

sa **LUSIMMO** nv
Syndic Syndicus

Rue de France 103
Frankrijkstraat 103
Bruxelles 1070 Brussel

Tel : 02 511 52 65

Fax :

info@lusimmo.be

N° d'agrégation 1504002

N° police d'assurance : BFB 3300799

n° d'entreprise – ondernemingsnr : 0871 127 306



BQA_QMS_C_2020894

Consorts [REDACTED]

C/o Mme [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Bruxelles, le 8 novembre 2021

Concerne : Résidence La Dordogne - BE 0832.652.948 (N° d'enregistrement de l'ACP)
Rue Stanley, 38 - 40 à 1180 Bruxelles
Procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 21/10/2021

Madame, Monsieur,

Vous trouverez en annexe le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires de votre résidence qui s'est tenue le 21 octobre dernier.

Nous vous en souhaitons bonne réception et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos sincères salutations.

Lusimmo – syndic.

Le 15 novembre 1977
Monsieur le Ministre
Ottawa

Monsieur le Ministre
Ottawa

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Ministre, l'assurance de ma haute estime et de mon profond respect.

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'assurance de ma haute estime et de mon profond respect.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Ministre, l'assurance de ma haute estime et de mon profond respect.

Monsieur le Ministre

Vous trouverez en annexe le procès-verbal de l'Assemblée générale des députés de la région de la capitale.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Ministre, l'assurance de ma haute estime et de mon profond respect.

Monsieur le Ministre

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Ministre, l'assurance de ma haute estime et de mon profond respect.

S.A. LUSIMMO N.V.

Rue de France, 103 – 1070 Bruxelles
Tel 02 511 52 65 Fax 02 513 61 65 – N° d'entreprise 0871.127.306

**Association des copropriétaires de la résidence « La Dordogne »,
rue Stanley, 38-40 à 1180 Bruxelles**
N° d'enregistrement de l'ACP BE 0832.652.948

**Procès-verbal des décisions de l'assemblée générale ordinaire de l'association des
copropriétaires de la résidence « La Dordogne », tenue le jeudi 21 octobre 2021 à 19.30
heures**
Dans le magasin de Madame Harkat
Rue Vandendindere, 305 à 1180 Bruxelles

Madame [REDACTED], secrétaire de la s.a. Lusimmo, syndic, souhaite la bienvenue à tous et ouvre la séance à 19.37 heures. Elle assurera le secrétariat de la réunion.

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 603 millièmes avec une représentativité de 11 copropriétaires sur 18.
L'assemblée est donc valablement constituée et peut délibérer sur tous les points à l'ordre du jour.
2. **Approbation du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 24/01/2020**
Aucune remarque n'étant formulée, ce 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**
Monsieur [REDACTED] a minutieusement vérifié les comptes jusqu'au 4^{ème} trimestre de 2020 ; il les a trouvés exacts et propose à l'assemblée de les approuver ce que fait celle-ci à l'unanimité.

Madame [REDACTED] informe l'assemblée que, pour se conformer à la nouvelle législation relative à la copropriété, le syndic est tenu d'établir un budget prévisionnel 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 2021 s'élève à 51.891,72 €.

A noter que ce budget ne tient bien entendu nullement compte de frais extraordinaires, urgents et inattendus qui pourraient survenir dans le courant de l'année.

Madame [REDACTED] attire l'attention de l'assemblée sur le fait que le fonds de roulement actuel est de 17.000 € et le fonds de réserve de 41.061,48 €.

Le fonds de réserve est alimenté par des appels de fonds trimestriels de 1.500 €.

Au 30/09/21, le compte à vue s'élève à 13.560,46 € et le compte épargne à 40.157,16 €.

Décharge est donnée au conseil de copropriété et au syndic pour leur gestion de l'exercice écoulé.

4. **Elections statutaires**
Monsieur [REDACTED] ne souhaite plus procéder à la vérification des comptes.
Au nom de tous les copropriétaires, le syndic remercie de tout cœur Monsieur [REDACTED] et son épouse qui ont procédé pendant toutes ces années à la vérification des comptes de la copropriété à la grande satisfaction de tous. Il s'agit là d'un travail important qu'ils ont réalisé avec dévouement et minutie.

Madame Ponte propose que son époux, Monsieur [REDACTED], se charge de la vérification des comptes. Unanime, l'assemblée marque son accord.

