

Société civile sous forme de S.C.
« LE LOGIS-FLOREAL »

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE **DU 14 JUIN 2025**

Le vingt-cinq mai deux mille vingt-quatre, à 10 heures, en la salle des fêtes du Rue des Trois Tilleuls n°139, à Watermael-Boitsfort, s'est réunie l'Assemblée Générale Ordinaire des Coopérateurs de la Société LE LOGIS-FLOREAL, dont le siège est fixé avenue Georges Benoidt, 22 à 1170 Watermael-Boitsfort.

Les statuts ont été établis le 3 octobre 1921 et publiés aux annexes du Moniteur Belge du 9 novembre 1921, sous le n° 9989.

Les statuts ont été modifiés :

- par l'Assemblée Générale du 13 juin 1926 (modifications publiées aux annexes du Moniteur Belge du 4 juillet 1926),
- par l'Assemblée Générale du 10 juin 1951 (modifications publiées aux annexes du Moniteur Belge du 23 juillet 1951),
- par l'Assemblée Générale du 26 avril 1981 (modifications publiées aux annexes du Moniteur Belge du 27 mai 1981),
- par l'Assemblée Générale du 27 avril 1986 (modifications publiées aux annexes du Moniteur Belge du 28 mai 1986),
- par l'Assemblée Générale du 31 octobre 1993 (modifications publiées aux annexes du Moniteur Belge du 3 décembre 1993),
- par l'Assemblée Générale du 26 mars 2006 (modifications publiées aux annexes du Moniteur Belge du 18 avril 2007)
- par l'Assemblée Générale du 03 juin 2023 (modifications publiées aux annexes du Moniteur Belge du 17 juillet 2023)

*

La séance est déclarée ouverte à 10h00 par Mme A. DE BOE, Présidente, qui remercie les coopérateurs présents pour leur participation.

Mme A. DE BOE, Présidente, salue la présence de Madame Caroline OSSELAER, de la Direction Juridique à la société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, porteuse des parts de la Région.

Elle salue la présence de Madame Marie-Noëlle STASSART, porteuse des 1.250 parts de la Commune de Watermael-Boitsfort.

Elle salue la présence de Monsieur Reda ELAJMI, Délégué-social auprès de notre société.

Elle salue la présence de M. Serge OCTAVE, Réviseur au Bureau SANO Audit.

*

FORMATION DU BUREAU

Madame A. DE BOE, Présidente, propose de former le bureau :

- Madame Danielle DURAND, Vice-Présidente
- Madame Daphné GODFIRNON, Directrice Générale
- Monsieur Serge OCTAVE, Réviseur au Bureau SANO Audit
- Madame Anne DE BOE, Présidente

Elle propose de désigner Madame D. GODFIRNON, Directrice Générale, comme Secrétaire du Bureau.
Elle demande à l'Assemblée de désigner 2 scrutateurs : Monsieur P. VAN SEVENDONCK et Monsieur J.-P. BEAUJAN se proposent.

La Présidente déclare :

- que tous les coopérateurs ont été convoqués par envoi dans les délais légaux et statutaires. L'envoi contenait l'ordre du jour ainsi que la procuration.
Les documents suivants ont été communiqués aux coopérateurs qui en ont fait la demande : le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 25 mai 2024, des rapports d'activités et de gestion du Conseil d'Administration relatif à l'exercice 2024, du rapport du Commissaire-Réviseur et les comptes annuels clôturés au 31/12/2024.
Ces documents étaient également téléchargeables à l'aide du QR code qui a été repris dans la convocation.
- qu'il ressort de la liste des présences, que sur les 301.884 parts émises, 75.626 sont représentées, de sorte qu'il peut être valablement délibéré sur les points figurant à l'ordre du jour.
- que nul ne peut prendre part au vote pour un nombre de voix supérieur au 1/5^{ème} des parts souscrites soit 60.237 parts ou aux 2/5^{ème} des parts représentées, soit 30.250 parts.

Elle constate que l'Assemblée générale peut valablement délibérer sur les points figurant à l'ordre du jour et propose d'en entamer l'examen.

Elle rappelle que les coopérateurs sont invités à rester dans la salle durant toute la durée de la réunion.

*

1. APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DE LA S.C. LE LOGIS - FLOREAL DU 25/05/2024

Le procès-verbal a été communiqué sur demande ou était téléchargeable à l'aide du QR code repris dans la convocation.

Chaque sociétaire ayant eu l'occasion d'en prendre connaissance, LA PRESIDENTE suggère à l'Assemblée de dispenser la Secrétaire de la lecture de ce document.

