

Association des Copropriétaires « FONTAINEBLEAU »
Numéro d'entreprise : 850.179.264
c/o Gérance VERDURMEN-REMY srl
Bld Ed. Machtens 89/9 - 1080 Bruxelles
Tél. 02/410 71 13
Fax 02/410 81 25
E-mail info@gvrsyndic.be
IPI 503363 - 507643

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 8 JANVIER 2024

Le Syndic ouvre la séance à 19h40 et souhaite la bienvenue aux copropriétaires.
L'Assemblée Générale Ordinaire est tenue dans les bureaux du Syndic.

1. Vérification des présences et procurations

L'assemblée du 21 décembre 2023 ne réunissant pas le quorum requis pour délibérer valablement, la présente réunion a été reconvoquée et délibérera valablement sans conditions de quorum.

Pour information, le Syndic signale que 4.490/10.000 quotités - 20/46 copropriétaires – sont présents ou dûment représentés.

2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée

Est nommé à l'unanimité président de l'Assemblée :

Est nommé à l'unanimité secrétaire de l'Assemblée :

3. Rapport du Conseil de Copropriété et/ou du Syndic

Le Syndic commente l'exercice écoulé depuis la dernière assemblée.

Après envoi de la convocation, l'ascensoriste a transmis un devis pour le remplacement des deux armoires de commandes, le placement de serrures positives et le remplacement de la poulie de traction pour un des ascenseurs.

Le devis fait suite aux nombres problèmes et pannes rencontrés ces derniers temps.

Le total des travaux s'élèvent à 35.919,5 € hors tva.

Le point sera redébatu lors de la prochaine assemblée.

4. Rapport des Commissaires aux Comptes

a procédé à la vérification des comptes.

explique son analyse.

La prochaine assemblée générale est fixée au 15 mars à 9h00.

A défaut de quorum, la re-convocation sera faite pour le lundi 15 avril à 19h30.

5. Etat des procédures judiciaires en cours

Un dossier pour récupération de créance est en cours pour :

- l'ancien propriétaire de l'appartement F1B,
- le propriétaire de l'appartement F7A.

6. Comptes

6.1. approbation des comptes du 01/01/2022 au 31/12/2022

L'assemblée approuve les comptes à l'unanimité.

6.2. approbation du bilan au 31/12/2022

L'assemblée approuve le bilan à l'unanimité.

6.3. réadaptation éventuelle du fonds de roulement

L'assemblée décide à l'unanimité de maintenir le fonds de roulement à 15.500 €.

7. Décharges

7.1. au Syndic

Le syndic propose l'établissement d'une note de crédit relative à 3 mois sur ses honoraires pour compenser le manque de réactivité.

A l'unanimité décharge est donnée au Syndic.

7.2. au Conseil de Copropriété

A l'unanimité décharge est donnée au Conseil de Copropriété.

7.3. aux Commissaires aux Comptes

A l'unanimité décharge est donnée aux Commissaires aux comptes.

8. Nominations

8.1. du Syndic

Il précise que le conseil de copropriété estime que la communication du syndic n'est pas suffisante.

Le mandat du Syndic est reconduit à l'unanimité jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

8.1.1. Mise à disposition des comptes en ligne

Il demande si la mise en ligne de la comptabilité de la copropriété pourrait être envisagée.

Le syndic précise que le changement de programme comptable est en cours d'analyse.

8.2. du Conseil de Copropriété

Sont réélus à l'unanimité : l

Présentent leur candidature :

Celles-ci sont acceptées à l'unanimité.

8.3. des Commissaires aux Comptes

est réélu à l'unanimité.

9. Nouvelles normes concernant les chaudières privatives

Ce point a déjà été débattu lors de précédentes assemblées.

Le Syndic rappelle que de nouvelles normes sont d'application lors du remplacement des chaudières.

Sur base de la décision d'une précédente assemblée générale, une étude a été réalisée par le bureau Deplasse.

A ce stade, un cahier des charges n'a pas été établi car il s'agit d'une mission complémentaire à l'établissement du rapport.

Cependant, différentes offres ont été demandées.

A ce jour, seule une offre a été réceptionnée.

Le syndic présente en détail l'offre de la firme Deccuber.

Certains propriétaires dénoncent des problèmes de fonctionnement de leur chaudière.

Malgré les demandes d'offres, les chauffagistes ne se bousculent pas pour réaliser un travail complet (rénovation des cheminées et remplacement des chaudières).

L'assemblée décide à l'unanimité de redébattre du dossier une fois celui-ci complété par d'autres offres.

Le Syndic rappelle que tout propriétaire qui voudrait renseigner un chauffagiste peut transmettre ses coordonnées pour demande d'offre.

Le Syndic rappelle également que pour que les chaudières fonctionnent correctement, une arrivée d'air frais suffisante est nécessaire.

Des problèmes ont déjà été rencontrés dans l'immeuble pour les appartements dans lesquels les chaudières sont installées dans des armoires / débarras non suffisamment ventilés et/ou avec des châssis très étanche à l'air.

Il est rappelé à tous les propriétaires qu'aucun travail à des fins privatives ne peut être réalisé dans les parties communes sans préalablement avoir demandé l'autorisation de la copropriété.

10. Etanchéité du perron et des jardinets

Suite aux problèmes d'infiltrations d'eau qui se produisent dans le bien F02, une étude a été réalisée par l'architecte Cottenier.

Lors de la dernière assemblée, il avait été décidé à l'unanimité de procéder aux travaux de rénovation de l'étanchéité du perron et des jardinets (non encore traités).

