

Rue de France 103  
Frankrijkstraat 103  
Bruxelles 1070 Brussel

Tel : 02 511 52 65  
Fax :  
[info@lusimmo.be](mailto: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 L [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**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 27/10/22**

Madame, Monsieur,

Vous trouverez en annexe le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires de votre résidence qui s'est tenue le 27 octobre dernier.

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

Lusimmo – syndic.



**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 27 octobre 2022 à 19 heures**  
**Dans le magasin de Madame [REDACTED] - 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 19.05 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 624 millièmes avec une représentativité de 12 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 21/10/2021**  
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. Budget prévisionnel.**  
Monsieur [REDACTED] a vérifié les comptes jusqu'au 4<sup>ème</sup> trimestre de 2021 ; 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 2022 s'élève à 52.076.20 €.

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] informe également qu'à partir du 1er mai 2022, les prix de l'électricité des communs et du gaz ont été multipliés par 3,5 voire par 4. Plus aucun fournisseur d'énergie ne propose un tarif fixe. Engie ne souhaite plus fournir la copropriété en gaz et en électricité. Pour rappel, la copropriété avait un tarif fixe depuis deux ans qui a pris fin au mois d'avril 2022. Aucun fournisseur n'a voulu remettre prix. Le seul fournisseur qui a remis offre est « Total Energies » et il est dès lors devenu le nouveau fournisseur d'énergie de l'ACP.

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 36.038,29 €.

Le fonds de réserve est alimenté par des appels de fonds trimestriels de 3.000 €.

Au 30/09/21, le compte à vue s'élève à 6.396.92 € et le compte épargne à 33.169,69 €.

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



#### **4. Elections statutaires**

L'actuel conseil de copropriété se compose de :

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

En l'absence de nouvelle candidature, l'assemblée reconduit l'équipe du conseil de copropriété à l'unanimité et les remercie.

Le mandat du syndic Lusimmo est également reconduit à l'unanimité pour sa mission de syndic. Madame [REDACTED] remercie l'assemblée pour sa confiance.

#### **5. Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, afin de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété.**

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

Monsieur [REDACTED] signale que la toiture côté gauche est bouchée.

#### **6. Financement des dépenses ordinaires et/ou extraordinaires par le fonds de réserve et par un appel extraordinaire pour le complément dans les cas où le fonds de roulement s'avèrerait insuffisant.**

Unanime, l'assemblée marque son accord.

#### **7. Augmentation du fonds de roulement afin de faire face aux dépenses courantes.**

Afin de faire face aux dépenses courantes, le fonds de roulement devrait s'élever à 19.500 €. Après discussion, l'assemblée décide de ne pas augmenter le fonds de roulement pour le moment.

#### **8. Mise à jour du règlement d'ordre intérieur suivant la loi du 01/01/2019.**

Unanime, l'assemblée mandate le conseil de copropriété pour remanier le règlement d'ordre intérieur.

#### **9. Réfection des fissures sur les ciels de terrasses (dessous des balcons).**

Après discussion, l'assemblée décide de ne rien faire et mandate le syndic pour demander l'avis d'un ingénieur en stabilité ou d'un architecte.

#### **10. Discussion sur l'isolation de la toiture.**

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide de reporter ce point à une prochaine assemblée.

#### **11. Discussion sur l'installation de panneaux solaires.**

Après discussion, unanime, l'assemblée ne souhaite pas faire installer de panneaux solaires car elle estime que l'investissement n'en vaut pas la peine.

#### **12. Discussion sur l'installation d'une toiture végétale.**

Unanime, l'assemblée ne souhaite pas faire installer une toiture végétale.

#### **13. Mandat à un architecte afin de suivre les travaux toitures et/ou balcon.**

L'assemblée, unanime, souhaite mandater le conseil de copropriété pour le choix d'un architecte. Les participants demandent que l'architecte ajoute les travaux relatifs aux fissures sur son devis.

#### **14. Période de coupure du chauffage (jour/soir + date).**

Madame [REDACTED] signale qu'il y a une sonde et qu'il n'est pas nécessaire de couper le chauffage en été.

**15. Décision à prendre au sujet du radiateur allumé dans le hall.**

Monsieur [REDACTED] informe que les vannes des halls d'entrée sont déjà bloquées.

**16. Location de containers à roulettes.**

Après une longue discussion, l'assemblée ne souhaite rien faire et de laisser la situation telle quelle car l'ascenseur est trop petit pour faire entrer des containers.

On demande d'enlever le surplus d'avis qui se trouvent dans l'ascenseur.

Les propriétaires informent que les cheminées sont condamnées.

Monsieur [REDACTED] signale que la lumière du 1<sup>er</sup> étage au n° 38 ne s'allume pas au bon moment. Et qu'au 3<sup>ème</sup> étage la lumière reste allumée jour et nuit.

L'assemblée souhaite que la prochaine réunion soit organisée dans la mesure du possible dans la fin du mois d'octobre 2023 (hors vacances scolaires).

Tous les points prévus à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est clôturée à 20.40 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 la tenue de l'assemblée.*

*Conformément à la nouvelle loi sur la copropriété l'original du présent procès-verbal a été signé par le président et les copropriétaires encore 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).*

