

Association des Copropriétaires « VERSAILLES-LONGCHAMP »  
Numéro d'entreprise : 834.131.308  
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 8 NOVEMBRE 2022

Le Syndic ouvre la séance à 19h05 et souhaite la bienvenue aux copropriétaires.  
La réunion est tenue dans les bureaux du Syndic.

### 1. Vérification des présences et procurations

L'Assemblée du 28 octobre 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 le comptage indique que 3.700/10.000 quotités et 15/60 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 :

L'Assemblée décide à l'unanimité de voter à mains levées.

### 3. Rapport du Conseil de copropriété et/ou du Syndic

Le Syndic commente l'exercice écoulé.

### 4. Rapport du Commissaire aux comptes

Les comptes ont été vérifiés par

Il n'ont pas de remarques à formuler.

### 5. Etat des procédures judiciaires en cours

Un dossier de récupération de créances est en cours auprès de Maître Deruyver pour l'appartement PV2D

Pour le garage PVG17

### 6. Comptes

#### 6.1. approbation des comptes du 01/01/2021 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

Le Syndic informe la copropriété que le Fonds de Roulement s'élève actuellement à 22.855,78 €.

Vu les frais de la copropriété hors Fonds de Réserve, il faudrait que le fonds de roulement s'élève à 29.000 €.

L'Assemblée décide à l'unanimité de ne pas augmenter le fonds de roulement.

### 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 l'unanimité jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

### **8.2. du Conseil de copropriété**

Sont réélus à l'unanimité aux postes d'assesseurs :

..... présente sa candidature.

Celle-ci est acceptée à l'unanimité.

### **8.3. des Commissaires aux comptes**

..... et ..... sont réélus à l'unanimité.

L'assemblée accepte à l'unanimité le cumul des mandats de  
-----

## **9. Façade avant - intervention en garantie de l'entrepreneur**

Le Syndic informe les propriétaires que le dossier est en cours entre l'assurance de l'entrepreneur et l'assurance du sous-traitant, poseur des garde-corps.

Un rendez-vous a récemment encore eu lieu pour faire le point concernant l'intervention des assurances des différentes parties.

Des sondages seront réalisés le 17 novembre prochain.

Afin de défendre la copropriété, l'assemblée décide à l'unanimité de transmettre le dossier à Maître Deruyver.

Pour ce faire, l'assemblée donne à l'unanimité mandat au syndic et à maître Deruyver pour procéder.

## **10. Chaufferie – Etat de l'installation**

Récemment, il a été constaté que de l'eau s'écoulait de la chaudière de droite (lorsque la chaudière était froide).

Il a été demandé au chauffagiste d'analyser la situation.

Le problème provient d'une jonction entre 2 éléments.

L'installation étant assez ancienne et la fuite étant limitée, surtout quand la chaudière est chaude, sur base de l'état de l'installation, le chauffagiste conseille de ne pas tenter de réparer cette fuite.

Un budget pour rénover la chaufferie a été demandé au chauffagiste.

Cependant, il n'a pas encore été reçu.

Le point sera redébatu lors d'une prochaine assemblée générale.

## **11. Eclairage des sous-sols - Proposition de rénovation**

Le point a déjà été débattu lors de précédentes assemblées.

Il avait été décidé de ne rénover que l'éclairage des paliers.

L'éclairage des sous-sols étant ancien et plus énergivore, il a été demandé de redébattre du dossier.

Le syndic rappelle le montant du devis.

L'assemblée décide à l'unanimité de rénover l'éclairage des sous-sols.

L'assemblée retient à l'unanimité l'offre de la firme Jeleco.

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

**12. Demande de placement de caméras suite aux cambriolages et aux abandons d'objets encombrants**

Le point a déjà été débattu lors de précédentes assemblées.

Le syndic rappelle le montant du devis.

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

**13. Demande de verrouillage des 1<sup>ère</sup> porte d'entrée**

Le point avait été débattu lors de la précédente assemblée.

L'assemblée décide à l'unanimité de ne pas verrouiller les 1<sup>ères</sup> portes d'entrées.

**14. Infiltrations d'eau dans les caves – Etanchéité du perron**

Tel qu'expliqué lors de la précédente assemblée, il avait précédemment été décidé de rénover l'étanchéité des bacs à plantes.

Les travaux réalisés ont permis de considérablement diminuer les infiltrations d'eau en sous-sols.

Cependant, l'étanchéité sous les dalles du perron, sous l'escalier et autour des avaloirs n'a pas été renouvelée.

Les écoulements d'eau actuellement constatés dans les sous-sols proviennent des zones non renouvelées.

De nouvelles tuyauteries d'évacuation des eaux ont été placées dans les caves.

Les nouveaux avaloirs des jardinets y ont été raccordés tout comme les avaloirs existants du perron.

Cependant, les infiltrations d'eau se produisent autour des anciens avaloirs du perron.

L'assemblée demande à l'unanimité que des offres soient appelées pour rénover l'étanchéité du perron et des escaliers d'accès.

**15. Demande de rénovation et modification du muret situé à droite de l'entrée des garages vers les sous-sols**

Le muret actuel commence à pencher vers l'extérieur.

De plus, certains propriétaires demandent que la visibilité pour sortir des garages soient améliorée.

