

## ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

**"RESIDENCE FLORA"**

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

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE****DU LUNDI 6 MARS 2023.***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 6 mars 2023

CODES	PROPRIETAIRES	QUOT	PRESENCES
1G	LES AMIS DES AVEUGLES	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	PRESENT(E)(S) / REPRESENTE(E)(S)
2D	Mme Nicole MOYSON	125	PRESENT(E)(S) / REPRESENTE(E)(S)
3G	Mme VANDERHAEGEN & Mr SCHOTTE	125	PRESENT(E)(S) / REPRESENTE(E)(S)
4D	Mr et Mme HASSINE-SMIAI	120	ABSENT(E)(S)
		<b>1.000</b>	<b>750</b>

QUORUM	RESULTATS	TOTAUX	
Propriétaires présents	6	8	OK
Propriétaires absents	2	8	
Quotités des présents	750	1.000	OK
Majorité 2/3 quotités	750	1.000	OK
Quotités des absents	250	1.000	
Assemblée valablement constituée			

**Sont présents ou représentés : 6 copropriétaires sur 8, détenant ensemble 750 %.****Sont présents : 2 copropriétaires sur 8, détenant ensemble 250 %.**b) Convocations et mode de convocation.

Les convocations à la présente Assemblée ont été adressées en date du 13 février 2023 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 **jeudi 7 mars 2024 à 14h30**, 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 14h30 sous la Présidence de Monsieur BAUDIMONT, le syndic assurant le secrétariat.*****ORDRE DU JOUR.****A. RAPPORT DE LA GERANCE.**1. Présentation et commentaires des comptes relatifs à l'exercice 2022. Rapport de leur vérification.

En sa qualité de Commissaire aux comptes, Monsieur BAUDIMONT a procédé à leur vérification.

Il atteste de l'exactitude des soldes d'extraits de compte ainsi que de leur parfaite concordance avec les pièces justificatives répertoriées et confirme de ce fait n'avoir aucune remarque à émettre.

La situation financière de la copropriété est jugée saine et sa gestion correcte.

Il est cependant relevé que les frais d'abattage de l'arbre imputés privativement à la seule Madame BOLLAERTS doivent également l'être à Madame MOYSON ainsi qu'à Messieurs BAUDIMONT et DE RIJCK.

Monsieur BAUDIMONT interpellera les deux copropriétaires absents ce jour afin d'avoir leur avis et reviendra vers le syndic.

L'assemblée interpelle par ailleurs le syndic sur la consommation de 15m<sup>3</sup> de l'appartement 1G alors que celui-ci est vide. Le syndic est prié de vérifier cette anomalie.

2. Approbation des comptes relatifs à l'exercice susvisé (période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2022).

Sur base du rapport de leur vérification, l'assemblée unanime (100 %) approuve les comptes 2022.

3. Décharge au Commissaire aux compte 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 2024.

◆ 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.

◆ Mandat et contrat de syndic.

Après discussion, les copropriétaires, à la majorité qualifiée, décident de proroger d'une année le mandat du syndic ici représenté ce jour par Yassir BETTIOUI.

Seuls Madame DE GHELDERE et Monsieur LINARD s'abstiennent, soit un copropriétaire sur huit, détenant 125 ‰ des quotités générales.

Les copropriétaires présents signent le nouveau contrat du syndic.

**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, les seules principales dépenses consenties au cours de l'exercice écoulé ont été :

- KONE : Travaux de modernisation : 4.394,40 €.

- WRZESINSKI : Mise en conformité électrique : 8.958,69 €.

- ABRI PLUS : Réparation des marches et contremarches escaliers : 2.883,20 €.

Ces travaux ont tous été financés via le Fonds de Réserve.

Les copropriétaires font part au syndic du fait qu'ABRI PLUS n'a pas totalement finalisé son travail car il doit encore poncer la zone. Le syndic le rappellera à l'ordre.

L'assemblée demande à ce que des luminaires soient installés dans les tournants des cages d'escaliers par WRZESINSKI.

