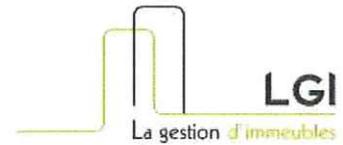


## Association des Copropriétaires

Résidence « AQUITAINE »  
Sise Avenue Maxime Van Praag 1 à 1180 Uccle  
N° d'enregistrement : BCE 0850.220.242



### RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 05 MARS 2024

*Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'Assemblée Générale rédigé en séance. Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences et consultable au siège du Syndic.*

Le 5 mars, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « AQUITAINE » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, dans le hall de l'immeuble.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 19 février.

La séance est ouverte à 18H11. Monsieur Peeters représente La Gestion d'Immeubles S.A.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 29 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 42 forment 707/1.000 èmes de la copropriété. L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 3,87, 3,88, 3,90, 3,91) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après avoir entendu les rapports de gestion et après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

#### 1. Constitution du bureau de séance. Décision à prendre en vue de désigner le/la Président(e) de séance.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme Président de séance Mr Mc.ARTHUR.

*18H15, arrivée de Mr. FUSARO et de Mme DUMORT-BODSON portant le double quorum à 30 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 42 et formant 743/1.000èmes.*

*18H19, arrivée de Mme PEDRIZZETTI ANDREA-CONTE portant le double quorum à 31 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 42 et formant 766/1.000èmes.*

*18H20, arrivée de Mr. KAMP portant le double quorum à 32 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 42 et formant 786/1.000èmes.*

#### 2. Information à donner sur l'état du ou des contentieux en cours.

M.Aarab – EL Fraihi Mouttaki : Le montant de la créance est de 4.491,26€ (4T2024).

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du syndic et obtenu toutes les explications nécessaires, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, prend acte des informations données par le syndic et entérine les actions entreprises pour mener à bien la procédure.

#### 3. Examen des comptes arrêtés au 31 décembre 2023 et décision à prendre quant à leur approbation.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 31/12/2023.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'M' followed by a vertical line.

#### **4. Rapport du Conseil de Copropriété**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée du rapport établi par les membres du Conseil de Copropriété.

#### **5. Décharges à donner**

- 5.1.** L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.
- 5.2.** L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au vérificateur aux Comptes pour sa mission de contrôle de la tenue de la comptabilité de l'immeuble par le syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.
- 5.3.** L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

#### **6. Nominations statutaires et mandats**

- 6.1.** Décision à prendre en vue de procéder à la désignation des membres du Conseil de Copropriété.

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne son Conseil de Copropriété, lequel se composera de la manière suivante :

- Assesneur 1 : Mme SANEI
- Assesneur 2 : Mr. MC.ARTHUR
- Assesneur 3 : Mr. GRIESS
- Assesneur 4 : Mr. TASTIEL

- 6.2.** Décision à prendre en de vue de procéder à la désignation du vérificateur aux comptes.

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne le vérificateur aux comptes en nommant à cette fonction Mr. DE WIN.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le vérificateur aux comptes qui fera part de ses remarques au syndic et au Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle il fera rapport.

- 6.3.** Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic.

En l'absence de préavis et à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, le contrat de syndic de La Gestion d'Immeubles S.A. est reconduit pour la même durée et aux mêmes conditions jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire. Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

Dans la pratique de ses métiers de gestion immobilière et de courtage, le syndic rappelle qu'il est appelé à collecter des données privées à caractère personnel. Ces données lui sont fournies soit sur base légale soit sur base volontaire. Les copropriétaires reconnaissent avoir pris connaissance et accepté les conditions énoncées dans la Politique de Confidentialité des Données de La Gestion d'Immeubles S.A. ainsi que les objectifs et méthodes de collecte et traitement des données qu'elle nécessite conformément aux dispositions reprises sur son site internet [www.gestionimmeubles.be](http://www.gestionimmeubles.be)

## 7. Travaux, entretiens à prévoir et financement

**7.1.** Suite à l'affaissement des terres au niveau de la devanture de l'immeuble, décision à prendre quant à répondre aux exigences de Vivaqua qui consistent à dévier les eaux usées vers le réseau d'égouttage afin de rétablir la fonction de bassin d'orage au bassin situé aux pieds de l'immeuble. Ce dernier n'étant plus étanche, il y a lieu de procéder également à un cuvelage hydrofuge. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de donner un mandat au Conseil de Copropriété pour le choix final de l'entreprise et ce pour un budget maximal de 25.000,00€. Mr Alain DRION accepte de participer à l'analyse des travaux prévus, apportant ainsi toute son expérience professionnelle en la matière, telle qu'elle a pu être constatée lors de l'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

**7.2.** Information à donner concernant le compte rendu effectué par le groupe de travail au sujet de la réfection et de l'étanchéité des terrasses supervisées par le bureau d'architecture GNS Architects.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée du compte rendu effectué par le groupe de travail. Un renvoi est fait au rapport transmis en annexe de la convocation à l'Assemblée Générale. Celui-ci reprend toutes les informations exposées en séance.

