

"RESIDENCE FLORA"

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

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**DU LUNDI 7 MARS 2022.***Lieu : Dans les bureaux du syndic, avenue de l'Indépendance Belge 129 à 1081 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 Ordinaire du lundi 7 mars 2022

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) / REPRESENTE(E)(S)
1D	Mme Eveline BOLLAERTS	130	PRESENT(E)(S) / REPRESENTE(E)(S)
4G	Mme DAENEN & Mr DE RYCK	120	PRESENT(E)(S) / REPRESENTE(E)(S)
3D	Mme de GHELDERE & Mr LINARD	125	ABSENT(E)(S))
2D	Mme Nicole MOYSON	125	PRESENT(E)(S) / REPRESENTE(E)(S)
3G	Mme VANDERHAEGEN & Mr SCHOTTE	125	ABSENT(E)(S)
4D	Mr et Mme VIGNOL	120	PRESENT(E)(S) / REPRESENTE(E)(S)
		1.000	620

QUORUM	RESULTATS	TOTAUX	
Propriétaires présents	5	8	OK
Propriétaire absent	3	8	
Quotités des présents	620	1.000	OK
Majorité 2/3 quotités	620	1.000	NON OK
Quotités des absents	380	1.000	
Assemblée valablement constituée			

Sont présents ou représentés : **5 copropriétaires sur 8, détenant ensemble 620 %.**Sont présents : **3 copropriétaires sur 8, détenant ensemble 380 %.**b) Convocations et mode de convocation.

Les convocations à la présente Assemblée ont été adressées en date du 18 février 2022 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 6 février 2023**, dans les bureaux du syndic.

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 15h30 sous la Présidence de Monsieur Baudimont, le syndic assurant le secrétariat.**ORDRE DU JOUR.****A. RAPPORT DE LA GERANCE.**

- Présentation et commentaires des comptes relatifs à l'exercice 2021. Rapport de leur vérification.
Le syndic présente tout d'abord ses excuses pour l'envoi tardif du décompte annuel, dû essentiellement à la pandémie qui a fortement impacté une bonne partie de son équipe.
Cet envoi tardif a eu pour conséquence que ce n'est que ce matin que Monsieur BAUDIMONT en sa qualité de Commissaire aux comptes a pu procéder à leur vérification.

En outre, le syndic ignorait qu'il devait demander aux copropriétaires de lui adresser l'index de leur compteur d'eau chaude ...

Il proposera dès lors de confier le relevé des compteurs d'eau chaude, mais également le calcul de l'ensemble des frais de chauffage et eau à la société ISTA et dans ce but demandera offre de prix.

Les décomptes récemment adressés aux copropriétaires n'ont à ce jour suscité aucune remarque. La situation financière de la copropriété est jugée saine et sa gestion correcte.

2. Approbation des comptes relatifs à l'exercice susvisé (période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2021).

Sur base du rapport de leur vérification, l'assemblée unanime (100 %) approuve les comptes 2021.

Monsieur DE RYCK prend cependant la parole pour exposer que Madame de GHELDERE, du temps où elle exerçait le mandat de syndic, a acheté pour la copropriété un aspirateur pour une somme avoisinant les 600,00 € (somme jugée conséquente pour un tel achat) et ce, sans avoir consulté les autres copropriétaires.

Ces derniers demandent à Madame de GHELDERE de s'en expliquer et souhaitent que ce matériel soit stocké dans les communs, ce qui n'est pas le cas actuellement.

Monsieur DE RYCK expose également que l'armoire détenant les archives de la copropriété s'ouvre avec deux clés. Une clé est en possession de Monsieur BAUDIMONT et l'autre toujours en possession de Madame de GHELDERE.

Les copropriétaires souhaitent que cette seconde clé soit remise au syndic.

Toutes ces décisions sont prises à l'unanimité (100 %).

3. Décharge au Commissaire aux comptes et au syndic.

Les comptes étant approuvés, décharge est donnée à l'unanimité (100 %) tant au Commissaire aux comptes qu'au syndic pour sa gestion financière.

