

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

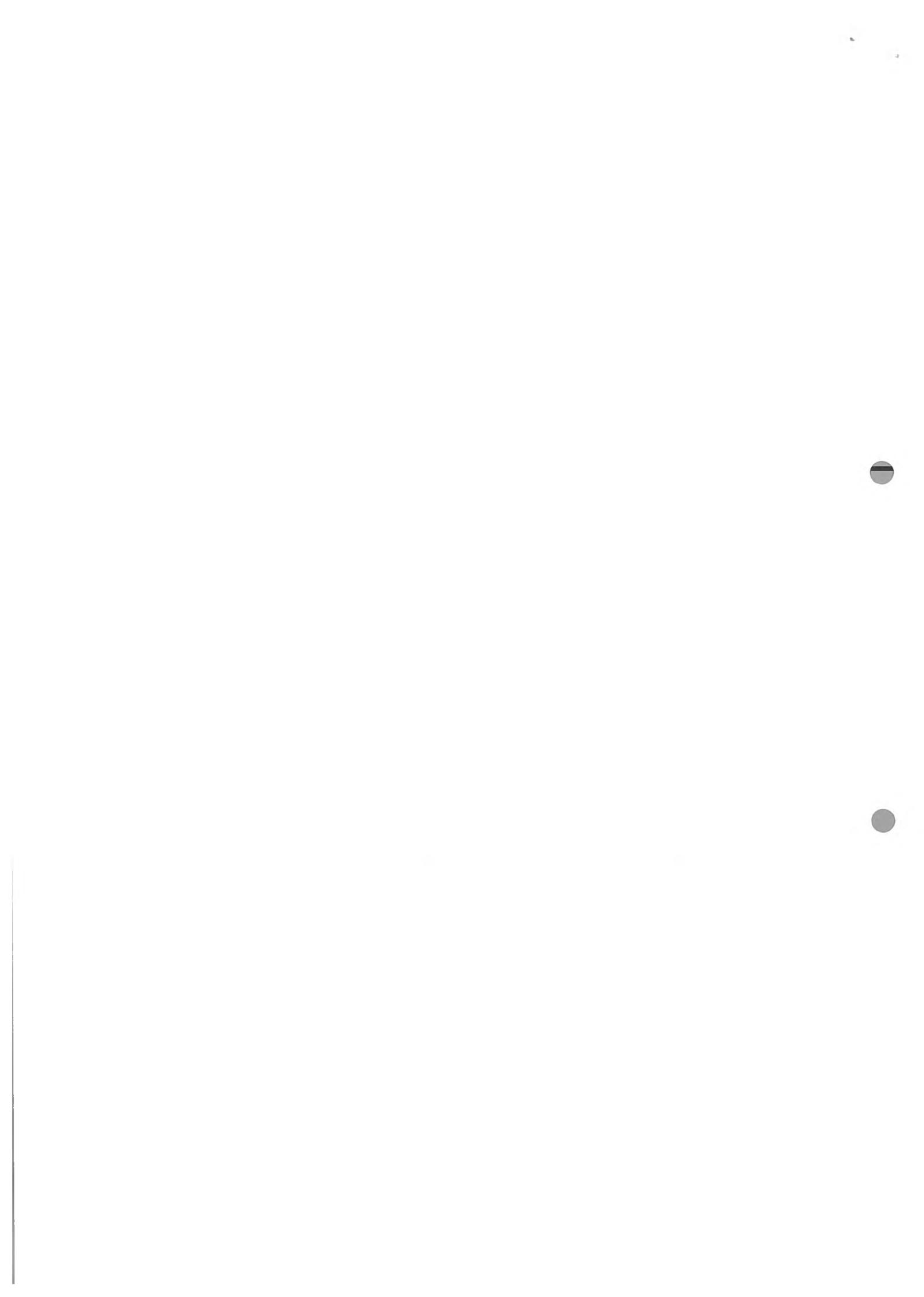
Monsieur Boris a vérifié les comptes de la copropriété pour la période du 1^{er} trimestre 2016 au 4^{ème} trimestre 2016 inclus. Il donne lecture de son rapport sur la vérification des comptes et de ses remarques. Son rapport sera annexé lors de l'envoi du procès-verbal de la présente assemblée générale.

