

Association des Copropriétaires « FONTAINEBLEAU »
Numéro d'entreprise : 850.179.264
c/o Gérance VERDURMEN-REMY sprl
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 14 DECEMBRE 2022

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 7 novembre 2022 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 détaille les exercices écoulés depuis la dernière assemblée.

4. Rapport des Commissaires aux Comptes

Monsieur a procédé à la vérification des comptes.

Monsieur signale ne pas de remarques.

5. Etat des procédures judiciaires en cours

Néant.

6. Comptes

6.1. approbation des comptes du 01/01/2019 au 31/12/2021

L'Assemblée approuve les comptes à l'unanimité.

6.2. approbation du bilan au 31/12/2021

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

Le mandat du Syndic est reconduit à la majorité jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

 ^{nt}
Vote contre, Messieurs

L'assemblée donne à l'unanimité mandat au syndic pour agir en justice concernant les problèmes de fuites entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage.

8.2. du Conseil de Copropriété

Sont réélus à l'unanimité

- [] poste de Président
- [] au poste d'assesseur
- [] poste d'assesseur

Messieurs [] et [] 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'arc []

Le syndic présente en détail le montant des 2 offres obtenues par M. [] et qui datent de 2020.

L'assemblée décide à l'unanimité de procéder aux travaux de rénovation de l'étanchéité du perron et des jardinets (non encore traités).

Afin d'avoir une harmonie concernant le perron, l'assemblée décide 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.

L'assemblée donne à l'unanimité mandat au conseil de copropriété pour retenir la firme qui réalisera les travaux pour un montant maximal de 65.000 € hors tva.

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

11. Problèmes rencontrés avec l'installation de vidéoparlophonie

D'importants problèmes étant rencontrés avec l'installation de vidéoparlophonie et son dépannage n'étant pas possible à moindre coût, d'autant plus que certaines pièces ne sont plus disponibles, en accord avec le conseil de copropriété, le remplacement de l'installation a été commandé à l'électricien de l'immeuble.

L'assemblée décide à l'unanimité de financer les travaux relatif à la partie commune via le fonds de réserve.

12. 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.

Les travaux ne pourront être réalisés qu'une fois la décision prise par les 2 autres copropriétés.

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

13. 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.

14. Fonctionnement de l'adoucisseur d'eau

Des problèmes de fonctionnement de l'adoucisseur d'eau ayant été rencontrés, un contrôle de celui-ci a été demandé.

15. Entretien des jardinets

Différents propriétaires déplore l'état des jardinets.

Le syndic rappelle que le jardinier entretien ce qui avait été planté précédemment.

L'assemblée décide à l'unanimité de suspendre l'entretien des jardinets jusqu'aux travaux de rénovation des étanchéités.

16. Problèmes liés à l'abandon d'objets encombrants dans les parties communes

A plusieurs reprises des objets encombrant ont été abandonnés dans les parties communes de l'immeuble.

L'évacuation de ceux-ci engendre des coûts et augmentent les charges de l'immeuble.

Il est demandé à chacun d'occuper l'immeuble en bon père de famille.

17. Demande d'installation de caméras

Différents propriétaires souhaitent que des caméras soient placées dans les communs de l'immeuble.

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

L'assemblée décide à l'unanimité de placer des caméras dans les communs de l'immeuble.
insiste pour que la loi caméra soit respectée.

Pour ce faire, l'assemblée retient à l'unanimité l'offre de la firme Jupiter Antivol.

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

18. Demande de changement de firme d'entretien

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.

19. Demande de modification de l'ordre des noms des sonnettes pour être dans l'ordre des boîtes aux lettres

Le point a été inscrit à l'ordre du jour par différents propriétaires.

Il y a quelque temps, des inscriptions avaient été réalisées au marqueur (par un livreur ?) à côté de chaque sonnette pour mentionner les numéros des boîtes aux lettres.

L'assemblée décide à l'unanimité de ne pas placer les sonnettes dans l'ordre des boîtes aux lettres.

20. Demande de remplacement des étiquettes par des plaquettes

Lors d'un nouvel emménagement, il est fréquent que le nouvel occupant ne communique pas les noms à afficher.

L'assemblée décide à l'unanimité de ne rien modifier.

21. Interdiction de stationner dans les zones de manœuvres

Le syndic rappelle une nouvelle fois que tant le règlement d'ordre intérieur que le permis d'environnement interdisent de stationner en dehors des box de garages et/ou emplacements privés.

22. Demande de changement d'ascensoriste

Différents problèmes étant rencontrés avec la firme Liftinc, certains propriétaires demandent de changer d'ascensoriste.

Le syndic présente la proposition de contrat d'entretien reçue de la firme ATM qui entretient les ascenseurs des résidences Neuilly-Elysée-Auteuil et Versailles-Longchamp et qui donne satisfaction.

L'assemblée décide à l'unanimité de ne pas changer d'ascensoriste.

23. Demande de rénovation de la cage d'escalier et des paliers

Le point avait été débattu lors de la précédente assemblée générale et les propriétaires avaient décidé à l'unanimité de ne pas rénover la cage d'escalier et les paliers.

Le syndic rappelle le montant des différentes offres reçues et qui datent de 2019.

L'assemblée décide à l'unanimité de ne pas rénover la cage d'escalier et les paliers.

24. 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.

25. 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.

26. Budget des dépenses courantes et fixation des provisions

Sur base du budget établi pour l'exercice, le Syndic propose d'augmenter les provisions trimestrielles actuelles de 11 %.

Cette proposition est acceptée à l'unanimité.

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

L'assemblée décide à 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.

28. 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.

29. 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.

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

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

Le Syndic
S. ESTIEVENART