B. ADMINISTRATION.

Elections statutaires :

◆ Conseil de Copropriété.

La copropriété étant constitué de moins de 20 lots principaux, la constitution d'un Conseil de Copropriété n'est pas obligatoire d'un point de vue légal ; Néanmoins, le syndic expose les avantages que constitue cet organe. Après discussion, l'assemblée unanime (100%) décide de reporter toute décision à ce propos à l'Assemblée Générale 2023.

◆ Commissaire(s) aux comptes.

A l'unanimité (100 %), Monsieur BAUDIMONT est reconduit dans sa fonction de Commissaire aux comptes.

Le syndic se joint à l'assemblée pour le remercier de son implication et de sa bienveillance à l'égard des intérêts de la copropriété.

C. DISCUSSIONS.

1. Rapport des activités de l'exercice écoulé.

Le syndic expose qu'outre les frais inhérents à l'entretien courant et la maintenance normale de l'immeuble, la seule dépense d'importance consentie au cours de l'exercice écoulé a été :

-E-JURIS : Adaptation des statuts aux dispositions impératives de la loi du 18 juin 2018 : **726,00 €.**

2. Travaux à envisager, détermination des travaux prioritaires et budgétisation :

Préalablement à l'analyse des différents travaux et des offres y afférentes, les copropriétaires, conscients de ce que tous les travaux ne pourront être réalisés à court terme, ne serait-ce que pour des raisons budgétaires, décident de prioriser la réalisation de certains d'entre eux.

Ainsi, après en avoir débattu, les copropriétaires décident de donner priorité aux travaux suivants :

- Mise en conformité de l'ascenseur (obligation légale : à réaliser avant fin 2022).
- Mise aux normes de l'installation électrique.
- Réparation ou rénovation de l'escalier d'entrée.
- Peinture des deux portes d'entrée.
- Remplacement du revêtement de sol de l'ascenseur.

Dès lors, l'ordre du jour préétabli est bouleversé pour traiter en prioritairement ces points.

a) Ascenseur : Travaux à réaliser avant le 31/12/2022-Etat du dossier.

Après discussion, l'assemblée décide d'accepter l'offre de KONE (**3.900,00 € HTVA**) pour les travaux de mise en conformité de l'ascenseur et prie le syndic de les commander sans délai. Ils ne retiennent cependant pas l'option renforcement de l'éclairage des paliers préférant confier ces travaux à un électricien.

Par ailleurs, ils confirment leur décision prise précédemment à l'unanimité (100 %) à savoir que ces travaux sont considérés comme un investissement et non une charge d'entretien et que dès lors, leur coût doit être imputé aux copropriétaires en fonction des quotités respectivement détenues et non pas sur base de la clé de répartition régissant le partage des frais d'entretien de l'ascenseur (appartements du premier étage : 5 centièmes, appartements du deuxième étage : 10 centièmes, etc.).

Les copropriétaires attirent l'attention du syndic sur ce mode de répartition. Il y sera attentif. Toutes ces décisions sont prises à l'unanimité (100 %).

b) Mise aux normes de l'installation électrique*.

Le syndic expose avoir "posté" sur le site internet de la copropriété les 3 offres reçues :

- Electricien WREZSINSKI : **6.550,00 € HTVA**

- MY CITY SERVICE : **5.190,00 € HTVA** en ce compris le renforcement de l'éclairage au niveau des paliers et le remplacement des 10 luminaires par des modèles à LED avec détecteur de mouvement et fonction éclairage de secours.

- OKDO : **5.898,75 € HTVA**.

Après échange de vues, les copropriétaires unanimes (100 %) optent pour le devis de l'électricien WREZSINSKI et prie le syndic de commander ces travaux.

A cette occasion, le syndic demandera également à cet électricien de contrôler l'ouverture électrique de la porte d'entrée et de procéder aux réparations nécessaires.

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

Les copropriétaires, après en avoir discuté, décident de privilégier l'option rénovation plutôt que de procéder à des réparations ponctuelles probablement peu durables.