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 € t vac. 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 € t vac
Travaux communs entrée 244 :	1.961,00 € t vac

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 € t vac ou un poste vidéo à 260,28 € t vac.

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



Bruxelles, 25 de juin 2017

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

Rapport de vérification de la comptabilité pour l'année 2016

(La vérification de la comptabilité a été réalisée par M. Boris, désigné par l'assemblée ordinaire de 2016 à cette fin)

La documentation m'a été mise à disposition le 27 avril 2017. Puis j'ai eu une réunion le 2 juin 2017 avec M. Iglesias de Lusimmo pour passer en revue et éclaircir les constatations faites.

Afin de vérifier en tout détail les comptes présentés par le syndic, je reproduis par mes propres soins, depuis la fin 2006, une comptabilité détaillée parallèle, basée sur les factures et les extraits bancaires. En procédant de cette manière il m'est possible de détecter et quantifier toutes les erreurs.

Voici mes constats et conclusions sur les comptes présentées à la fin 2016:

1. Les soldes des comptes de propriétaires, des réserves, fonds de roulement, provisions et comptes bancaires **sont exacts**, cependant dans le compte propriétaires il reste des soldes à liquider des anciens propriétaires: héritiers de M. Longrée et M. Rodas (voir point 9).
2. Bien que des questions relatives à la gestion puissent se poser, ce n'est pas traité dans ce rapport. Du point de vue transparence les comptes laissent beaucoup à désirer rendant la tâche de vérification énormément difficile. D'autre part le syndic ne fait pas toujours les corrections demandées ou bien les fait à tort sans vérifier avec moi si c'est correct.
3. Un certain nombre d'erreurs et d'incertitudes ont été identifiées dans les comptes, toutes montrées dans les comptes distinctes: "fournisseur" et "d'attente" en annexe. Les erreurs et incertitudes les plus importantes sont présentées dans les points suivants. Pour des petites erreurs je fais des propositions concrètes d'apurement sous le point 10.

Remarques concrètes:

4. **Notes de crédit impayées par Essent (908,26 euros).** Dans le relevé du troisième trimestre de 2013, Essent a transmis à l'ACP six notes de crédit pour un montant global de 4.724,06 euros dont 3.815,80 ont été payés et 908,26 toujours pas. Ce point a été soulevé dans les rapports successifs de vérification des comptes depuis celui de 2013 sans que le gestionnaire ne l'ait pas résolu ou donné une explication valable. ***Il faut obtenir le remboursement.***

Notes de crédit Essent 3ème trimestre 2013			
Date	N° document	Montant	Payée
20/09/2013	331	2.821,69	Oui
30/09/2013	339	13,57	Oui
20/09/2013	343	891,72	Non
27/09/2013	344	0,68	Non
20/09/2013	332	72,28	Oui
01/07/2013	342	15,86	Non
Non payées		908,26	

5. **Correction erronée, car redondante, d'une ancienne facture d'Essent (500 euros).** Lié au point précédent, une régularisation avait été faite en bloc, par document 150 avec date 1/1/2013, pour un montant de -408,26 sur le compte fournisseurs afin d'intégrer dans la comptabilité les trois notes de crédit manquantes mentionnées dans le point précédent (891,72 + 0,68 + 15,86) moins la facture payée mais non-chargée de 1/07/2012 (500). Cependant, cette facture a été à nouveau chargée à titre de correction du passé comme dépenses sur le compte "réserve pour amendes et intérêts de retard" dans le relevé du troisième trimestre 2016. *Il s'agit donc d'une double correction et il faut la renverser.*
6. **Factures et notes de crédit de Octa+ qui ne se réconcilient avec les opérations bancaires (15,03 euros).** Dans le rapport de l'année 2015 il y avait un point pareil qui a été régularisé en début 2016, mais un nouveau du même genre est réapparu, des notes de crédit, factures et remboursements qui ne se soldent pas, l'erreur finale est une créance à notre faveur de 15,03 euros. *Il faut demander le remboursement.*

Octa+, opérations sans corrélation

Date	Type d'opération	Montant
11/05/16	Note de crédit doc 224 (11/05/16)	-250,17
19/05/16	Remboursement sur le compte de l'ACP	235,14
Total		-15,03