La Présidente demande à l'Assemblée générale si elle approuve le procès-verbal de la réunion du 25 mai 2024.

LA PRESIDENTE prend acte que le procès-verbal du 25/05/2024 est approuvé à l'unanimité.

*

2. RAPPORT D'ACTIVITES ET RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA S.C. LE LOGIS-FLOREAL PORTANT SUR L'EXERCICE 2024

Le rapport de gestion ayant été communiqué sur demande ou étant téléchargeable à l'aide du QR code repris dans la convocation, LA PRESIDENTE propose de dispenser la Secrétaire de la lecture du rapport.

Madame D. GODFIRNON, Directrice Générale, commente les différents points qui y sont développés.

Madame D. GODFIRNON, Directrice Générale, cède la parole à Mme Ingrid PLANCQUEEL, Directrice Générale adjointe, pour commenter les points sur le service candidat, locatif et social.

LA PRESIDENTE demande s'il y a des remarques à formuler.

Aucune remarque n'est formulée par les coopérateurs.

LA PRESIDENTE remercie Mme GODFIRNON, Directrice Générale et Mme Ingrid PLANCQUEEL, Directrice Générale adjointe, pour leurs interventions qui nous ont permis de clarifier et de détailler les rapports d'activités et de gestion.

Société civile sous forme de S.C.
« LE LOGIS-FLOREAL »

LA PRESIDENTE prend acte que le rapport d'activité est approuvé.

*

3. RAPPORT DU COMMISSAIRE-REVISEUR DE LA S.C. LE LOGIS-FLOREAL

Le rapport du Commissaire-réviseur sur l'exercice clôturé au 31.12.2024 a été communiqué sur demande ou était téléchargeable à l'aide du QR code repris dans la convocation.

LA PRESIDENTE cède la parole à M. Serge OCTAVE, Réviseur au Bureau SANO Audit, pour commenter son rapport ainsi que les comptes annuels.

LA PRESIDENTE remercie Monsieur OCTAVE.

Aucune remarque n'est formulée par les coopérateurs.

*

4. APPROBATION DES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOTURE AU 31/12/2024

Les comptes annuels arrêtés au 31.12.2024 ont été communiqués sur demande ou était téléchargeable à l'aide du QR code repris dans la convocation.

Aucune remarque n'est formulée par les coopérateurs.

LA PRESIDENTE propose à l'Assemblée d'approuver les comptes annuels arrêtés aux centimes et en Euros, conformément aux prescriptions de l'arrêté royal publiées au Moniteur le 15/07/2016.

L'Assemblée générale approuve les comptes à l'unanimité.

LA PRESIDENTE déclare que les comptes annuels afférents à l'exercice 2024 sont approuvés tels qu'ils ont été présentés.

*

5. AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE 2024

LA PRESIDENTE propose à l'Assemblée d'affecter le résultat de l'exercice 2024 à la réserve légale conformément aux dispositions légales et aux dispositions imposées par la Tutelle.

L'Assemblée générale marque son accord à l'unanimité.

LA PRESIDENTE déclare que le résultat de l'exercice est affecté à la réserve.

*

6. DECHARGE A DONNER AUX ADMINISTRATEURS

Personne ne s'opposant, LA PRESIDENTE acte que l'Assemblée générale donne à l'unanimité décharge aux administrateurs, chacun de ceux-ci s'abstenant en ce qui le concerne.

*

7. DECHARGE A DONNER AUX COMMISSAIRE-REVISSEUR

Personne ne s'opposant, LA PRESIDENTE acte que l'Assemblée générale donne à l'unanimité décharge au Commissaire-réviseur.

*

8. ELECTIONS STATUTAIRES – ELECTION PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DE MME ANNICK PRICE ET M. PELE R. BASHI

Conformément aux dispositions prévues dans les statuts, l'Assemblée générale doit procéder à l'élection d'administrateurs. Les administrateurs sortants sont rééligibles.

1. Le mandat de Mme Annick PRICE

Le mandat de Madame Annick PRICE est arrivé à échéance. Madame PRICE se représente pour le mandat qu'il occupait. Aucune autre candidature ne nous est parvenue en remplacement de Mme PRICE.

LA PRESIDENTE invite Mme PRICE à se présenter devant l'assemblée.

LA PRESIDENTE propose à l'Assemblée de voter à main levée.

LA PRESIDENTE prend acte que Mme PRICE est élue à la majorité comme administratrice pour un terme de 3 ans, la Région s'abstenant.