Le devis de la firme ALLEGAERT (avec nouvelles pierres bleues, élargissement des contremarches, etc.) qui avait été mentionné lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire d'octobre dernier s'apparente plus à une reconstruction, ce qui en explique le coût. Les copropriétaires décident de ne pas le retenir.

Par ailleurs, comme demandé lors de l'Assemblée Générale d'octobre dernier, le syndic a mandaté Monsieur DUPRET d'analyser la situation et de remettre offre à la fois pour une réparation et pour une rénovation :

- Réparation : Intervention en régie contrôlée sujette à décompte ; Estimation non engageante : **2.750,00 € HTVA**. Comme indiqué ci-avant cette option est rejetée.

- Rénovation étendue : **4.632,00 € HTVA**.

Après en avoir débattu, l'assemblée prie le syndic de demander une offre comparative à une autre entreprise pour une rénovation étendue et mandate un groupe de travail constitué de Madame BOLLAERTS ainsi que de Messieurs BAUDIMONT et DE RYCK de prendre la décision finale.

Toutes ces décisions sont prises à l'unanimité (100 %).

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

Trois devis relatifs à ces travaux sont consultables et téléchargeables sur le site internet de la copropriété. Néanmoins, pour des raisons budgétaires, les copropriétaires décident de reporter les travaux de peinture des balcons et balustrades à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale 2023. Entretiens, le syndic fera procéder à leur vérification.

Pour ce qui concerne les portes de garages, il sera envisagé de les remplacer toutes les deux.

Après discussion, l'assemblée prie le syndic de demander à la société OKDO qu'elle modifie son offre de prix pour que celle-ci concerne que les seules portes d'entrée (sans les portes de garages) et qu'il y soit bien précisé qu'il s'agit de portes métalliques et non de boiseries.

Toutes ces décisions sont prises à l'unanimité (100 %).

- e) Ascenseur : Remplacement du tapis*.
Après échange de vues, l'assemblée unanime (100%) marque accord sur l'offre de la société OKDO pour la fourniture et la pose d'un revêtement antidérapant 3mm à pastilles en caoutchouc pour la somme de **155,00 € HTVA**.
- f) Travaux plateforme façade avant entre les 3^{ème} et 4^{ème} étages droit-Etat du dossier.
Il a été acté au procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 octobre 2021 actait que : "*Madame de GHELDERE adressera au syndic les références du sinistre ainsi que copie dudit devis pour suivi*". Le syndic expose qu'à ce jour il n'a toujours rien reçu. Néanmoins, il va relancer le dossier pour éviter des dégâts supplémentaires.
Il est évident que la collaboration de Madame de GHELDERE et Monsieur LINART sera primordiale pour le bon avancement de ce dossier.
- g) Etanchéité plateforme terrasse arrière (roofing)-Etat du dossier.
Le syndic se réfère à l'offre de CREATIONS CITADINES pour l'application d'une couche d'étanchéité roofing membrane bitumineuse ardoisée en 4mm de la marque FRANAGUM en ce compris toutes les remontées compris. (9m²) : **950,00 € HTVA**.
Après discussion, l'assemblée à l'unanimité (100%) marque accord sur cette offre.
- h) Etanchéité des façades-Etat du dossier.
Le syndic expose que les offres reçues sont disponibles sur le site internet de la copropriété : CREATIONS CITADINES : **42.110,00 € HTVA**, MY CITY SERVICE : **36.860,00 € HTVA**, REBETON : **45.615,00 € HTVA**.
Après en avoir débattu, L'assemblée décide à l'unanimité (100%) de reporter tout débat et toute décision sur ce point à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.
- i) Placement d'un compteur de passage eau chaude manquant-Etat du dossier.
Comme convenu lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 octobre 2021, le syndic s'est adressé à l'Etude des notaires LEONARD & VAN BELLINGHEN en vue d'une part de lui demander 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'autre part, 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 et enfin 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.
Le clerc en charge du dossier de succession a versé la somme réclamée (2.3687,78 €) et demandé qu'à l'avenir les éventuelles factures ou appels de provisions lui soient adressés.
L'héritier (Les amis des aveugles) s'est rendu sur les lieux et il s'avère que pour atteindre le compteur (existant ou pas), il faudrait en partie détruite les meubles de salle de bain ou baignoire, ce qui serait préjudiciable à la bonne exécution de la vente qui est cours et donc, la succession de feu Madame APER propose que l'obligation de régularisation du compteur d'eau soit inscrite dans les conditions obligatoires de l'acte d'acquisition de l'appartement et ce, avant l'occupation. La chose sans être courante n'est pas exceptionnelle.
Le syndic expose que la proposition lui semble raisonnable d'autant que l'appartement est inoccupé et dès lors qu'il n'y a pas de consommation d'eau.
Néanmoins, les copropriétaires, après en avoir discuté, refusent cette proposition et exigent que le nécessaire soit fait sans délai.
Le syndic en prend bonne note et fera part de leur décision aux notaires LEONARD & VAN BELLINGHEN. Il prendra ensuite contact avec Madame de GHELDERE qui demeure garante des clés de l'appartement en question en vue de faire procéder aux travaux.
Toutes ces décisions sont prises à l'unanimité (100 %).
- j) Entretien du jardinet-Etat du dossier.
Monsieur SLOWACK de la société VERT-EXPLOSIF est passé il y plus d'un mois (le 4 février) pour remettre deux offres relatives pour l'une à l'élagage des deux arbres et pour l'autre à un contrat d'entretien.