Montant positif=débit, négatif=créance

7. **Double paiement à Belgacom (63,12 euros).** Les deux factures de Belgacom pour le mois de décembre 2016 du 1/12/2016, portant pour les montants de 25,39 et 37,73 ont été payées deux fois en dates 16 et 22/12/2016. *Il faut demander le remboursement.*
8. **Sinistre vol dans l'ambassade de l'Inde et remplacement des cylindres des portes d'entrée au bâtiment:** L'examen de la documentation ne permet pas suivre ce type de situations car ces opérations ne sont pas montrées dans les décomptes trimestriels. En résumé la situation est la suivante:
- Transfert reçu de l'assurance Eurobrokers (1.514,27 euros) faisant mention à vol (effraction) du 23/09/16
 - Facture de Clabots non-chargée dans la comptabilité (1.214,12 euros). Cette facture du 10/11/16
 - Facture Ambassade des Indes pour cylindre (550,00 euros), le solde de 300,15 euros est à payer à l'Ambassade des Indes et est montré dans le passif du bilan.

Les opérations ont été expliquées, elles sont conformes avec la documentation, aucune action n'est demandée.

9. **Soldes des comptes propriétaires sortants après vente de leur appartement.** Nous avons deux cas:

Longrée: Après la vente de l'appartement de la famille Longrée (2^{ème} étage 242), trois opérations leur ont été imputées, toutes à crédit à leur égard: 168,09 (4^{ème} trimestre 2014); 293,70 (3^{ème} trimestre 2015) et 4.417,77 (4^{ème} trimestre 2015). Montant total 4.879,56 euros. Dans la comptabilité cette information n'est pas montrée, la liquidation de cette dette n'a pas été reflétée, soit par reprise par le nouveau propriétaire soit par versement du montant en question à la famille Longrée. Lors de la réunion du 2 juin avec M. Iglesias, il a été confirmé que ce montant est à rembourser aux héritiers de M. Longrée.

Rodas: Après la vente de l'appartement de M. Rodas (5^{ème} étage 242) il est apparu aussi un montant débiteur à sa charge de 414,21 euros. De la même façon que dans le cas précédent il faut que ce soit payé par M. Rodas ou, à défaut, repris à charge par M. Huas. Lors de la réunion du 2 juin, M. Iglesias a confirmé que M. Rodas allait payer ce montant (à suivre).

Il faut que la comptabilité reprenne correctement ces deux situations, une dette et une créance dans le bilan.

10. **Renonciations et corrections (0,51 euros).** Dans la comptabilité que je réplique pour mon contrôle, je peux identifier quelques opérations qui à mon avis n'ont pas d'intérêt d'être suivies compte tenu des faibles montants et de l'ancienneté desdites opérations qui vraisemblablement ne seront jamais apurées.

Description de l'opération	Montant	Commentaire
Régularisation Lusimmo appelée "Colvert" faite sur Réserve/Compte d'attente 1Q 2013	-72,39	Correction effectuée éronement par Lusimmo suivant accord de l'assemblée générale
Electrabel solde compte clôturé (annotation dans réserve) 31/03/15	71,13	Montant jamais encaissé
Electrabel note crédit 18/9/11 (doc 347)	1,26	Montant jamais encaissé
Siemens doc 325 1/9/15, erreur 885,87 facturés et 885,70 comptabilisés	0,17	Erreur dans l'enregistrement comptable
Acerta, recette au compte 2/3/16 non comptabilisé	-7,00	Encaissement apparemment inférieur de 34 cents par rapport à la note de crédit
Acerta note de crédit doc 447 31/12/15	7,34	Voir annotation précédente
Total	0,51	

Je propose que ces opérations soient annulées dans la comptabilité, c'est-à-dire enlevées du compte fournisseurs et le solde imputé sur le compte arrondis (les montants négatifs ci-dessus à imputer comme dépenses négatives et les montants positifs à charger comme dépenses positives).