2. Le mandat de M. P.R. BASHI

Le mandat de M. Bernard LORAND étant arrivé à échéance, un poste d'administrateur est vacant. Nous avons reçu une candidature valable, celle de Monsieur Pelé R. BASHI.

LA PRESIDENTE invite M. P.R. BASHI à se présenter devant l'assemblée.

LA PRESIDENTE propose à l'Assemblée de voter à main levée.

LA PRESIDENTE prend acte que M. P.R. BASHI est élu à la majorité comme administrateur pour un terme de 3 ans, la Région s'abstenant.

LA PRESIDENTE indique qu'il y a 3 autres postes administrateurs qui sont vacants mais qu'aucune autre candidature n'est parvenue.

*

9. ACTION SOCIALE – PRESENTATION DU DIAGNOSTIC DES CITES-JARDIN DU LOGIS-FLOREAL

La PRESIDENTE cède la parole à Mme Noémie PICAUVET, responsable du service locataires et social.

Mme Noémie PICAUVET – responsable du service locatif et social, présente une synthèse du diagnostic social qui a été établi par nos services.

A l'issue de la présentation, LA PRESIDENTE remercie Mme Noémie PICAUVET – responsable du service locatif et social et l'équipe pour le travail qui a été réalisé pour établir le diagnostic particulièrement complet et qui reflète la réalité de notre cité-jardin. L'intégralité du rapport sera disponible sur le site internet

*

10. QUESTIONS

LA PRESIDENTE rappelle que les questions sont des questions d'ordre général. Nous ne sommes pas en mesure de répondre à des questions concernant des dossiers individuels. Avant de céder la parole aux coopérateurs, nous allons répondre aux questions écrites.

La PRESIDENTE cède la parole à Mme Daphné GODFIRNON, Directrice Générale.

Mme Daphné GODFIRNON, Directrice Générale remercie LA PRESIDENTE. Elle répond à la question écrite reçue de Mme Aleide Van Hemelrijck : Le Logis-Floréal a décidé de ne plus donner suite aux petites demandes d'interventions. Serait-il possible d'autoriser à nouveau les locataires de faire appel au plombier ou autres ouvriers du Logis-Floréal afin d'effectuer des petites réparations chez eux même moyennant une participation financière ?

Mme Daphné GODFIRNON, Directrice Générale, répond que Le Logis-Floréal a pris la décision de ne plus intervenir pour les demandes d'interventions qui sont à charge du locataire. Afin d'objectiver cette décision, une estimation du nombre de demandes de ce type reçues annuellement a été réalisée. Nous avons reçu entre 4 000 et 6 000 demandes d'intervention par an. Parmi elles, certaines relèvent effectivement de notre responsabilité, mais une grande partie correspond à des travaux qui doivent être effectués par les locataires eux-mêmes.

Le Logis-Floréal est l'une des plus petites SISF et pourtant nous recevons bien d'avantage de demandes d'intervention que d'autres sociétés beaucoup plus importantes. Historiquement, notre structure coopérative fonctionnait différemment : les locataires réalisaient eux-mêmes de nombreux travaux et il existait une forte solidarité, notamment envers les personnes âgées ou isolées, pour lesquelles nos ouvriers intervenaient volontiers. Nous aurions souhaité maintenir cette possibilité mais il n'est plus possible d'agrandir nos équipes pour répondre à ce volume croissant de demandes, notamment pour des raisons de coûts.

Ce nombre extrêmement élevé d'interventions engendrait des délais d'intervention beaucoup trop longs et nous ne pouvions plus assurer les travaux qui relèvent réellement de notre responsabilité dans des délais raisonnables. Nous sommes donc arrivés à la conclusion qu'il fallait nous adapter et trouver nouvelles solutions. Continuer à intervenir pour des réparations qui sont légalement à charge des locataires nous faisait perdre un temps précieux au détriment des interventions prioritaires. C'est la seule et unique raison qui a guidé notre décision.

Mme Isabelle VAN CAMPENHOUT demande si les locataires sont encore autorisés à contacter le service technique par téléphone en cas de souci technique dans son logement ?

Mme Daphné GODFIRNON, Directrice Générale, répond que le service reste joignable par téléphone en cas de souci technique. Cependant, le service technique analysera la demande et indiquera clairement si l'intervention relève :

- De la responsabilité du Logis-Floréal : une intervention sera programmée
- De la responsabilité du locataire : Le Logis-Floréal n'interviendra pas. Cela concerne par exemple un wc bouché, le remplacement de joints de salle de bain, etc).

