

**Association des copropriétaires de la résidence « Town House »,
rue Capitaine Crespel, 47 à 1050 Bruxelles**

**Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires de la résidence
Town House tenue le lundi 30 mai 2022 à 18h00 heures
à l'école Kiddy sise rue de l'Industrie 40 à 1070 Bruxelles**

La séance est ouverte à 18.24 heures sous la présidence de Monsieur Gaujard qui souhaite la bienvenue à tous.

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 3.764 quotités sur 10.000 avec une représentativité de 8 copropriétaires sur 56. Comme il s'agit d'une seconde convocation, l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du 02/05/22 n'étant pas valablement constituée, faute de quorum, cette assemblée, conformément à l'article 3.94-6§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 représenté et les quotes-parts de la copropriété dont ils sont titulaires.

2. Approbation du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 18/07/19

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 leur gestion de l'exercice écoulé

Les comptes du 1^{er} trimestre 2019 au 4^{ème} trimestre 2021 ont été vérifiés par Monsieur Gaujard.

Il les a trouvés exacts et n'a aucune remarque à formuler. Il propose donc à l'assemblée de les approuver ce que fait celle-ci à l'unanimité.

Monsieur Iglesias informe l'assemblée que, pour se conformer à la nouvelle législation relative à la copropriété, le syndic est tenu d'établir un budget pour les frais de l'année suivante. Pour la résidence, lorsqu'on fait la moyenne des frais des 4 dernières années, en tenant compte d'une augmentation du coût de la vie de l'ordre de 10 %, le budget prévisionnel pour 2022 s'élève à 80.936,99 €. A noter que ce budget ne tient bien entendu nullement compte des frais extraordinaires, urgents et inattendus qui pourraient survenir dans le courant de l'année.

A l'unanimité, décharge est donnée au conseil de copropriété et au syndic pour leur gestion de l'exercice écoulé.

4. Elections statutaires

- Nomination du conseil de copropriété

En l'absence de nouvelle candidature, l'actuel conseil de copropriété suivant est reconduit à l'unanimité :

- Monsieur Gaujard, président
- Monsieur Ameel, assesseur

- Nomination du Commissaire aux comptes

- Monsieur Gaujard

- Nomination du syndic

A l'unanimité, la s.a. Lusimmo est reconduite dans sa mission de gérance et l'assemblée marque sa satisfaction sur le travail du gérant pour l'année écoulée. Monsieur Iglesias remercie l'assemblée pour sa confiance.

5. Information sur les travaux effectués depuis la dernière assemblée générale

Monsieur Iglesias cite les gros travaux effectués depuis la dernière assemblée générale :

- Rénovation des murs du hall d'entrée par DVA Construct pour 7.579,00 € tva, financé par le fonds de réserve.
- Remplacement des deux descentes pluviales en façade avant par Beobouw pour 5.554,40 € tva, financé par les charges courantes.
- Remplacement de l'étanchéité + isolation thermique de la toiture du 6^e étage par Beobouw pour 34.407,79 € tva, financé par le fonds de réserve.
- Suite à une commande groupée, certains propriétaires en façade avant ont fait remplacer leur châssis de fenêtre (frais privés) par la société Belisol. Le châssis en façade avant + le volet de l'ex-conciergerie au rez-de-chaussée (frais communs) ont aussi été remplacés par Belisol pour 7.039 € tva et ce travail a été financé par le fonds de réserve.
- Remplacement des 3 portes d'accès de la toiture du 5^e étage par Beobouw pour 3.816,00 € tva.
- Réparation du béton de la corniche de ceinture du 6^e étage, rénovation de l'enduit de façade du 6^e + peinture des

façades du penthouse et réparations ponctuelles sur l'étanchéité du 5^e étage par Beobouw pour 18.475,80 € tva, financés par le fonds de réserve.

Tous ces travaux ont mis à mal le fonds de réserve (voir point suivant).