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

2. Travaux à envisager ou à finaliser et détermination d'un programme d'action, sous forme de tableau de bord, des travaux prioritaires et budgétisation :

Les copropriétaires prient le syndic de générer un tableau/planning reprenant les travaux et les budgets à prévoir en les priorisant selon l'urgence.

Dans un premier temps, le syndic commandera un audit énergétique (cfr point 2.15 ci-après), il se chargera ensuite d'éditer ce tableau/planning avant de convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire. Toutes ces décisions sont prises à l'unanimité (100%).

### 2.1. Etanchéité des façades arrière.

Lors de la dernière Assemblée Générale le syndic exposait les trois offres reçues (pour rappel, les prix sont ceux de février/mars 2022 :

- CREATIONS CITADINES : 42.110,00 € HTVA.
- MY CITY SERVICE : 36.860,00 € HTVA.
- REBETON : 45.615,00 € HTVA.

L'assemblée décidait alors à l'unanimité (100 %) de reporter tout débat et toute décision sur ce point à la réunion de ce jour.

L'assemblée expose qu'un expert aurait inspecté la façade arrière au moment où certains occupants subissaient des infiltrations. Cet expert conseille d'isoler la partie de la façade où se situent les chambres et la pose d'un bardage ou de briquettes de parement.

Il serait bon également d'anticiper les règlementations PEB en termes d'isolation.

Après en avoir débattu, l'Assemblée unanime (100%) charge le syndic de demander des offres de prix uniquement pour la partie concernée et d'intégrer ces travaux au planning.

### 2.2. Etanchéité des terrasses.

Les copropriétaires considèrent ce chantier comme prioritaire et demandent au syndic de faire procéder à l'inspection de l'étanchéité de la terrasse du 4<sup>ème</sup> étage droit (appartement HASSINE-SMIAI), de récolter une offre et de commander ces travaux conformément au rapport de l'expert de l'AG.

L'Assemblée demande également que soit réparé le roofing à l'arrière.

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

### 2.3. Mise en conformité de la chaufferie (porte, ventilation, détection de gaz, coupe-circuit automatique gaz).

Les copropriétaires s'expriment sur la non-conformité de la chaufferie et considèrent également ces travaux comme prioritaires.

Il est proposé d'installer une porte RF une heure avec une double aération ainsi qu'un système de détection de gaz avec coupe-circuit automatique.

Après discussion, l'assemblée l'unanime (100%) prie le syndic de récolter trois offres comparatives à présenter lors de la prochaine Assemblée Générale Extraordinaire.

### 2.4. Placement de compteurs d'eau chaude RF (à radiofréquence).

Après échange de vues, l'assemblée unanime (100%) renonce à l'installation de compteurs RF pour l'eau chaude.

### 2.5. Placement d'un compteur d'eau chaude manquant-Etat du dossier.

Suite à l'Assemblée Générale Statutaire, le syndic avait bien informé l'Etude des Notaires LEONARD & Ass. de la décision de la copropriété.

L'actuel propriétaire (LES AMIS DES AVEUGLES) n'a toujours pas procédé aux travaux demandés. L'assemblée unanime (100%) prie le syndic de relancer l'actuel propriétaire par l'envoi d'un courrier recommandé.

Au moment de la rédaction des présentes, le syndic indique avoir été contacté par la même Etude notariale en vue de la revente de l'appartement par l'actuel propriétaire.

Il adressera également un courrier de rappel à cette Etude.

### 2.6. Réfection des murets de la zone de recul.

Comme indiqué ci-avant, le syndic priera ABRI PLUS de terminer le ponçage de la zone de recul. Décision unanime (100%) de l'assemblée.

### 2.7. Rénovation de la zone de recul (rénovation sol + rampes carrossables).

Après en avoir débattu, les propriétaires unanimes (100 %) postposent toute décision sur ce point à la prochaine Assemblée Générale Statutaire.

### 2.8. Peinture entrée immeuble, garage, balustrade balcon 4<sup>ème</sup> étage.

L'assemblée demande à l'unanimité (100%) au syndic de regrouper les dossiers peintures en un seul chantier : Les zone de recul, porte d'entrée de l'immeuble, portes de garage et hall d'entrée. L'assemblée demande également à l'unanimité (100%) à ce que le syndic procède au contrôle des balustrades.