Le syndic présente les 2 offres reçues.

L'assemblée décide à l'unanimité de reporter ce point pour regrouper les travaux avec le point 14.

**16. Nouvelles normes concernant les véhicules électriques**

Tel qu'expliqué lors de la précédente assemblée, de nouvelles normes ont été mises en application.

Tout occupant qui souhaiterait charger un véhicule électrique est tenu de le faire et 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.

**17. Entretien des parties communes**

Le point a déjà été débattu à de nombreuses reprises notamment avec \_\_\_\_\_ ; qui a en charge l'entretien des parties communes, le conseil de copropriété et le syndic.

Au vu de l'insatisfaction sur les prestations, l'assemblée décide à l'unanimité de changer de firme d'entretien.

Pour ce faire, l'assemblée donne à l'unanimité mandat au conseil de copropriété pour retenir la nouvelle firme d'entretien.

### **18. Consommation électrique à des fins privées sur les communs de l'immeuble**

Il est rappelé qu'il est strictement interdit d'utiliser l'électricité des communs à des fins privées et ce pour quelque raison que ce soit.

### **19. Cuisinières au gaz – Frais relatif aux consommations**

Actuellement, suivant décision d'une précédente assemblée générale, un forfait de 49 € est appliqué aux 14 ménages qui cuisinent au gaz.

Vu l'augmentation du coût du gaz, il est proposé de faire placer 2 compteurs qui permettraient de comptabiliser la consommation réelle de gaz pour les cuisinières aux 14 ménages concernés.

Le total de la consommation de chacun des compteurs serait réparti sur les consommateurs de la colonne.

Le syndic présente l'offre reçue du plombier de l'immeuble.

L'assemblée décide à l'unanimité de faire placer deux compteurs de gaz au frais de l'ensemble de l'immeuble.

L'assemblée demande à la majorité d'appeler des offres comparatives.

L'assemblée donne à l'unanimité mandat au conseil de copropriété pour retenir la firme qui réalisera les travaux.

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

### **20. Demande de placement de détecteurs de fumée dans les communs**

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

Le syndic présente l'offre de l'électricien de l'immeuble.

L'assemblée décide à la majorité de ne pas faire placer de détecteurs de fumée.

### **21. Demande de respect pour le placement de rideaux aux fenêtres**

Afin de respecter l'esthétique générale de l'immeuble, il est demandé à chacun de placer des rideaux conformes à ces fenêtres.

### **22. 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<sup>ère</sup> 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.

Le point est reporté avec les points 14 et 15.

### **23. Utilisation des garages**

Tel que déjà signalé lors de précédentes assemblées générales, le syndic rappelle que tant le règlement d'ordre intérieur que le permis d'environnement interdisent l'utilisation des garages comme atelier, entrepôt, ... et que seul le stationnement d'un véhicule motorisé est accepté.

En cas de non-respect, le propriétaire ou l'occupant du garage concerné en portera l'entière responsabilité.

En cas de non-respect de la part d'un occupant, l'assemblée donne à l'unanimité mandat au syndic pour prendre les dispositions à l'encontre de l'occupant concerné.

Aucun commerce ne peut être pratiqué dans les garages non plus.

**24. Mandat d'agir en justice à l'encontre des consorts RADULESCU afin de faire interdiction à ces derniers de commercer dans les parties communes et dans les parties privatives de l'immeuble (majorité absolue).**

Sur base des constatations faites par différents propriétaires, les consorts Radulescu procède à un commerce dans les parties communes et dans les parties privatives de l'immeuble.

L'assemblée donne à l'unanimité mandat au syndic et à Maître Deruyver pour agir en justice à ce sujet.

Tout récemment, il a été constaté qu'un autre propriétaire ainsi qu'un locataire de garage procèdent également à du commerce (vente de véhicules) dans les parties communes de l'immeuble.

L'assemblée donne à l'unanimité mandat au syndic et à Maître Deruyver pour agir en justice à ce sujet également.

**25. Rappel du Règlement d'Ordre Intérieur**

Afin d'améliorer la vie en copropriété, il est demandé à chacun de respecter les règles de savoir-vivre dont entre autre : le respect des locaux poubelles, de la propreté des communs, ne pas provoquer de nuisances sonores, ne pas provoquer de nuisances sonores par un animal de compagnie, ne pas provoquer de nuisance olfactive (cigarette, ...), ne pas abandonner d'objets encombrants dans les parties communes, pas de linge en terrasse avant, pas de parabole en façade avant, ...

**26. Budget des dépenses courantes et fixation des provisions**

Sur base du budget établi, l'assemblée décide à l'unanimité de budgétiser 70.000 € pour le chauffage et d'augmenter les provisions trimestrielles à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Cependant, au décompte et principalement pour le décompte 2022, un supplément est à prévoir, notamment avec l'augmentation du coût des énergies.

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

L'assemblée décide à l'unanimité de maintenir les contributions à 6.200 € par trimestre.

**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 entrée en vigueur.

Le syndic présente le coût relatif à l'établissement de ce dossier.

L'assemblée décide à l'unanimité de mandater l'avocat de la copropriété pour mettre en concordance les statuts.

L'assemblée décide à l'unanimité de financer ce poste via le fonds de réserve.

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

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée vers 22h25.