Cependant, afin d'avoir une harmonie concernant le perron, l'assemblée avait décidé à l'unanimité de rénover l'ensemble du perron, depuis les précédents travaux réalisés du côté du mitoyen avec la résidence Versailles-Longchamp, jusqu'à la porte de garage côté square et ce pour autant que le total des travaux n'excède pas 65.000 € hors tva.

Le syndic présente en détail le dossier établi par l'architecte Cottenier ainsi que le comparatif des offres reçues de 3 entreprises.

Les offres varient entre 144.000 et 180.000 € hors tva.

Le point sera redébatu lors de la prochaine assemblée.

11. Rénovation de la pente de garage côté square

Différentes dalles de la pente de garage côté square sont descellées.

Une réparation provisoire a dû être réalisée pour permettre aux véhicules de toujours pouvoir passer sans provoquer de dommage.

Le Syndic présente la 1^{ère} offre reçue.

Le Syndic rappelle que les frais d'entretien/rénovation de cette pente sont à partager entre les résidences Neuilly-Elysée-Auteuil, Versailles-Longchamp et Fontainebleau.

L'assemblée décide à l'unanimité de procéder à la rénovation de la pente.

Le point sera redébatu lors de la prochaine assemblée.

12. Demande de placement de panneaux solaires

Le point a été inscrit à l'ordre du jour à la demande d'un propriétaire.

L'assemblée décide à l'unanimité de constituer un dossier pour la prochaine assemblée générale.

13. Demande de changement de firme d'entretien

Le point avait déjà été abordé lors de la précédente assemblée générale.

L'assemblée décide à l'unanimité de ne pas changer de firme d'entretien, cependant, il est demandé de lui rappeler son planning qui doit être respecté.

De plus, le remplissage de la cuve à sel de l'adoucisseur lui sera rappelé également.

L'assemblée demande au syndic de lui adresser de nouvelles remarques concernant ses prestations.

14. Demande de réalisation d'un cadastre des caves

Afin de connaître l'occupant de chaque cave, un cadastre sera réalisé.
Pour ce faire, un formulaire est joint au présent PV.

15. Humidité au niveau des murs du fond des garages en sous-sol

Le point a été inscrit à l'ordre du jour à la demande d'un propriétaire.

Le point sera étudié en conseil de copropriété et redébatu lors de la prochaine assemblée générale.

16. Ascenseurs - Proposition de placer un système évitant le démarrage en cas de surcharge

A plusieurs reprises, les ascenseurs ont été bloqués pour cause de surcharge.

L'ascensoriste propose le placement d'un système qui empêche le démarrage en cas de surcharge.

Le travail revient à 1.785 € hors tva par ascenseur.

Le point sera redébatu lors de la prochaine assemblée.

17. Demande de placement d'un air conditionné

Le point a été inscrit à l'ordre du jour à la demande d'une propriétaire.

L'assemblée demande à l'unanimité que le dossier technique soit transmis pour analyse en conseil de copropriété.

Le point sera redébatu lors de la prochaine assemblée générale.

18. Nouvelles normes concernant les véhicules électriques

De nouvelles normes ont été mises en application.

Tout occupant qui souhaiterait charger un véhicule électrique est tenu de procéder à l'installation de la borne de charge dans les règles de l'art et en suivant les normes en vigueur.

Le syndic précise qu'il est strictement interdit d'utiliser l'électricité des communs à des fins de charge de véhicule.

19. Consommation électrique dans les garages

Il est rappelé que l'électricité des communs ne peut en aucun cas être utilisée à des fins privées.

20. Respect du Règlement d'Ordre Intérieur

Il est demandé à chacun de respecter les règles de savoir vivre en copropriété et notamment en ce qui concerne :

- le bruit,
- l'entretien des parties communes,
- l'abandon d'objets encombrants dans les parties communes,
- l'abandon de bouteilles en verre.

Il est également rappelé que le placement de parabole visible depuis la rue est totalement interdit et ce tant par le règlement de copropriété que par le règlement communal de police.

En cas de problème, l'assemblée donne à l'unanimité mandat au Syndic pour entamer les démarches nécessaires au retrait de la parabole.

21. Budget des dépenses courantes et fixation des provisions

L'assemblée décide à l'unanimité de reporter ce point à la prochaine assemblée générale.

22. Budget des frais extraordinaires et fixation des appels au fonds de réserve

Sur base des travaux décrits ci-dessus, le total des travaux s'élève à 415.000 €.

Le fonds de réserve s'élève actuellement à 188.000 €.

L'assemblée décide à la majorité d'émettre deux appels de fonds exceptionnels de 95.000 €.

L'assemblée décide à l'unanimité que le 1^{er} appel de fonds devra être honoré pour le 30 juin 2024 et le 2^{ème} appel de fonds pour 15 novembre 2024.

L'unanimité de contribuer à raison de 10.000 € par trimestre pour le Fonds de Réserve.

L'assemblée décide à l'unanimité de maintenir les contributions trimestrielles à 400 € pour le Fonds de Réserve Ascenseurs.

23. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures

La liste des contrats des principaux fournisseurs est présentée à l'assemblée.

Il est décidé à l'unanimité de ne rien modifier.

24. Mise en concordance entre le règlement de copropriété et la loi

Le Syndic rappelle la nouvelle loi.

L'assemblée décide à l'unanimité de reporter ce point à la prochaine assemblée.

25. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée vers 22h30.

Le Syndic
S. ESTIEVENART