Malheureusement suite à l'hospitalisation d'un membre de sa famille, ces offres ne sont toujours pas parvenues au syndic.

Monsieur SLOWACK a promis de transmettre ces devis dans le courant de la semaine.

Dès réception, le syndic les postera sur le site internet de la copropriété et par ailleurs demandera offre comparative à la FERME NOS PILIFS.

k) Abattage de l'arbre situé en partie arrière droite de l'immeuble -Etat du dossier.

Comme convenu, le syndic s'est adressé à Monsieur JACOBS, propriétaire de l'arbre en question pour lui demander de procéder à son abattage. Le syndic a transmis à l'ensemble des propriétaires la réponse de Monsieur JACOBS qui sous-entend qu'il n'a pas réellement l'intention d'agir.

Le syndic a renvoyé un courrier accompagné de photos démontrant les nuisances que représentent ou risque de représenter cet arbre.

Faute de réaction à ce jour, le syndic suppose que Monsieur JACOBS "joue la montre" et sollicite dès lors de l'assemblée qu'elle lui donne les moyens d'aller plus loin (avocat ? Justice de Paix ? etc.)

Dans un premier temps, le syndic se chargera d'adresser mise en demeure et tiendra les copropriétaires informés de la suite éventuelle qui y sera donnée.

l) Couleur de l'eau chaude.

Lors de l'Assemblée Générale d'octobre dernier, le syndic avait été chargé de demander au chauffagiste MATEC de procéder à un nettoyage et un détartrage du boiler.

MATEC a répondu qu'une telle opération ne se pratique pas sur les boilers ; En effet, après détartrage le boiler perdrait de son efficacité et pourrait tomber en panne fréquemment. MATEC propose dès lors le remplacement de ce boiler.

Par ailleurs, après avoir envisagé une nouvelle intervention de MATEC, les propriétaires considèrent que la couleur foncée des premiers litres d'eau chaude tirés le matin dans la salle de bain a probablement comme origine une corrosion de la tuyauterie.

Ils décident donc de laisser couler quelque peu l'eau chaude jusqu'à ce qu'elle s'éclaircisse.

m) Placement de compteurs d'eau chaude à radiofréquence.

Le syndic demandera offre de prix à ISTA et portera le point à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale 2023.

n) Porte d'entrée vers les garages (entretien ? remplacement ?).

Le syndic demandera devis pour le remplacement des deux portes de garages.

o) Sinistre dégâts des eaux 3^{ème} et 4^{ème} étages droit.