## 2.9. Infiltrations d'eau dans le garage de MM. BAUDIMONT.

Monsieur BAUDIMONT prend la parole pour faire part de la situation, suite à quoi d'autres copropriétaires exposent être confrontés au même problème.

Ces travaux ne sont pas jugés urgents ni prioritaires mais par contre la visite d'un expert est primordiale pour disposer de son rapport avant la prochaine Assemblée Générale Extraordinaire.

## 2.10. Entretien des jardinets.

C'est actuellement un propriétaire qui se charge de l'entretien du jardinet.

Le syndic détaille le devis de VERT-EXPLOSIF relatif à l'entretien dudit jardinet pour un montant annuel de 695,75 € TVAC.

Quant à l'offre relative à l'abattage celle-ci s'élève à 719,95 € TVAC.

L'Assemblée demande à l'unanimité (100%) à ce qu'une offre supplémentaire soit demandée à un jardinier, concernant l'élagage une fois l'an du sapin.

## 2.11. Remplacement des portes de garage et motorisation.

Tout débat sur ce point est unanimement (100 %) postposé à la prochaine Assemblée Générale Statutaire.

## 2.12. Remplacement des luminaires garage et hall par des modèles à faible consommation.

L'assemblée demande à l'unanimité (100%) au syndic de charger un électricien de ce remplacement.

## 2.13. Etude en vue de l'installation de panneaux solaires.

L'Assemblée demande à l'unanimité (100%) au syndic de récolter plus d'informations et de porter ce point à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale Extraordinaire.

## 2.14. Remplacement de 3 détecteurs de fumée dans la cage d'escalier.

L'assemblée demande à l'unanimité (100%) au syndic de charger un électricien de ce remplacement.

## 2.15. Etude PEB obligatoire en 2025 : Anticipation ?

Après en avoir débattu, l'assemblée demande à l'unanimité (100%) au syndic de commander un audit énergétique pour un budget maximum de 800,00 € HTVA.

## 2.16. Travaux en lien avec PEB en vue d'une amélioration thermique de l'immeuble (en lien avec étanchéité).

Cfr point 2.15. ci-avant.

## 3. Énumération des contrats fournisseurs.

FOURNISSEURS	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
IBIS (via courtier MEUWESE & GULBIS)	ASSURANCE INCENDIE
VIVIUM (via courtier MEUWESE & GULBIS)	ASSURANCE R.C. Commissaire aux comptes & CDC
VOTRE COPROPRIETE	FOURNISSEUR SITE INTERNET COPROPRIETE

## 4. Évaluation de la situation financière :

### a) provisions mensuelles.

Le syndic expose que les dépenses réellement exposées au cours de l'exercice écoulé se sont élevées à la somme de 17.707,34 €.

Le syndic propose dès lors de maintenir le budget annuel à son niveau actuel, soit la somme annuelle globale de **22.000,00 €** à appeler en 12 mensualités égales, puisqu'il s'avère suffisant.

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

b) Fonds de Roulement.

Au 31 décembre 2022, date de la dernière clôture annuelle de l'exercice, le Fonds de Roulement s'élevait à la somme de **5.052,90 €** répartie entre les copropriétaires en fonction des quotités respectivement détenues et s'avère suffisamment élevé pour faire face aux dépenses ordinaires. L'assemblée unanime (100 %) décide dès lors de son maintien à son niveau actuel.

c) Fonds de Réserve.

A la même date, le Fonds de Réserve (exprimé en parts égales appartements) s'élevait à la somme de **1.260,86 €**.

Après échange de vues, les propriétaires décident d'une part, de majorer ce Fonds de la somme 8.000,00 € via un appel de fonds unique et par ailleurs, prient le syndic de porter ce point à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale Extraordinaire en vue de décider d'une nouvelle augmentation de ce Fonds via des apports mensuels.

5. 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 16h43.***

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 6 mars 2023.

Le syndic,

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

M:\Immo Liekendael\Fichiers Word\ASSEMBLEES GENERALES\FLORA\2023\230306-PV AGS.doc