Si l'intervention ne relève pas de nos compétences, nous pourrions également vous fournir une liste de prestataires que vous pouvez contacter. L'objectif de ces nouvelles mesures est avant tout de garantir que nos équipes se concentrent sur les interventions qui relèvent réellement de nos obligations et ce afin de garantir un service plus efficace et plus réactif. Mais nous restons bien évidemment joignables.

M. Christian DE WESPIN a constaté que plusieurs locataires ont installé de grandes bâches vertes dans leur jardin afin d'obstruer la vue. Est-ce normal ?

Mme Daphné GODFIRNON – Directrice Générale, répond que ce type d'écran visuel n'est pas autorisé dans les jardins notamment en raison du patrimoine classé. Elle invite à ne pas hésiter à contacter M. Daniel VAN HASSEL, chef des jardiniers pour toute question ou signalement à ce sujet.

Mme Ingrid PLANCQUEEL, Directrice Générale adjointe – précise que les jardiniers suivent cette problématique de très près. Des mises en demeure ont déjà été envoyées aux locataires concernés et les

Société civile sous forme de S.C.
« LE LOGIS-FLOREAL »

situations ont été régularisées. Un travail continu est réalisé sur le terrain même s'il n'est pas possible d'être présent partout en permanence.

Mme Maria Rika signale la présence de groupes de jeunes devant la porte d'entrée du bâtiment de l'avenue de Arums 8/10 de 16h00 à 23h30. Ces jeunes laissent systématiquement la porte ouverte ce qui permet à n'importe qui d'accéder librement aux caves et aux parties communes. De nombreux déchets sont également laissés sur le sol. Lorsque les locataires les interpellent, ils sont insultés. Le bruit constant rend impossible d'ouvrir les fenêtres ou de se reposer. La situation est vraiment intenable. Que faire ?

Mme Daphné GODFIRNON – Directrice Générale, répond que cette information sera transmise à notre agent de convivialité afin qu'il puisse examiner la situation et sensibiliser les parents. L'objectif est de leur faire comprendre l'importance de veiller au bien-être et à la tranquillité du voisinage.

Mme Fatima HADDAD signale qu'elle rencontre la même situation. Un bac à sable se trouve en face de son logement. De nombreux jeunes s'y rassemblent pour fumer. Certains enfants se servent également au robinet commun situé dans le bâtiment. Lorsque les habitants tentent de les interpellier, ils se moquent ou vont jusqu'à dégrader la voiture.

Mme Ingrid PLANCQUEEL, Directrice Générale adjointe, répond que, comme mentionné dans le diagnostic présenté par Mme Noémie PICAVET, nous constatons une augmentation significative du nombre de jeunes au sein de la cité. Cependant, les activités qui leur sont proposées sont très limitées. Il est dès lors compréhensible que ces jeunes se regroupent dans les venelles, les bacs à sable ou d'autres espaces qui ne sont pas nécessairement appropriés à leur présence. Ces jeunes ont un réel besoin d'activités sportives. Dans ce contexte, le service de prévention de la commune de Watermael-Boitsfort a été contacté par une ASBL. Nous avons envie d'implémenter une AMO afin de répondre de manière plus adéquate aux besoins identifiés. Une AMO est une ASBL qui va proposer un accompagnement individuel ou collectif pour les jeunes. Nous allons tenter d'obtenir des subventions pour pouvoir financer des temps pleins. Nous sommes conscients que ces actions ne permettront pas à elles seules de résoudre l'ensemble de ce problème. Il s'agit plutôt de mettre en place une série de mesures notamment par la sensibilisation des parents, la proposition d'activités destinées aux enfants ainsi que par une information sur les nuisances générées par certains comportements. Nous avons de plus en plus de conflits de voisinage en lien directe avec cette situation. Nous essayons, avec l'aide de partenaires, de mettre en place des actions qui devraient permettre, à court terme, d'arriver à un résultat positif et apaisant pour l'ensemble des habitants.

M. Pelé BASHI signale que des poubelles publiques à ouverture verticale ont été installées dans le quartier. L'ouverture étant très grande, il est possible de déposer des petits sacs sans difficultés. De plus les oiseaux réussissent à prendre des déchets et à les répandre sur le sol. Serait-il possible d'obtenir des poubelles avec des petites ouvertures latérales ? Ce changement empêcherait des dépôts sauvages.