La nouvelle équipe du conseil de copropriété se compose donc de :

- Madame [REDACTED], assesseur
- Madame [REDACTED], assesseur,
- Madame [REDACTED], assesseur,
- Monsieur [REDACTED], vérificateur aux comptes

L'assemblée, à l'unanimité, reconduit le mandat du syndic Lusimmo. Madame [REDACTED] remercie les copropriétaires pour leur confiance.

5. Nomination d'un vérificateur aux comptes

Ce point a été discuté au point 4. Unanime, l'assemblée a nommé Monsieur [REDACTED] pour le poste de vérificateur aux comptes.

6. Approbation de l'imputation en fonds de réserve des arriérés de charges non récupérables de la succession [REDACTED]

Après discussion, l'assemblée, à l'unanimité, marque son accord sur cette écriture.

7. Rappel du règlement et des modalités concernant la sortie des poubelles

Ce point a été mis à l'ordre du jour à la demande du conseil de copropriété.

Madame [REDACTED] a constaté que les poubelles sont sorties avant le passage des éboueurs et que certaines sont éventrées.

Les participants rappellent les modalités de sortie des poubelles, et demandent aux copropriétaires louant leur bien d'en informer leur locataire ainsi que de leur demander de bien fermer leurs sacs.

Après une longue discussion, unanime, l'assemblée :

- a. Souhaite que chaque occupant sorte ses poubelles la veille du passage des éboueurs.
- b. Demande que le syndic affiche un avis en couleur dans les ascenseurs concernant la sortie des poubelles
- c. Souhaite que, dans cet avis, il soit demandé aux occupants de bien fermer leurs poubelles.
- d. Demande que le syndic écrive un courrier à tous les copropriétaires à cet effet.

8. Choix d'une nouvelle équipe de nettoyage

Ce point a été mis à l'ordre du jour suite à la demande du conseil de copropriété.

Madame [REDACTED] explique que l'entretien des communs n'est pas bien exécuté car la nettoyeuse n'a que 30 minutes par bloc. Le souhait du conseil de copropriété est de faire effectuer un nettoyage approfondi.

Elle explique que l'immeuble est très sale à la base et qu'il est indispensable de faire un nettoyage approfondi (mur, carrelage, rampes, plinthes, etc.) avant d'instaurer un entretien quotidien.

Madame [REDACTED] présente les devis reçus :

- Monsieur Marc 1 x par semaine, 1^{er} nettoyage complet compris 495 € htva
- VAQ 1 x par semaine, 1^{er} nettoyage complet compris : 540 € htva
- CAM NETTOYAGE : 487 € htva
1^{er} nettoyage complet : 210 € htva

Après discussion, unanime, l'assemblée décide de résilier le contrat conclu avec Clean et Co et de changer d'équipe de nettoyage ; elle choisit la société Monsieur Marc.

On souhaite que le syndic lui demande de faire le nettoyage des murs et de ne pas sortir les poubelles qui sont en cave.

Madame [REDACTED] souhaite être présente lors du premier passage de la société Monsieur Marc afin de faire le tour de l'immeuble avec eux.

On demande également de placer un avis le jour du grand nettoyage.

Le fils de Madame [REDACTED] attire l'attention des copropriétaires sur les panneaux électriques qui se trouvent dans chaque appartement ; ces panneaux sont vétustes et graisseux. Il est important que chaque copropriétaire fasse vérifier son panneau électrique et le remplace en cas de nécessité. Un courrier sera envoyé à tous les copropriétaires à ce sujet.

On demande que les devis des peintres soient détaillés avec le prix de l'enduisage et le prix de la mise en peinture.

Madame [REDACTED], mandatée par Madame [REDACTED], signale que sa locataire se plaint d'un manque de chauffage la nuit. Les participants expliquent que c'est normal parce qu'il y a une sonde automatique qui régule la température.

Madame [REDACTED] propose de faire installer des caméras de surveillance dans l'immeuble car un voleur est entré dans son appartement.

On informe Madame [REDACTED] que ses locataires ont un chien qui aboie beaucoup.

Tous les points prévus à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est clôturée à 21 heures.

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.

Toute remarque relative au contenu du présent procès-verbal doit être adressée par écrit au syndic et ce, dans les quatre mois de sa réception.

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

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. Ils peuvent également, sur demande, être envoyés par e-mail.

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).