Faute de nouvelles de Madame de GHELDERE et Monsieur LINART, le dossier est pendant.

Le syndic relancera ces copropriétaires pour obtenir informations et devis et compte sur leur collaboration pour que les désordres à l'origine des dégâts soient éradiqués rapidement et durablement et que la remise en état des lieux impactés puisse être réalisée.

A ce propos, le syndic expose avoir eu plusieurs contacts avec Madame Maryline ROSSEZ, (Société MARYMMO) syndic de l'immeuble voisin (RESIDENCE BEAU SOLEIL) qui s'était engagée à faire rapidement procéder aux réparations de la corniche, source des infiltrations.

Pour ce qui concerne le risque d'infiltrations dues au non-placement de couvre-murs sur le muret rehaussé au niveau de l'ancien appartement de Madame MAMBOURG : Il s'avère que le problème est relativement complexe du fait notamment que, depuis que ce muret a été érigé, l'appartement dont il "dépend" a changé deux fois de main et qu'actuellement le dossier est entre les mains des avocats.

Il semblerait cependant que le dossier soit proche d'une conclusion.

Lors de son dernier entretien téléphonique avec Madame ROSSEZ, le syndic a entendu de la bouche de cette dernière, sa volonté d'aboutir à une solution satisfaisante, mais cependant ne voit rien de concret arriver...

Il va donc la relancer fermement et au besoin adressera mise en demeure.

4. Énumération des contrats fournisseurs.

FURNISSEURS	SECTEUR D'ACTIVITE
VIVAQUA	DISTRIBUTION EAU
ENGIE	FOURNITURE ELECTRICITE & GAZ
KONE	MAINTENANCE ASCENSEURS
KONHEF	Service Externe Contrôle Technique ascenseurs
MATEC	ENTRETIEN CHAUDIERE
PROXIMUS	TELEPHONE DE SECOURS ASCENSEUR
SDS	ENTRETIEN PORTE DE GARAGE
ISTA	RELEVÉ CALORIMETRES & CALCUL
AG puis IBIS (via courtier MEUWESE & GULBIS)	ASSURANCE INCENDIE
AG puis VIVIUM (via courtier MEUWESE & GULBIS)	ASSURANCE R.C. Commissaire aux comptes & CDC
VOTRE COPROPRIETE	FOURNISSEUR SITE INTERNET COPROPRIETE

5. Évaluation de la situation financière :

a) provisions mensuelles.

Les provisions mensuelles s'avérant largement suffisantes, elles sont unanimement (100 %) maintenues à leur niveau actuel.

b) Fonds de Roulement.

Au 31 décembre 2021, date de la dernière clôture annuelle de l'exercice, le Fonds de Roulement s'élevait à la somme de **10.052,90 €** répartie entre les copropriétaires en fonction des quotités respectivement détenues.

Le syndic estime que ce Fonds est surévalué et propose dès lors à l'assemblée d'en affecter une partie, soit la somme de **5.000,00 €**, au crédit du Fonds de Réserve.

Les copropriétaires unanimes (100 %) marquent accord sur cette proposition.

c) Fonds de Réserve.

A la même date, le Fonds de Réserve (exprimé en parts égales appartements) s'élevait à la somme de **9.497,15 €**.

Le syndic expose qu'il est nécessaire de convertir ce Fonds : En effet, il est actuellement exprimé en 8 parts égales, alors que le coût des futurs travaux seront imputés aux copropriétaires en fonction des quotités respectivement détenues.

Compte tenu de l'importance des travaux à effectuer dans un avenir relativement proche, les copropriétaires unanimes (100 %) décident de majorer ce Fonds de la somme de 3.000,00 €, via un appel de fonds unique que le syndic joindra aux présentes.

6. Rapport sur les éventuelles procédures judiciaires en cours.

Le syndic confirme qu'il n'existe à ce jour aucune procédure judiciaire en cours, qu'elle soit initiée par la copropriété ou à son encontre.

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

Après lecture par le syndic, 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 7 mars 2022

Le syndic,