

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

Association des copropriétaires de la résidence d'Uccle,
rue des Cottages, 73 à 1180 Bruxelles
N° d'enregistrement de l'ACP : BE 0832.681.553

Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire de l'association
des copropriétaires de la résidence d'Uccle
tenue le 26 septembre 2023 à 18.30 heures
à l'école de langue Kiddy and Junior Classes asbl - rue de l'industrie, 40 à 1000 Bruxelles

Présidente de séance : [REDACTED]

Madame Voss ouvre la séance à 18h20 et souhaite la bienvenue à tous.

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 380 quotités sur 1.000 avec une représentativité de 9 copropriétaires sur 33.

Comme il s'agit d'une seconde convocation, l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du 15/06/23 n'étant pas valablement constituée, faute de quorum, cette assemblée, conformément à l'article 3.94-6§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 du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 15/11/19.

Aucune remarque n'ayant été formulée dans le délai légal, 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 (en pièce jointe).

[REDACTED] vérificatrice aux comptes, a vérifié les comptes jusqu'au 31/12/2022.

Elle les a trouvés exacts mais signale qu'elle attend encore une réponse à son mail où elle avait fait quelques remarques.

Madame Voss se renseignera à ce sujet et enverra la réponse par mail à l'ensemble des membres du conseil de copropriété.

Madame Voss 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 57.572,08 €.

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.

Le fonds de roulement actuel de la résidence s'élève à 15.000 € et est donc théoriquement suffisant pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété.

Le fonds de réserve est de 8.416,95 € actuellement et est alimenté à raison de 1.000,00 € par trimestre.

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

4. Elections statutaires

informe l'assemblée qu'elle aimerait rejoindre le conseil de copropriété. Cette nouvelle candidature est acceptée à l'unanimité. Le conseil de copropriété est donc composé de :

[REDACTED]

[REDACTED]

5. Isolation de la toiture à la demande de [REDACTED]

explique l'objet de sa demande qui est principalement motivée par l'amélioration du PEB. Une discussion s'ensuit sur l'impact que cette éventuelle isolation aurait sur le PEB de l'ensemble des logements.

L'assemblée décide à la majorité des voix que le syndic présente 3 devis lors de la prochaine assemblée générale en insistant sur le fait qu'il s'agit d'une simple analyse et qu'ensuite la prochaine assemblée décidera de continuer ou non le projet.

6. Transfert du fonds « loyer conciergerie » vers le fonds de réserve afin de constituer une réserve financière pour les travaux urgents, imprévus ou extraordinaires.

Avant cet éventuel transfert en tout ou en partie, [REDACTED], commissaires aux comptes, demande une vérification des quotités spécifiques liées au rez commercial « P » appartenant à la succession de [REDACTED]

L'assemblée approuve cette demande à l'unanimité.

Ce point sera reporté à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

7. A la demande du conseil de copropriété, accord concernant l'imputation des travaux extraordinaires dans le fonds de réserve.

L'assemblée décide à l'unanimité qu'en cas de frais extraordinaires, le conseil de copropriété soit consulté pour accord en ce qui concerne la manière selon laquelle ils seront imputés (fonds de réserve ou non).

8. A la demande de [REDACTED] :

- a. **Lutte contre les punaises de lit dans l'immeuble**
- b. **Réfection du revêtement de sol des paliers**
- c. **Dédommagement de la part du CPAS d'Uccle pour les vandalisations des portes palières au 1^{er} étage.**

- a. Le syndic écrira à l'ensemble des copropriétaires pour qu'une action soit entreprise en cas de présence de punaises.
Un avis sera également affiché dans l'immeuble à l'attention des occupants locataires.
- b. Deux devis sont présentés, l'assemblée décide à l'unanimité de passer commande à la firme Sysdis pour un montant de 5.767,46 € TVAC et de porter ses frais dans les charges courantes du trimestre en cours.
On demande qu'une photo des différents échantillons proposés soit envoyée par mail au conseil de copropriété et [REDACTED] souhaite personnellement pouvoir faire un choix sur base d'échantillons qu'il pourra consulter sur place.
- c. Les dommages qui ont été occasionnés par la locataire de l'appartement du CPAS d'Uccle ont été pris en charge par un corps de métier lié au CPAS. [REDACTED], victime et propriétaire du flat F11 se rendra sur place pour apprécier le travail qui a été effectué sur sa porte sinistrée.

9. Installation de bornes électriques.

Ce point a été mis à la demande de [REDACTED] qui n'est malheureusement pas présent. Son idée était de faire un projet commun. L'assemblée refuse à l'unanimité cette demande.

10. Mise en peinture des portes de l'ascenseur côté intérieur uniquement.

Les devis sont présentés et l'assemblée générale décide à l'unanimité de passer commande à la firme Sysdis pour la mise en peinture des deux faces de l'ascenseur pour un montant de 2.374,40 € TVAC et de porter ces frais dans les charges du trimestre en cours.

11. Discussion et décision à prendre sur la problématique des nombreuses nuisances occasionnées par le comportement de [REDACTED]

Etant donné que Madame Malichaud a quitté son logement, l'assemblée décide de laisser le dossier en suspend.

12. Etat d'avancement du dossier de [REDACTED]

Maître Cralier a été invité pour faire le point sur le [REDACTED]

En l'état, deux solutions s'offrent à la copropriété :

- ne rien faire et attendre une éventuelle relance
- suivre l'expertise qui a évalué l'emplacement à 16.350 €

Unanime, l'assemblée décide de ne plus rien faire et de laisser les choses évoluer sans intervenir. Maître Carlier fera un dernier rapport de manière à pouvoir repartir sur une base claire si nécessaire, et le dossier sera renvoyé au rôle (à l'arrêt) pour répondre à la demande de l'assemblée générale.

13. Remplacement des vieux répartiteurs à évaporation par des répartiteurs électroniques à radiofréquences avec l'option TSS (Techem smart System).

Ce travail a été effectué au mois de mai 2023.

L'assemblée souhaite que la prochaine assemblée se tienne, dans la mesure du possible, la première quinzaine du mois de juin 2024 dans un établissement à Uccle et à partir de 18h00.

Tous les points prévus à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée 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 prises quasi à l'unanimité.

Conformément à la loi sur la copropriété l'original du présent procès-verbal a été signé par le président 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, sans modification des décisions prises par l'assemblée.

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).