pas décharge au syndic IGB pour sa gestion arrêtée au 31/03/2019.
- 3.4. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au syndic La Gestion d'Immeubles SA pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

4. Nominations statutaires et mandats

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

4.1. Conseil de Copropriété

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne son Conseil de Copropriété, lequel se composera de la manière suivante :

- Assesseur 1 : Mr Lienart
- Assesseur 2 : Mme Blondiau
- Assesseur 3 : Mme Goransson
- Assesseur 4 : Mme Blancher
- Assesseur 5 : Mme Fastré
- Assesseur 6 : M/Mme Delbacq

4.2. Commissaire(s) aux comptes

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne le Commissaire aux comptes en nommant à cette fonction :

Mr Marc Demeurichy

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le Commissaire aux comptes qui fera part de ses/leurs remarques au syndic et au Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle il fera rapport.

4.3. Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic.

En l'absence de préavis et à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés le contrat de syndic de La Gestion d'Immeubles S.A. **est reconduit** pour la même durée et aux mêmes conditions jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire. Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

Dans la pratique de ses métiers de gestion immobilière et de courtage, le syndic rappelle qu'il est appelé à collecter des données privées à caractère personnel. Ces données lui sont fournies soit sur base légale soit sur base volontaire. Les copropriétaires reconnaissent avoir pris connaissance et accepté les conditions énoncées dans la Politique de Confidentialité des Données de La Gestion d'Immeubles S.A. ainsi que les objectifs et méthodes de collecte et traitement des données qu'elle nécessite conformément aux dispositions reprises sur son site internet www.gestionimmeubles.be

5. Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement

Majorité nécessaire : Majorité des 2/3 des voix (C.C. Article 3,88 §1) « pour tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3,89 § 5 ».

5.1. Informations à donner sur le dossier de rénovation des terrasses avant du 4ème étage.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée. Il sera demandé à VIMAR de vérifier l'étanchéité de la terrasse du 2ème étage.

5.2. Informations à donner et décision à prendre quant à la mise en conformité des chaufferies. Décision à prendre quant au financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée et décide de mettre en conformité les chaufferies des deux blocs par la société SOMACLIM conformément à leurs devis VOS 240947 et VOS240948 pour un montant total ne pouvant excéder 53.128,12€ TVAC. Un phasage sera demandé à SOMACLIM afin de réduire la période de coupure du chauffage lors des travaux. Un rapport sur les malfaçons, vices et manquements sera demandé à SOMACLIM.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par l'emprunt déjà effectué, l'éventuel solde se fera par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

5.3. Décision à prendre quant à placer une barrière afin de mettre fin aux intrusions de personnes étrangères aux garages à l'arrière de l'immeuble. Décision à prendre quant aux modalités de placement de cette barrière en concertation avec la propriétaire du fond bâti situé à l'arrière de l'immeuble. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés. Ce point concerne les propriétaires des 14 garages de l'ACP Amaryllis ainsi que les garages de la propriétaire du bâti du fond.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée et décide de faire installer la barrière sectionnelle conformément au devis de PORTOMATIC CED 7559 Ver.2 pour un montant total de 12.915,00€. L'Assemblée Générale donne également son accord sur la répartition du montant d'installation et d'entretien par garage, à savoir, 14/63èmes.

Ceci en accord avec la propriétaire du fond à qui appartient les 49 autres garages et pour qui l'accord a été signifié par écrit le 28/11/2024. Le notaire Otte a été interrogé sur la nécessité d'une modification de l'acte de base suite à ces travaux, sa réponse du 28/11/2024 indique qu'aucune modification n'est nécessaire dans le cadre du placement d'une barrière.

Lot 1

Lot 2

440/440 quotités pour,
116/556 quotités abstention, Delbac (25Q),
Macharis (22Q), Mendonca (22Q), Hachem (25Q),
Alberghini (22Q)

2/2 lots pour,
5/7 lots abstention, Delbac (25Q), Macharis (22Q),
Mendonca (22Q), Hachem (25Q), Alberghini (22Q)

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de répartir le montant des travaux dans les charges courantes ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

- 5.4. Décision à prendre quant à procéder à l'installation de panneaux solaires sur le toit de l'immeuble. En cas d'acceptation, décision à prendre quant au régime fonds propres ou tiers investisseur. Décision à prendre quant au financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée et décide de ne pas effectuer les travaux.

- 5.5. Information à donner au sujet de la prime reçue dans le cadre de la reconnaissance de l'état du sol.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée et décide d'allouer ce montant au fonds de réserve général.

