

# 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 vendredi 15 novembre 2019 à 18 heures dans l'établissement de l'Hôtel Escale sis rue de France, 103 à 1070 Bruxelles

██████████ président du conseil de copropriété, ouvre la séance à 18.20 heures.

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 422 quotités sur 1.000 avec une représentativité de 13 copropriétaires sur 33.

Comme il s'agit d'une seconde convocation, l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du 30/10/2019 n'étant pas valablement constituée, faute de quorum, cette assemblée, conformément à l'article 577-6§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 20/09/18**

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 la gestion de l'exercice écoulé**

██████████ vérificateur aux comptes, a vérifié les comptes jusqu'au 30/09/2019.

Il propose à l'assemblée de les approuver, ce que fait celle-ci à l'unanimité.

██████████ explique que, pour se conformer à la nouvelle 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 2019 s'élève à 43.908,97 €. 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 15.708,96 € actuellement et est alimenté à raison de 1.000,00 € par trimestre incorporés dans les décomptes trimestriels ainsi que par le loyer de l'ex-conciergerie.

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

#### **4. Elections statutaires**

██████████ souhaite renoncer au poste de président.

██████████ pose sa candidature pour le poste d'assesseur et, unanime, l'assemblée accepte sa candidature.



Il apparaît bien que le mandataire de Monsieur [REDACTED] chargé de la vente des biens dans la copropriété ait oublié ledit parking.

Madame [REDACTED] donne lecture de la demande de la succession [REDACTED] :

- *Les réponses aux questions doivent être clairement actées dans le procès-verbal de la réunion ;*
- *J'ai été à plusieurs reprises au garage mais à chaque fois, la place à gauche était occupée et de ce fait, je ne pouvais pas garer ma voiture à notre emplacement sans bloquer les autres voitures. La dernière fois, la place était occupée par une petite voiture avec un L.*
- *Nous souhaitons que la décision du juge et de l'expert judiciaire soit respectée. Il y a lieu de mettre une indication (interdiction de se garer) comme quoi il n'est plus permis de se garer à gauche en entrant*
- *Question pratique : que se passera-t-il si je me gare à notre endroit et que l'autre voiture est à gauche ? (blocage)*
- *L'expert judiciaire a été clair : l'affaire concerne les propriétaires qui estiment que le passage est moins aisé en revenant à la situation légale. Une solution doit être trouvée avec eux (et non avec la propriété).*
- *De notre côté, nous sommes prêts soit à vendre, soit à louer l'emplacement au prix du marché, ni plus, ni moins. Pour le prix de vente, il y a lieu de se fier à des statistiques sérieuses telles que celles de la Fédération Royale des Notaires.*
- *L'affaire n'a que trop traîné. Une solution doit être trouvée rapidement, avec une date buttoir. Si ce n'est pas le cas, nous nous adresserons au public pour la vente. Nous avons déjà reçu des courriers de personnes intéressées.*
- *Un rapport d'incidences a été élaboré pour la continuation de l'exploitation du parking. En tant que propriétaires, nous souhaitons consulter ce document.*

L'assemblée, après une longue discussion, propose de valoriser cet emplacement fictif sur une base de la valeur du bien acheté par Monsieur [REDACTED], actualisé et avec la déduction de l'estimation des charges non payées depuis 1976.

Madame [REDACTED] propose d'effectuer cette estimation et ce gracieusement (étant à la fois agent immobilier agréée et ayant une expertise financière)

Le prix de cette estimation sera le prix maximum acceptable par la copropriété.

Une longue discussion s'ensuit et l'assemblée décide donc de mandater Madame [REDACTED] pour évaluer le coût de l'emplacement fictif de la succession [REDACTED] (valeur vénale du bien).

Madame [REDACTED] accepte donc de s'en charger gracieusement.

(On demande également d'établir une estimation des charges à partir de 1976 dans la mesure du possible. Madame [REDACTED] se renseignera auprès du comptable.)

#### **8. Mandat à donner à une personne pour pouvoir contrôler la vidéo caméra des communs.**

Ce point a été mis à l'ordre du jour à la demande de Monsieur [REDACTED]

On demande de faire placer des pictogrammes informant de la présence d'une caméra.

Après discussion, Monsieur [REDACTED] se porte volontaire pour se charger de cette tâche et unanime, l'assemblée marque son accord.

#### **9. Location des emplacements vélos.**

On rappelle la demande de la dernière assemblée : à savoir de faire installer des portes vélos avec une clé ou un code de sorte à ce que ces emplacements puissent être loués à raison de 10€/mois (attention uniquement aux occupants de l'immeuble).

Après discussion, l'assemblée ne souhaite plus louer ces emplacements.

D'autant plus que pour l'instant, il n'y a pas trop de vélos parkés.

#### **10. Sinistre en cours**

Il y a eu plusieurs sinistres infiltrations d'eau dans la résidence :

- 492115 sinistre déclaré : fuite décharge des eaux usées cuisine + salle de bain Flat 36 / Flat 26. Ce sinistre est aujourd'hui clôturé. Les frais de recherche, réparation et fermeture se sont élevés à 2.680,93 €. L'assurance a indemnisé 2.417,54 € et la franchise a été portée en compte en frais

- privatif à [REDACTED]
- 492116 sinistre déclaré infiltration flat52/flat 43  
Il s'agit d'une infiltration dans l'appartement de [REDACTED], provenant de la terrasse de Madame [REDACTED] et d'une partie de la toiture plate.  
L'étanchéité des terrasses était imbibée d'eau. Il a fallu refaire toute l'étanchéité en urgence.  
Ce sinistre n'est pas encore clôturé mais les travaux sont terminés.  
Pour rappel, le financement de ces travaux a été puisé du fonds de réserve et le complément, si le montant total s'avérerait insuffisant, fera l'objet d'un appel de fonds extraordinaire conformément à la décision de la dernière assemblée.  
Monsieur [REDACTED] exprime sa satisfaction sur le déroulement de ces travaux.

## **11. Divers**

Monsieur [REDACTED] demande s'il est possible d'enlever les ampoules des éclairages des paliers car, avec le détecteur de mouvement installé lors de la mise en conformité de l'ascenseur, cela fait double emploi.

On demande d'acheter des containers poubelles.

Monsieur [REDACTED] demande de trouver une solution au niveau du détecteur de mouvement qui a été installé par l'ascensoriste car il est trop éblouissant et ne s'accorde pas avec l'esthétique de l'immeuble.

Madame [REDACTED] signale qu'il n'y a plus de lumière dans le premier hall d'entrée.

Madame [REDACTED] souhaite recevoir le présent procès-verbal par e-mail.

Monsieur [REDACTED] souhaite recevoir la liste des copropriétaires de la résidence.

Monsieur [REDACTED] demande où se trouve la clé du local débarras car le boîtier de télédistribution s'y trouve et ses locataires ont parfois besoin d'y avoir accès.

Madame [REDACTED] se renseignera.

Tous les points prévus à l'ordre du jour étant épuisés, Monsieur [REDACTED] remercie les participants pour leur présence et lève la séance à 20.20 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.*

Toute remarque relative au contenu du présent procès-verbal doit être adressée par écrit au syndic et ce, dans les quinze jours de sa réception.

*Conformément à la nouvelle 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.*