

S.A. LUSIMMO N.V.

**Association des copropriétaires de la résidence sise
chaussée de Vleurgat 242-244 à 1050 Bruxelles**

N° enregistrement de l'ACP : 0826.067.539

**Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires de la
résidence sise chaussée de Vleurgat, 242-244 à 1050 Bruxelles
qui s'est tenue le lundi 20 juin 2016 à 18h30
dans l'appartement de Monsieur Fattouch (PM Invest)
au deuxième étage chaussée de Vleurgat 242 à 1050 Bruxelles**

Monsieur Iglesias, de la s.a. Lusimmo, ouvre la séance à 18.45 heures et souhaite la bienvenue à tous. Il remercie Monsieur Fattouch pour son hospitalité et on passe à l'ordre du jour.

Monsieur Essikov, collaborateur de la s.a Lusimmo, assurera le secrétariat de la réunion.

1. Vérification des présences, des procurations, des droits de vote et validité de l'assemblée

Les présents et représentés totalisent 714 quotités sur 1.000 avec une représentativité de 9 copropriétaires sur 13.

L'assemblée est donc valablement constituée et peut délibérer sur les points à l'ordre du jour.

2. Approbation du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 06.07.2015

Aucune remarque n'étant formulée, le procès-verbal est approuvé à l'unanimité.

3. Approbation des comptes et décharge au conseil de copropriété et à la gérance pour leur gestion de l'exercice écoulé

Monsieur Boris a vérifié les comptes de la copropriété pour la période du 1^{er} trimestre 2015 au 4^{ème} trimestre 2015 inclus. Il donne lecture de son rapport sur la vérification des comptes et de ses remarques. Son rapport sera annexé lors de l'envoi du procès-verbal de l'assemblée générale.

Monsieur Boris recommande l'approbation des comptes par l'assemblée, ce que fait celle-ci à l'unanimité.

La comptabilité a répondu avec satisfaction à certaines questions, il en reste quelques unes en suspens :

- 1) Les notes de crédit de Essent (2012-2013) celles de 2012 n'ont pas été remboursées (908 €, période de mai à septembre 2012) ;
- 2) Point 7 du rapport. Une note de crédit pour gaz et chauffage mis sur la réserve (le document n'est pas dans la comptabilité et ni le remboursement (71,13 €) ;
- 3) Régularisation de Octa + (la gérance a indiqué que cela a été remboursé en février) ;
- 4) Régularisation du compte « Colvert » à 72,39 € du point 8 de son rapport. Monsieur Iglesias rappelle que c'est une décision de l'assemblée générale du 27/02/2013 qui n'a pas été contestée après envoi du procès-verbal.

Monsieur Iglesias informe l'assemblée que, pour se conformer à la nouvelle législation relative à la copropriété, la gérance est tenue 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 l'année 2016 s'élève à 83.157,98 €. 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. Le tableau du budget prévisionnel sera envoyé avec le procès-verbal de l'assemblée.

Le fonds de réserve s'élève à 40.982,97 € et est alimenté par des appels trimestriels de 7.500 € (il reste un appel qui sera dans le décompte du 2^{ème} trimestre 2016).

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

4. Elections statutaires

- Nomination du Conseil de copropriété

En l'absence de nouvelle candidature, l'assemblée réélit, à l'unanimité, le conseil de copropriété suivant :

- Madame Hernandez, assesseur.
- Madame Sole, assesseur.
- Monsieur Boris, assesseur.
- Monsieur Fattouch, assesseur.

- Nomination du Commissaire aux comptes

Monsieur Boris.

- Nomination du syndic

A l'unanimité, la s.a. Lusimmo est reconduite dans sa mission de gérance.

Monsieur Iglesias remercie l'assemblée pour sa confiance.

5. Information concernant les relevés des consommations de chauffage

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

Suite à l'envoi du décompte pour les consommations de chauffage de l'année 2014 (décompte du 3^{ème} trimestre 2015), il a été constaté plusieurs erreurs dans le chef de Siemens notamment une mauvaise attribution des compteurs aux différents appartements. En plus de ces erreurs, chaque année Siemens envoie les chiffres à la gérance très tard malgré les nombreuses relances de celle-ci. Face à cette situation et en accord avec le conseil de copropriété, c'est la gérance qui a relevé elle-même chaque compteur de chauffage en date du 22/12/2015. Etant donné que le dernier index de référence datait de 2013, il y a donc eu deux décomptes qui ont été envoyés. Le premier au 4^{ème} trimestre 2015 corrigeant celui de Siemens pour les consommations de l'année 2014. Le second pour l'année 2015, envoyé avec le décompte du premier trimestre 2016.