11. **Comptes vérifiées avec le détail des opérations inachevées en annexe** (corrections indiquées sous 11 effectuées)

Luis Boris
Vérificateur des comptes
de l'ACP Vleurgat 242-244

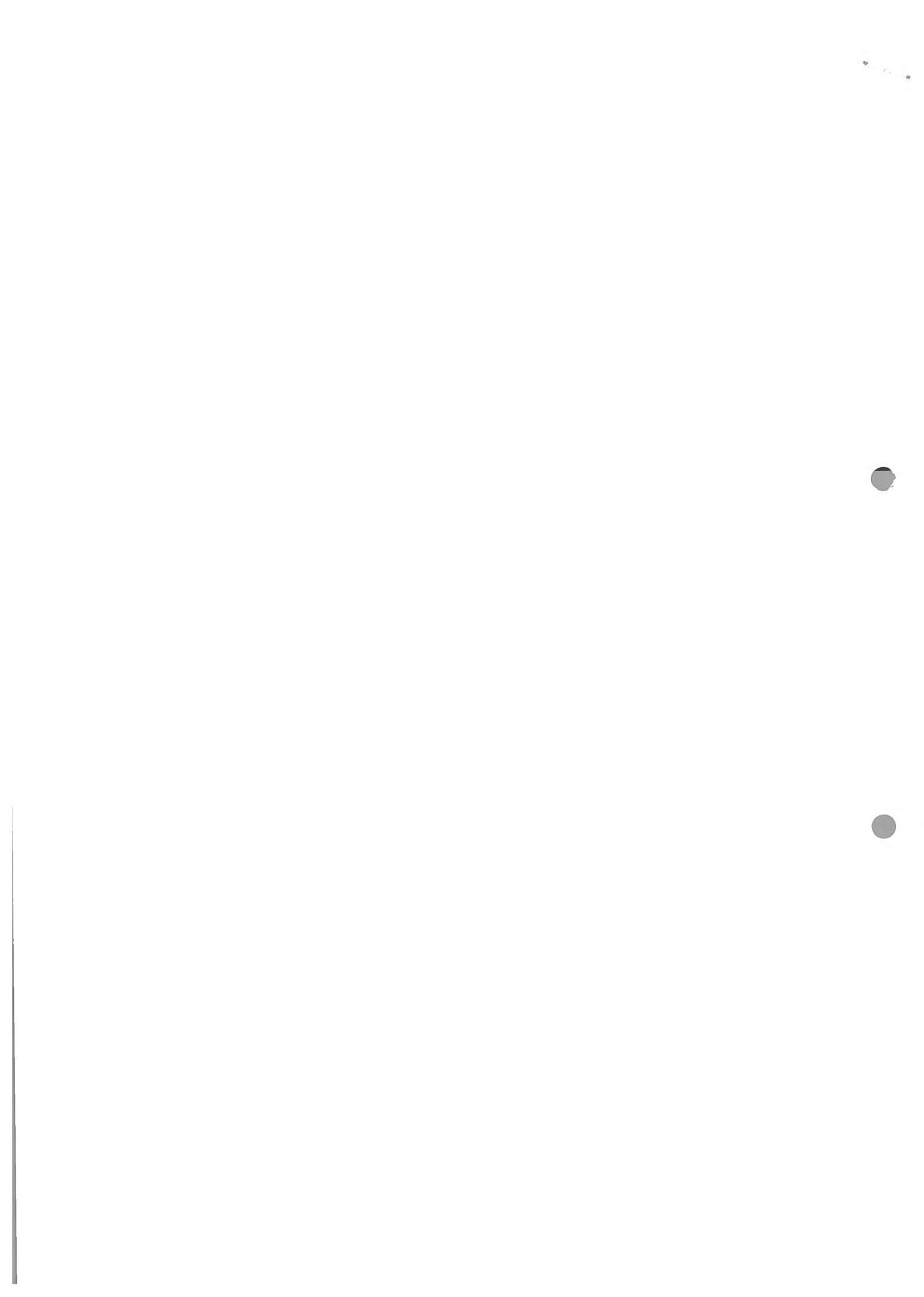
ANNEXE

Bilan fin 2016 comptes ACP Vleurgat 242-244

Actif		Passif	
Propriétaires	19.146,24	Fonds roulement	25.000,00
Compte d'attente	691,91	Réserve	48.516,98
Arrondi	5,81	Fournisseurs	3.621,58
Dexia compte à vue	33.620,58	Intérêts de retard	223,42
Dexia compte d'épargne	33.848,73	Provision ascenseurs	9.651,14
		Sinistre Ambassade Inde	300,15
Total	87.313,27	Total	87.313,27