- 5.6. Décision à prendre quant à remplacer le système de parlophonie. Décision à prendre quant au financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée et décide de ne pas effectuer les travaux et de présenter des devis de remplacement de la parlophonie en vidéophonie à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

- 5.7. Information à donner au sujet de l'état des portes de cagibis.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

6. **Décision à prendre quant à approuver le budget de 5.000,00€ pour permettre au Conseil de Copropriété et au syndic de faire réaliser des travaux utiles pour la copropriété sans passer par une décision d'Assemblée Générale.**

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

7. **En vue de permettre au syndic de négocier les meilleures tarifications à travers des contrats cadres pour les marchés de l'énergie, décision à prendre quant à donner mandat au syndic pour changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz ou de mazout.**

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

8. **Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété.**

AG – Assurance accident du travail

MEUWESE&GULBIS - Courtier

ETHIAS - Assurance incendie

AIB VINCOTTE – Contrôle ascenseur

KANALIS – Entretien égouts

LA GESTION D'IMMEUBLES - Syndic

VIVAQUA - Eau

Engie - électricité.

ENGIE – GAZ

SOMACLIM - Chauffagiste

ACERTA – Secrétariat social

LIFTUP - Ascenseurs

PROXIMUS - Téléphone

ISTA – Compteurs et calorimètres

SICLI - Extincteurs

Mme HSAINI – Concierge

9. Décision à prendre quant à donner mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, pour souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent existant dans la copropriété.

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

10. Rappel quant au respect des dispositions du Règlement d'Ordre Intérieur.

- Propreté au sein des communs
- Plaquettes nominatives, un relevé des étiquettes non conformes sera effectué. Les copropriétaires défaillants seront invités à se conformer. Sans réponse de leur part, les plaquettes seront remplacées d'initiative par le syndic.

11. Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve.

- 11.1.** La situation du fonds de roulement à la date de clôture des comptes est de 70.000,01€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de roulement.

La situation du fonds de roulement à la dernière clôture des comptes est de 70.000,01€.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés/à la majorité requise, l'Assemblée Générale décide soit de maintenir le fonds de roulement à son montant actuel de 70.000,01€

- 11.2.** La situation du fonds de réserve général à la date de clôture des comptes est de 96.246,55€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 96.246,55€.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés/à la majorité requise, décide soit de surseoir au vote de cette résolution.

- 11.3.** La situation du fonds de réserve A à la date de clôture des comptes est de 0,00€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

La situation du fonds de réserve A à la dernière clôture des comptes est de 0,00€.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés/à la majorité requise, décide soit de surseoir au vote de cette résolution.

- 11.4.** La situation du fonds de réserve B à la date de clôture des comptes est de 0,00€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

La situation du fonds de réserve B à la dernière clôture des comptes est de 0,00€.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés/à la majorité requise, décide soit de surseoir au vote de cette résolution.

- 11.5.** La situation du fonds de réserve C à la date de clôture des comptes est de 0,00€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

La situation du fonds de réserve C à la dernière clôture des comptes est de 0,00€.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés/à la majorité requise, décide soit de surseoir au vote de cette résolution.

- 11.6.** La situation du fonds de réserve D à la date de clôture des comptes est de 0,00€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

La situation du fonds de réserve D à la dernière clôture des comptes est de 0,00€.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés/à la majorité requise, décide soit de surseoir au vote de cette résolution.

- 11.7.** La situation du fonds de réserve « Chauffage A-B » à la date de clôture des comptes est de 968,03€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 968,03€.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés/à la majorité requise, décide soit de surseoir au vote de cette résolution.

- 11.8.** La situation du fonds de réserve « Chauffage C-D » à la date de clôture des comptes est de 667,90€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 667,90€.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés/à la majorité requise, décide soit de surseoir au vote de cette résolution.

- 11.9.** La situation du fonds de réserve « Intérêts de retard » à la date de clôture des comptes est de 948,48€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 948,48€.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés/à la majorité requise, décide soit de surseoir au vote de cette résolution.

12. Présentation du budget de l'exercice 2024-2025 et décision à prendre afin de fixer ce budget.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, adopte le budget présenté à titre indicatif pour le prochain exercice à la somme de 175.200,00€.


L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.


La séance est levée à 20h58.


Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 3.87 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 3.92 §3)

Bruxelles, le 28/11/2024.


.....
Gestionnaire


.....
Administrateur


Pour LL Consult SRL
Administrateur
Laurent Legros
IPR-BIV 505001