La gérance tient à préciser que pour leur relevé de l'année 2013, Siemens a facturé 883,34 € tvac. Pour l'année 2014, Siemens a facturé 885,66 € malgré les erreurs.

Pour le travail de correction de l'année 2014, la gérance informe l'assemblée qu'elle n'a rien facturé ; par contre pour l'année 2015, elle a demandé 653,14 €, ce qui reste moins élevé que Siemens.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide à l'unanimité de continuer le calcul du chauffage sur la base de relevé annuel des compteurs fait par la gérance entre le 20 et le 30 décembre de chaque année. Elle demande que la comptabilité de Lusimmo revoie son tarif à la baisse pour le relevé et le calcul annuel du décompte de chauffage individuel.

6. Information sur les travaux de mise en conformité des ascenseurs et présentation de devis pour la rénovation de l'intérieur des cabines

Le devis présenté par l'ascensoriste ATM Lift atteignait la somme de 44.361 € tvac.

L'armoire de commande a déjà été remplacée au n° 244. Il reste encore 34.132 € tvac de travaux à exécuter. Monsieur Iglesias informe que les travaux ont été commandés et qu'ils devraient être exécutés dans le courant du mois d'août.

Le fonds de réserve ascenseur s'élève à 33.954,20 € et est alimenté par des appels trimestriels de 1.500 €. Il reste encore deux appels à effectuer dans les décomptes des 2^{ème} et 3^{ème} trimestre de 2016.

A la demande du conseil de copropriété, Monsieur Iglesias présente des offres de prix pour la rénovation de l'intérieur des deux cabines :

Sysdis sprl	Nouvelles peintures appliquées sur les parois intérieures et les faces de portes intérieures et extérieures + remplacement des paillasons	1.282,60 € tvac
ATM Liften	Remplacement complet de l'habillage intérieur des cabines : plafond (éclairage), sol et parois intérieures	6.784,00 € tvac

Monsieur Boris signale que fermeture de la porte de l'ascenseur au 242 ne fonctionne pas bien et est très lente. La gérance demandera à l'ascensoriste de vérifier.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide à la l'unanimité de faire procéder à un nouvel habillage des ascenseurs. Les portes seront repeintes par la société Sysdis.

Le financement se fera par le fonds de réserve ascenseur et le solde sera porté en compte dans le décompte de charges.

Le comité couleur est composé de Monsieur Eliseu, Monsieur Fattouch et Madame Perez.

7. Rénovation de la toiture principale – présentation de devis

Ce point a été mis à l'ordre du jour à la demande de la dernière assemblée.

Monsieur Iglesias rappelle que Prodeteq a constaté des ouvertures et des fissures à de nombreux endroits de la surface bitumeuse de la toiture. L'étanchéité est même parfois fissurée et craquelée au niveau de certaines parties de celle-ci. Pour l'instant aucune infiltration n'a été constatée mais vu l'état de l'étanchéité, cela ne saurait tarder...

Il présente les offres de prix reçues et donne toutes les explications techniques nécessaires :

	DIM Toiture	Métropole Façade	Dooms sprl
Placement d'une nouvelle couche d'étanchéité + finitions avec solins au niveau des remontées sur l'ensemble de l'étanchéité existante	37.630 €	34.195,6 €	31.985,98 €
Placement d'une nouvelle couche d'étanchéité avec une isolation (10cm) sur l'étanchéité existante	Non remis	39.061 €	36.490,98 €

Les prix cités sont tva 6% compris.

Métropole Façade a également remis prix pour l'application d'un Derbisilver (étanchéité liquide) sur l'ensemble de l'étanchéité existante pour un montant de 9.646 € tva mais ce travail ne peut être garanti dans le temps et n'est pas conseillé.

Monsieur Rodas explique qu'il a un problème de son côté (toiture terrasse) mais cela n'est pas compris dans le prix. Il estime que cela doit être fait en même temps avant qu'il n'y ait des infiltrations.

