

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 mercredi 27 septembre 2017 à 19h00
dans l'appartement de Madame et Monsieur Hernandez - Boris
au quatrième étage chaussée de Vleurgat 242 à 1050 Bruxelles**

Monsieur Iglesias, collaborateur de la s.a. Lusimmo, ouvre la séance à 19.15 heures et souhaite la bienvenue à tous. Il remercie Madame et Monsieur Hernandez – Boris pour leur hospitalité car au départ la réunion devait se tenir chez Monsieur Fattouch qui a dû partir à l'étranger pour une urgence familiale et s'en excuse.

Monsieur Essikov 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 751 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 extraordinaire du 08.02.2017

Aucune remarque n'ayant été formulée dans le délai légal, 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 2016 au 4^{ème} trimestre 2016 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 la présente assemblée générale.

Monsieur Boris recommande l'approbation des comptes par l'assemblée, ce que qu'accorde celle-ci à la majorité, Madame Pignatelli et Madame Perez s'y opposant.

Monsieur Iglesias explique bien que cette opposition n'a rien avoir avec la comptabilité, le gérant a envoyé à Madame Pignatelli une lettre recommandée expliquant et donnant toutes les explications voulues au sujet de sa contestation.

Monsieur Boris signale que le service comptabilité de Lusimmo a répondu avec satisfaction à certaines questions, il en reste cependant quelques unes en suspens telles que :

- Des notes de crédit impayées par Essent depuis 2013,
- Une correction erronée sur une facture Essent (500 €), donc double correction à renverser,
- Octa+, demander un remboursement de 15,03 €
- Double paiement à Belgacom, demander remboursement de 63,12 €

- Il y a une créance et une dette à récupérer suite à des ventes (Longree et Rodas). Monsieur Boris demande à ce que les décomptes soient envoyés de façon plus régulière.

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 2017 s'élève à 79.011,49 €. 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 48.530,24 € et n'est plus alimenté par des appels de fonds trimestriels. Pour rappel, ce fonds servira à financer les travaux de rénovation de la toiture principale et des deux toitures terrasse du 5^{ème} pour un montant de 35.775,00 € tvac. La société MRM rénovation commencera ces travaux début octobre 2017.

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 gérant

A l'unanimité, la s.a. Lusimmo est reconduite dans sa mission de gérance.
Monsieur Iglesias remercie l'assemblée pour sa confiance.

5. A la demande de Monsieur Huas : Résolution permettant au gérant de représenter la copropriété dans le cadre de la modification de l'acte de base conformément à ce qui a été voté lors de l'assemblée générale extraordinaire du 8 février 2017

Ce point a été mis à l'ordre du jour à la demande de Monsieur Huas.

A cet effet, Monsieur Iglesias rappelle la décision de la dernière réunion extraordinaire du 8 février 2017 :

Une longue discussion s'ensuit et l'assemblée générale approuve à l'unanimité ces travaux sous la réserve suivante :

Les ouvertures de puits de lumière sont accordées à Monsieur et Madame Huas-Dupont sous la réserve que ceux-ci ou tout propriétaire ultérieur de l'appartement du 5^{ème} étage gauche devra remettre à ses frais le toit en l'état (sans ouverture) si à l'avenir il était voté, par l'assemblée des copropriétaires, la construction d'une structure sur le toit et/ou si une

transformation du toit nécessitait le comblement d'un, plusieurs ou de tous les puits de lumière.

A cet effet, l'acte de base sera modifié afin de concrétiser cette réserve aux frais de Monsieur et Madame Huart-Dupont. Le projet de modification sera entériné par le conseil de copropriété.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide à la majorité de mandater Monsieur et Madame Huas (ces derniers s'abstenant de voter) avec le gérant, pour représenter la copropriété dans le cadre de la signature de la modification de l'acte de base conformément à ce qui a été voté lors de l'assemblée générale extraordinaire du 8 février 2017 (les frais de modifications étant couverts par Monsieur Huas).

Au préalable le projet de modification sera entériné par le conseil de copropriété. Le projet entériné sera ensuite envoyé à chaque copropriétaire avant signature. Le délai de réaction accordé aux copropriétaires sera de maximum 15 jours.

Les propriétaires du côté n° 242, se plaignent des travaux de Monsieur Huas qu'ils trouvent bruyants et qui salissent la cage d'escalier et abîment l'ascenseur (égratignures et taches).

6. Remplacement du système de parlophonie

Ce point a été mis à l'ordre du jour à la demande du conseil de copropriété.
Monsieur Iglesias présente l'offre de prix reçue de l'électricien Adélec :

Travaux communs entrée 242 :	1.929,20 € tvac
Travaux communs entrée 244 :	1.961,00 € tvac

Les portiers actuels avec sonnettes devront être déplacés (Monsieur Iglesias montre la nouvelle position proposée par l'électricien) car leur positionnement actuel ne permet pas le fonctionnement optimal des caméras (position horizontale). Les emplacements actuels devront être refermés/rebouchés par un autre corps de métier.