Mme Daphné GODFIRNON, Directrice Générale, répond qu'il faut s'adresser à la commune de Watermael-Boitsfort pour cette problématique. La cité étant classée ce type de dispositifs doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme.

Mme Christine HENIN signale qu'un petit parc se situe à proximité de son logement situé rue des Ellébores. Un sans-abri est récemment venu s'y réfugier alors que des enfants y jouent régulièrement et que de nombreuses personnes passent également par cet espace. Elle s'est adressée à la police afin de voir s'il était possible d'intervenir. Elle a également appris que l'on envisageait d'installer des bancs publics dans ce parc. Elle craint que cette installation n'attire davantage de personnes sans-abris et que ce lieu devienne un point de rassemblement pour les jeunes. Mme souhaite savoir si l'installation de ces bancs dépend de la gestion du Logis-Floréal ou de celle de la commune ? Elle précise qu'à ses yeux cette initiative n'est pas une bonne idée.

Mme Ingrid PLANCQUEEL, Directrice Générale adjointe, répond que nous souhaitons réaménager les espaces extérieurs pour en faire des lieux de convivialité pour les habitants. Dire que ne pas installer de bancs ou de poubelles permettrait d'éviter les problèmes est une idée répandue mais elle n'est pas exacte. Il s'agit de deux problématiques différentes. Avec nos partenaires, nous mettons déjà en place plusieurs actions pour accompagner au mieux les situations rencontrées dans l'espace publics. Néanmoins, nous ne pouvons pas empêcher l'installation de personnes sans-abri dans des lieux publics. En revanche, nous ne souhaitons pas renoncer à l'aménagement des extérieurs par crainte de ce qui pourrait éventuellement arriver. Si l'on craint tout, on ne fera plus rien alors qu'il existe de belles opportunités d'améliorer la qualité de vie dans la cité. Un simple banc peut devenir un lieu où la vie de quartier se crée : rencontres entre voisins, échanges entre générations, repos, sociabilité, etc. Si l'on ne pense qu'aux aspects négatifs, on se prive de ces possibilités.

Société civile sous forme de S.C.
« LE LOGIS-FLOREAL »

Nous restons convaincus de la nécessité d'avancer dans cet aménagement tout en continuant le travail de sensibilisation, de prévention et d'accompagnement avec nos partenaires.

Mme Daphné GODFIRNON, Directrice Générale, précise que si les habitants s'approprient ces lieux, cela pourra renforcer le respect qui leur est porté. Nous sommes en milieu urbain et malheureusement nous sommes parfois confrontés à des incivilités. Nous sommes particulièrement vigilants à cet égard. Nous souhaitons préserver l'esprit convivial de la cité-jardin afin d'éviter l'isolement des personnes. Nous demanderons à la commune de nous accompagner dans cette action. Il serait dommage de réduire nos contacts par crainte alors que le vivre-ensemble et la convivialité sont au cœur de notre projet.

Mme Greta CALVI demande si l'œuvre d'art réalisée aux Trois Tilleuls tiendra compte de l'historique des lieux. Elle rappelle que lorsqu'il y avait encore des petits bancs dans ce parc, personne n'osait le traverser en raison de la présence de personnes consommant de la drogue entre les sapins. Si une œuvre d'art et des bancs doivent être installés, il serait impératif de rabattre les haies latérales. Il y a 50 ans, celles-ci ne faisaient que 50 à 60 cm de haut autour du parc. Elle ne comprend pas pourquoi on les a laissées si hautes. Elle craint qu'en conservant une végétation trop dense, la sécurité soit compromise si des personnes malveillantes venaient s'y installer. Cet espace ne doit pas devenir trop confortable pour ce type d'occupation.

Mme Ingrid PLANCQUEEL, Directrice Générale adjointe, répond qu'elle a entièrement raison. L'objectif de l'aménagement de ce lieu n'est absolument pas d'en faire une zone isolée ou cachée mais bien de rétablir un lien visuel depuis la rue et d'ouvrir pleinement l'espace sur le quartier.

Mme Daphné GODFIRNON, Directrice Générale, précise qu'il s'agit d'un projet qui va se faire avec la participation des habitants. Elle invite Mme CALVI à y faire part de ses remarques et préoccupations dans ce cadre.

*

A l'issue des questions, PRESIDENTE remercie, en son nom et au nom des administrateurs, les coopérateurs de leur participation à l'Assemblée. Elle tient également à remercier les membres du personnel présents. Elle invite l'ensemble de l'assemblée à participer au verre de l'amitié.

La séance est levée à 12h34.