**7.3.** Information à donner au sujet de l'inventaire effectué par le groupe de travail au sujet des différents appartements touchés par des infiltrations.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée de l'inventaire effectué par le groupe de travail. Il a été noté que seulement 23,5 % des terrasses visitées subissent des infiltrations à l'heure actuelle. Il est rappelé qu'un appel d'offres va être effectué par GNS Architects à ce sujet et qu'un exposé des résultats sera donné ultérieurement avec les recommandations du groupe de travail. En fonction du résultat, une rénovation partielle pourrait éventuellement être envisagée.

**7.4.** Informations à donner concernant les primes potentiellement éligibles.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée de l'existence de primes et de chasseur de primes.

**7.5. A la demande de Mr Fusaro :** « Je reviens chez vous pour demander le permis de modifier les carrelages dans ma terrasse. Il y aura plusieurs possibilités pour faire des modifications qui soit compatible avec le reste du bâtiment. Je vous envoie trois options différents que j'espère vous pourriez évaluer:

1 ere option, caillebotis en bois: on pourrait le mettre même au-dessous de sol actuel: <https://www.ikea.com/be/fr/p/runnen-caillebotis-teinte-brun-90234226/>

2 eme option en bois.

3 eme option carrelages gris clair, avec le même couleur de ce qu'il y a maintenant, mais il faudra enlever les carrelages qu'il y. »

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas accepter ces propositions.

**7.6.** Décision à prendre quant à mettre en place un dispositif afin de verrouiller les accès aux aires de manœuvre de l'immeuble (barrières levante ou plots amovibles) Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

Les membres du Conseil de Copropriété soutiennent l'installation des barrières levante pour régulariser l'utilisation du parking. Ils font état de plusieurs faits irréguliers survenus dernièrement et pour lesquels ils ont dû intervenir avec notamment un recours à la police. Ces faits ont contraint leur emploi du temps.

D'un point de vue opposé, Messieurs De Win et Alain Drion soutiennent des arguments contre l'installation des barrières au vu du fait qu'aucune transgression par des voitures non-répertoriées n'avait eu lieu ces derniers temps. Ils font également référence à l'augmentation des coûts liée à ces installations (maintenance et consommation électrique)

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas réaliser les travaux.

215 / 764 quotités pour le fait d'installer un dispositif, Mc.ARTHUR (45) ; SANEI (25) ; I.M.C. (2) ; ARGENTIERI (27) ; GOLDENBERG (20) ; KHOURY (27) ; GRIESS (23) ; PENNING (21)\* ; CHAYA (25) ;  
549 / 764 quotités contre le fait d'installer un dispositif,  
22 / 786 quotités abstention, VALOSTEO (22)

\*Mme Penning était représentée lors de cette Assemblée Générale, son vote a donc suivi la position de son mandataire. Toutefois, elle s'était exprimée au préalable verbalement comme étant contre l'installation de barrières.

Les remarques et irrégularités concernant l'utilisation du parking arrière devront, dorénavant, être adressées à M. De Win qui s'est porté volontaire pour les résoudre.

M. et Mme. McArthur ont précisé qu'au vu du refus de l'ACP d'installer des barrières, ils ne continueraient plus à intervenir comme intermédiaires pour lutter contre les transgressions de stationnement au niveau du parking arrière de l'immeuble.

#### **8. A la demande de Mme BODSON :**

J'ai fait faire un audit par deux électriciens qui arrivent à la même conclusion : l'appartement est une passoire énergétique qui nécessite des travaux urgents.

En effet, le locataire précédent s'est vu infliger un surcoût de 18,000€ pour une année de consommation. Sibelga a remplacé le compteur, c'est une première chose.