6. Fonds de réserve – Décision sur les appels trimestriels actuels à 2.000 € à maintenir ou à modifier

Le fonds de réserve est à ce jour de - 5.278,43 € et est alimenté par des appels trimestriels de 2.000 €.

Pour information, suite à la location de l'ex-conciergerie louée à 429,54 € par mois (+ 80 € charges mensuelles), il y a actuellement 3.098,10 € dans le fonds « Loyers perçus » et 4.938,99 € dans le compte 444050 (voir bilan).

Une discussion s'ensuit et, à l'unanimité, l'assemblée décide de laisser les appels trimestriels à 2.000 €.

7. Proposition de transfert des 11.127,20 € du fonds « Provisions pour travaux ascenseurs » vers le « Fonds de réserve »

Le syndic rappelle que les deux ascenseurs ont été mis en conformité et que les 11.127,20 € présents dans le fonds « Provisions pour travaux ascenseurs » avaient été constitués comme réserve pour le jour où il faudrait remplacer un des moteur d'un ascenseur.

Ce point a été mis à l'ordre du jour à la demande du conseil de copropriété et comme suite à l'état actuel du « Fonds de réserve ».

Les deux fonds ont les mêmes clés de répartition et donc les mêmes quotités.

Une discussion s'ensuit et, à l'unanimité, l'assemblée décide de transférer ces 11.127,20 € dans le « Fonds de réserve ».

8. Remplacement du revêtement de sol des étages des communs – présentation d'un devis

Ce point a été mis à l'ordre du jour à la demande de la propriétaire Madame Mignon du flat 4A.

Monsieur Iglesias présente un devis de la société Sysdis et donne toutes les explications techniques nécessaires.

Il explique ce que prévoit cette offre de prix reçue de la société Sysdis pour un montant de 35.198,36 € tva.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide à l'unanimité de reporter ce point à la prochaine assemblée générale et de présenter d'autres devis.

On demande que les devis prévoient :

- l'enlèvement des tapis au niveau des escaliers et de repeindre le béton des escaliers en y ajoutant des nez de marche anti-dérapant.
- En option de garder les tapis des escaliers et de les nettoyer (shampooing).

Madame Gendebien va se renseigner sur des types de revêtements à placer sur les escaliers, sur les paliers d'appartements et sur les murs à une certaine hauteur à définir pour protéger les murs et pour une raison de continuité avec le sol.

9. Peinture des murs et plafonds des communs – présentation d'un devis

Ce point a été mis à l'ordre du jour à la demande de la propriétaire Madame Mignon du flat 4A.

Monsieur Iglesias présente un devis de la société Sysdis et donne toutes les explications techniques nécessaires.

Il explique ce que prévoit cette offre de prix reçue de la société Sysdis pour un montant de 23.298,80 € tva.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide à l'unanimité de présenter d'autres devis à la prochaine assemblée générale. Monsieur Gaujard souhaiterait que le syndic demande une offre de prix à la société « Perfect Design ».

Divers (pas de vote)

On signale que des spots au rez-de-chaussée ne fonctionnent pas.

Tous les points prévus à l'ordre du jour étant épuisés, Monsieur Gaujard lève la séance à 19.08 heures.

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.

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.

Tout(e) copropriétaire qui souhaite mettre un point à l'ordre du jour d'une assemblée dispose de toute l'année qui précède la tenue de l'assemblée pour en faire la demande (toutefois minimum 30 jours avant la tenue de celle-ci pour respecter les délais de convocation).

Toute remarque relative au contenu du présent procès-verbal doit être adressée par écrit au syndic et ce, dans les quinze jours à compter de la tenue de l'A.G.

Conformément à la nouvelle loi sur la copropriété l'original du présent procès-verbal a été signé par le conseil de copropriété et les copropriétaires encore présents à l'assemblée. Seules quelques modifications de mise en forme et de compréhension y sont apportées avant l'envoi à l'ensemble des copropriétaires, sans modification des décisions prises par l'assemblée.