Monsieur Fattouch demande la surface totale traitée et ce qui est prévu afin de demander de son côté des devis. La gérance lui donnera les informations nécessaires.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide à l'unanimité de faire procéder aux travaux avec isolation.

Le conseil de copropriété prendra la décision finale quant au choix de l'entrepreneur dès réception du devis de la société conseillée proposée par Monsieur Fattouch.

Le financement se fera par le fonds de réserve.

Il est important que les travaux soient effectués au mois de septembre et surtout avant l'hiver.

8. Glycine en façade arrière : décision à prendre quant à sa conservation/entretien ou son enlèvement définitif

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

La gérance présente les offres de prix reçues du jardinier Verbelen :

Enlèvement définitif de la glycine, taille des lierres au niveau des murs mitoyens et nettoyage des toits de garages	4.002,68 € tva
Taille de la glycine existante, taille des lierres au niveau des murs mitoyens et nettoyage des toits de garages	3.073,40 € tva

Le jardinier a expliqué que, pour la seconde option, tout ce qui se trouve devant les fenêtres des cages d'escaliers sera bien enlevé et que cela ne perturbera pas la glycine.

Par contre, il y a une grosse branche passant en oblique devant la fenêtre du premier étage de la cage d'escalier n° 242 qui devra être conservée sinon la moitié de la glycine sur cette partie sera évacuée. Il a tenu à rappeler que la glycine n'est plus toute jeune (elle a environ 30-40 ans) et que certains troncs au rez-de-chaussée du n° 242 sont morts et rongés par les vers.

Personne ne sait dire combien de temps la glycine va encore tenir.

Pour rappel, il y a deux ans, la partie du côté du n° 244 est morte et une nouvelle glycine avait été plantée. Il fallait attendre environ 6-7 ans pour voir un résultat. Le problème est que lors du rendez-vous du 8 juin 2016 avec le jardinier, il a été constaté que quelqu'un a taillé la nouvelle pousse plantée il y a deux ans.

Pour une nouvelle pousse de +/- 3 mètres de haut, il faut compter environ 150-200 €.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide à l'unanimité de garder et tailler la glycine.

La gérance demandera des devis à d'autres jardiniers et organisera un rendez-vous avec les membres du conseil de copropriété, Monsieur Rodas et Madame Perez qui expliqueront ce qu'ils veulent au point de vue esthétique. Monsieur Boris tient à ce que ses fenêtres soient dégagées. Madame Hernandez demande pour que la glycine soit coupée en carré pour avoir accès aux fenêtres de l'escalier.

9. Rénovation du revêtement de la cour arrière

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

Il y a environ 20 m² ici et là à réparer au niveau de l'asphalte.

Monsieur Iglesias présente deux offres de prix reçues de la société « Métropole Façade ».

La première offre consiste à boucher les trous existants par de l'asphalte similaire à chaud à celui existant pour un montant de 3.816 € tva. Ce travail n'est pas garanti 10 ans.

La deuxième offre prévoit l'application d'une couche d'asphalte à froid type Asco Rephalt. Ce revêtement est à base de résine très résistantes et donc plus durable dans le temps que l'asphalte ordinaire. Ce travail est garanti 10 ans pour un montant de 9.243,20 € tva.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide à l'unanimité de faire réaliser les travaux les moins cher (asphalte à chaud). Monsieur Fattouch se renseignera éventuellement auprès d'un autre corps de métier et le conseil de copropriété est mandaté pour le choix final de l'entrepreneur. Le financement se fera par le fonds de réserve.

10. Divers

Monsieur Rodas évoque le problème de la sécurité suite à la tentative de forcer les boxes garages. Il demande s'il y a possibilité d'ajouter des caméras sur l'installation existante. La gérance demandera le prix pour placer des caméras supplémentaires et le conseil de copropriété prendra la décision finale.

Monsieur Fattouch pose une question concernant l'eau chaude car un copropriétaire prélève énormément d'eau chaude le matin. La répartition n'est pas équitable. Monsieur Iglesias et Monsieur Boris expliquent la problématique de l'immeuble en ce qui concerne l'eau chaude.

Tous les points prévus à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à 20:40 heures.

Toute remarque relative au contenu du présent procès-verbal doit être adressée par écrit à la gérance et ce, dans les quinze jours de sa réception.

Conformément à la nouvelle loi sur la copropriété l'original du présent procès-verbal a été signé par 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.