Les problèmes => solutions / travaux :

1. Une ventilation de l'immeuble tourne 24h/24, évacuant ainsi la chaleur de l'appartement et le refroidissant (provoque 10 % des déperditions de chaleur) => modifier celle-ci et la faire tourner par intermittence
  - a. Pouvez-vous vous en charger ?
2. L'appartement est au rez, donc directement au-dessus du garage, dont les plafonds ne sont pas isolés => 15%.
  - a. Qui plus est, les trappes d'aération du parking sont toutes ouvertes => en fermer la majorité voire toutes, il n'y a pas de nécessité de tout laisser ouvert
    - i. Pouvez-vous le faire faire ?
  - b. L'absence d'isolation du plafond du garage crée un pont thermique au rez, vu que le carrelage est posé sur une chape non isolée => isoler les plafonds (Recticel)
    - i. Devons-nous le faire faire ou pouvez-vous le mettre à l'agenda de la prochaine AG ?

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas donner suite aux différentes propositions.

#### **9. Informations à donner concernant la parcelle cadastrale B265x. Celle-ci appartient aux 3 Copropriétés Aquitaine – Bearn – Charente, elle se situe en face de l'immeuble Bearn du côté de l'Avenue Brugmann.**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée de la notice explicative de l'avocat Vincent Defraiteur.

**10. Informations à donner concernant l'analyse juridique effectuée par Vincent Defraiteur. Décision à prendre quant à créer une ACP générale couvrant l'ensemble du Complexe et 3 associations partielles propres à chacun des immeubles bâtis (Aquitaine – Bearn – Charente).**

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, accepte la création d'une ACP générale couvrant l'ensemble du Complexe et 3 associations partielles propres à chacun des immeubles bâtis (Aquitaine – Bearn – Charente).

**11. Décision à prendre quant à donner mandat au syndic pour charger un notaire d'établir la refonte des Statuts suivant la création d'un acte pour l'ACP générale tout en tenant compte des nouvelles lois en vigueur pour la copropriété forcée d'immeubles ou groupes d'immeubles bâtis.**

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

**12. Informations à donner sur les contrats en cours dans la copropriété : AIB Vinçotte, Proximus, Schindler, Bruxelles propreté, Engie, Vivaqua, Meuwèse et Gulbis, Caloribel, Eurodynamics, Curnet, DSB, Lambotte, Mr. Hugo Lopes Salazar, Partena, Mensura, La Gestion d'Immeubles sa.**

Le Syndic rappelle que l'ensemble de ces contrats est consultable par les copropriétaires dans ses bureaux moyennant la prise de rendez-vous préalable et que tout copropriétaire peut en recevoir une copie sur simple demande. L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, prend acte des contrats existants et des informations relatives aux modalités de consultation.

**13. Décision à prendre quant à maintenir un budget de 5.000,00€ pour permettre au Conseil de Copropriété et au syndic de faire réaliser des travaux utiles pour la copropriété sans passer par une décision d'Assemblée Générale.**

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

**14. Décision à prendre quant à donner mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, pour souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent existant dans la copropriété.**

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

**15. En vue de permettre au syndic de négocier les meilleures tarifications à travers des contrats cadres pour les marchés de l'énergie, décision à prendre quant à donner mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, pour changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz ou de mazout en fonction des opportunités du marché et après avoir réalisé un appel d'offres.**

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

**16. Rappel quant au respect des Statuts (Acte de base, Règlement de Copropriété et Règlement d'Ordre Intérieur).**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée que les dispositions de statuts et du Règlement d'Ordre Intérieur sont strictement opposables à toute personne disposant d'un droit réel ou personnel au sein de l'immeuble.

**17. Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve.**

**17.1.** La situation du fonds de roulement à la date de clôture des comptes est de 45.000,00€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de roulement.

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale en prend acte et décide de maintenir le fonds de roulement à son montant actuel de 45.000,00€.

**17.2.** La situation du fonds de réserve à la date de clôture des comptes est de 94.981,90€. Décision à prendre quant à l'alimentation de ce fonds.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et décide d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 25.000,00€ à financer par 4 appels trimestriels de 6.250,00€ à lancer au 1T2024.

*Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.*

**18. Présentation du budget de l'exercice 2024 et décision à prendre afin de fixer ce budget.**

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, adopte le budget présenté à titre indicatif pour le prochain exercice à la somme de 131.350,00€

L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

La séance est levée à 20H27.

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 3.87 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 3.92 §3)

Bruxelles, le 05 mars 2024.

Romain PEETERS  
Gestionnaire



  
LGI  
La gestion d'immobilités  
Pour LI Consult SRL  
Administrateur  
Laurent Legros  
IPI-BIV 505001

Laurent LEGROS  
Administrateur