Le système proposée par Adélec est un système « mixte » ce qui permet ensuite à chacun des propriétaires de choisir en frais privatifs supplémentaires soit un poste audio à 95,40 € tvac ou un poste vidéo à 260,28 € tvac.

Si l'assemblée décide de faire exécuter ces travaux, un talon-réponse sera envoyé à chaque propriétaire afin qu'il puisse choisir entre un poste audio ou un poste vidéo.

Le câblage existant est présumé en bon état et sera conservé.

Les nouveaux postes intérieurs seront placés aux emplacements d'origine.

Une longue discussion s'ensuit et l'assemblée décide à la majorité de ne pas changer le système de parlophonie.

L'assemblée décide de reporter ce point à la prochaine assemblée générale ainsi que la sécurisation des deux portes d'entrée. Le conseil de copropriété avec la gérance prépareront ce point en cours d'année et examineront les meilleures solutions pour l'intégration d'une nouvelle parlophonie et la sécurité de l'immeuble.

7. Discussion sur les tâches de la concierge – plan de travail à élaborer

Ce point a été mis à l'ordre du jour à la demande de certains habitants qui trouvent que la résidence est un peu laissée à l'abandon.

La gérance rappelle qu'avant son congé de maternité, la concierge a été en congé depuis le 20 mars jusqu'à l'accouchement pour cause de maladie liée à la grossesse. Son congé de maternité a débuté à partir du 29 juin 2017 jusqu'au 29 septembre 2017. Du 2 au 6 octobre, elle sera en congé également mais là ce sont les congés annuels (vacances) auxquels elle a droit.

En attendant, c'est l'équipe de nettoyage Clean and Co qui la remplace.

La gérance indique également que, lors du départ de l'ancienne concierge Mariana, c'est elle-même qui avait proposé Ana et s'était engagée à lui expliquer toutes les tâches qu'elle effectuait dans la résidence. La transition s'est bien passée d'ailleurs : Ana a débuté le 25 mai 2015 et la gérance informe que les différentes plaintes concernant la concierge ont débuté pendant sa période de grossesse.

La gérance pense qu'il faudrait attendre la reprise du travail de la concierge et voir comment cela se passe. De plus, les travaux de Monsieur Huas côté 242 n'arrangent pas les choses niveau propreté de la résidence... En attendant, l'assemblée et/ou le conseil de copropriété devrait déjà établir une liste de ce qu'on reproche à la concierge et l'envoyer à la gérance afin qu'elle puisse en expliquer tous les différents points à la concierge.

Monsieur Eliseu n'a aucune remarque à faire sur l'équipe de nettoyage.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide d'attendre le retour de la concierge. La gérance avec le conseil de copropriété élaboreront un plan de travail avec les services que la concierge doit donner à la copropriété.

La gérance informera la concierge que les copropriétaires sont heureux qu'elle reprenne le travail. Madame Perez donnera son avis sur le planning de travail.

8. A la demande de Monsieur Eliseu : mise à niveau du jardin arrière

Ce point a été mis à l'ordre du jour à la demande de Monsieur Eliseu.

Monsieur Iglesias présente une offre de prix reçu du jardinier « Jardipol » qui comprend :

Elagage des 3 peupliers :	1.378,00 € tvac
Remise à niveau avant entretien :	1.240,20 € tvac
Entretien 2017 (2 interventions)	1.219,00 € tvac
Entretien 2018 (9 interventions)	3.975,00 € tvac

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide de ne rien faire actuellement. Le point des jardins sera discuté lors de la prochaine assemblée générale et le conseil de copropriété se réunira avec le gérant et Madame Pignatelli pour élaborer un état des lieux du jardin et de ce qui devrait être réalisé.

9. Divers

La taille de la glycine a été exécutée ce jour : Madame Perez a signalé que c'était trop tôt. L'assemblée demande que la taille de la glycine se fasse uniquement à partir du mois de novembre. La gérance indique qu'avant d'imposer une date pour la taille elle demandera quand même l'avis/conseil du jardinier et que sa réponse sera transmise au conseil de copropriété.

Madame Solé demande que l'on corrige le numéro de boîte dans le relevé de chauffage, son numéro est le numéro 8.

Pour la tentative d'effraction de sa porte d'entrée, elle doit déposer une déclaration à la police et transmettre le numéro de procès-verbal de la police à la gérance. Il faudra également un devis pour la restauration de la porte et la gérance s'informera au sujet de la franchise auprès de l'assureur.

Tous les points prévus à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à 21:40 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.