

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 15 AVRIL 2024

Le Syndic ouvre la séance à 19h35 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 15 mars 2024 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 3.510/10.000 quotités - 13/46 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.

4. Rapport des Commissaires aux Comptes

Suite à un soucis de santé, n'a exceptionnellement pas pu procéder au contrôle des comptes avant envoi à tous les propriétaires.

Aucun membre du conseil de copropriété ne souhaitant procédé au contrôle des comptes, le syndic a adressé le décompte annuel à tous les propriétaires.

Par la suite, à signaler ne pas avoir constaté d'anomalie dans les comptes.

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 01/01/2023 au 31/12/2023

L'assemblée approuve les comptes à l'unanimité en ce compris les répartitions privatives.

6.2. approbation du bilan au 31/12/2023

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

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

8.1.1. Problème de communication

Le point a été débattu lors de l'assemblée de janvier 2024.

8.1.2. Mise à disposition des comptes en ligne

Tel qu'expliqué lors de l'assemblée de janvier 2024, le syndic précise que le changement de programme comptable est en cours d'analyse.

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

8.2. du Conseil de Copropriété

Sont réélus 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 et ce malgré le passage de différents chauffagistes pour analyser le dossier.

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).

Le syndic propose de faire appel à un bureau d'étude.

L'assemblée accepte la proposition à l'unanimité.

L'assemblée donne à l'unanimité mandat au conseil de copropriété pour retenir le bureau qui sera chargé de cette étude à concurrence de 10.000 € hors tva.

Le dossier sera à nouveau présenter en assemblée générale une fois qu'il sera complet.

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 d'une précédente 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.

L'assemblée décide à l'unanimité de redébattre du dossier lors d'une assemblée générale extraordinaire en décembre 2024 après l'échéance du 2^{ème} appel de fonds exceptionnel.

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.

Lors de l'assemblée de janvier 2024, il avait été décidé à l'unanimité de procéder à la rénovation de la pente.

Le syndic informe les propriétaires que la décision n'a pas encore été prise pour les 2 autres copropriétés.

Le point sera redébatu lors d'une 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.

Le syndic présente en détail l'offre reçue de l'électricien de l'immeuble.
En option, le placement de batteries est proposé.

L'assemblée décide à l'unanimité de ne pas placer de panneaux solaires.

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

Le point a déjà été débattu lors de la précédente assemblée générale.

L'assemblée décide à l'unanimité de redébattre du dossier lors d'une assemblée générale extraordinaire en décembre 2024 après l'échéance du 2^{ème} appel de fonds exceptionnel.

14. 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.



L'assemblée décide à l'unanimité de faire placer ce système sur les 2 ascenseurs.

L'assemblée décide à l'unanimité de financer les travaux via les charges courantes.

15. Ascenseurs – travaux à prévoir

Comme expliqué lors de l'assemblée de janvier 2024, 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 nombreux problèmes et pannes rencontrés ces derniers temps.

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

L'assemblée décide à l'unanimité de commander les travaux proposés.

L'assemblée décide à l'unanimité de financer les travaux via le fonds de réserve ascenseur.

Celui-ci n'étant pas suffisamment alimenté, l'assemblée décide à l'unanimité de financer le solde des travaux via le fonds de réserve général.

Les quotités des 2 fonds de réserve (général et ascenseurs) n'étant pas les mêmes, les propriétaires qui n'interviennent pas dans les frais d'ascenseurs, seront remboursés de leur quote-part via le décompte annuel.

16. Forfait imputer privativement en cas d'utilisation de l'ascenseur pour des déménagements et/ou travaux

Le point a été inscrit à l'ordre du jour à la demande de différents propriétaires.

L'assemblée rappelle à l'unanimité d'interdire l'utilisation des ascenseurs lors de la réalisation de travaux lourds (évacuation des gravats, amenées des matériaux, ...).

En cas de non-respect, l'assemblée à l'unanimité vote une amende de 250 €.

Pour ce faire, le syndic devra être averti de chacune de ces utilisations.

17. Demande de placement d'un air conditionné

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

La documentation technique ayant été reçue, l'assemblée marque son accord à l'unanimité sur la demande.

Toutefois, l'assemblée précise :

- que l'installation devra être réalisée dans les règles de l'art,
- que l'installation ne pourra pas provoquer de nuisances aux voisins,
- que cet accord ne crée pas un précédent pour d'autres appartements.

..... s'engage qu'en cas de plainte, l'installation sera démontée.

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

Sur base du budget établi, le syndic propose d'augmenter les provisions de 13,5 %.

L'assemblée décide à l'unanimité de maintenir les mêmes provisions.

Le syndic attire l'attention des propriétaires sur le solde à suppléer possible en fin d'exercice.

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

Sur base des travaux décrits ci-dessus et en janvier 2024, 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 de contribuer à raison de 15.000 € par trimestre pour le Fonds de Réserve.

Vote contre, les propriétaires du bien F02 (ACTJ Bruxelles asbl 2477) et ...

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.

Le syndic informe les propriétaires du coût proposé par l'avocat de la copropriété qui s'élève entre 3.500 et 5.000 €.

L'assemblée mandate à l'unanimité l'avocat de la copropriété pour réaliser ce travail.

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

La lecture intégrale du procès-verbal est faite avant de le proposer à la signature aux personnes encore présentes ou représentées en fin de séance.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée vers 22h00.

Le Syndic
S. ESTIEVENART