Etat détaillé du compte "Fournisseurs" et du "compte d'attente à la fin 2016

Compte d'attente	
Essent, ancienne facture de 1/7/12 éronémment corrigée par syndic (déjà corrigée dans bloc doc 150 de 1/1/13)	-500,00
Eurobrokers paiement 28/12	1.191,91
Total	691,91
Fournisseurs	
Essent doc 343 20/09/13	-891,72
Essent doc 344 27/09/13	-0,68
Essent doc 342 20/09/13	-15,86
Octa+ recette 235,14 de 19/5/16 à identifier (il y a de notes de débit à recouvrer, mais elles ne coïncident pas)	235,14
Octa+ note de crédit doc 224 11/05/16	-250,17
Belgacom, paiement double 16/12 et 22/12	-25,39
Belgacom, paiement double 16/12 et 22/12	-37,73
Acerta doc 444 31/12/16	15,39
Acerta doc 445 31/12/16	568,30
Acerta doc 446 31/12/16	55,42
Antargaz doc 434 5/12/16	1.556,65
Antargaz doc 443 26/12/16	2.412,23
Total	3.621,58



sa **LUSIMMO** nv
Syndic Syndicus

Rue de France, 103
1070 Bruxelles

Tel : 02 511 52 65
Fax : (02) 513 61 65

info@lusimmo.be

IPI – 503.795 - BIV

Madame HERNANDEZ

Chaussée de Vleurgat, 242 bte 4

1050 Bruxelles

Bruxelles, le 27 juin 2016

Concerne : *Résidence Vleurgat –Chaussée de Vleurgat 242-244 à 1050 Bruxelles*
N° d'enregistrement de l'ACP 0826.067.539
Procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 20/06/16

Madame,

Vous trouverez en annexe le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires qui s'est tenue 20 juin 2016 ainsi que le rapport du commissaire aux comptes effectué par Monsieur Boris et le tableau du budget prévisionnel.

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

Lusimmo - syndic



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 Prodotec 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 € tvac 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 € tvac
Taille de la glycine existante, taille des lierres au niveau des murs mitoyens et nettoyage des toits de garages	3.073,40 € tvac

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 € t vac. 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 € t vac.

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.



sa **LUSIMMO** nv
Syndic Syndicus

Rue de France, 103
1070 Bruxelles

Tel : 02 511 52 65
Fax : (02) 513 61 65

info@lusimmo.be

IPI – 503.795 - BIV

Madame HERNANDEZ

Chaussée de Vleurgat, 242 bte 4

1050 Bruxelles

Concerne : *Résidence Vleurgat –Chaussée de Vleurgat 242-244 à 1050 Bruxelles*
N° d'enregistrement de l'ACP 0826.067.539
Procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 06/07/15

Madame,

Vous trouverez en annexe le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires qui s'est tenue le 6 juillet 2015 ainsi que le rapport du commissaire aux comptes effectué par Monsieur Boris.

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

Lusimmo - syndic



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 06 juillet 2015 à 18h30
dans l'appartement de Madame Hernandez - chaussée de Vleurgat 242 à 1050 Bruxelles**

Monsieur Boris, président du conseil de copropriété, ouvre la séance à 18.35 heures et donne la parole à Monsieur Iglesias, collaborateur de la s.a. Lusimmo, syndic qui souhaite la bienvenue à tous.

Monsieur Iglesias remercie Madame Hernandez et Monsieur Boris pour leur hospitalité et on passe à l'ordre du jour.

Monsieur Essikov, collaborateur de la s.a Lusimm, 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 549 quotités sur 1.000 avec une représentativité de 7 copropriétaires sur 13.

Comme il s'agit d'une seconde convocation, l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du 15/06/2015 n'étant pas valablement constituée, faute de quorum, cette assemblée, conformément à l'article 577-6§3 du Code Civil, peut délibérer valablement sur tous les points portés à l'ordre du jour, quel que soit le nombre de copropriétaires présents ou représenté et les quotes-parts de la copropriété dont ils sont titulaires.

2. Approbation du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 08.07.2014

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 2014 au 4^{ème} trimestre 2014 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.

La comptabilité a répondu avec satisfaction à certaines questions, il en reste quelques unes en suspens. Il y a eu quelques erreurs d'imputation. Il fait remarquer qu'en ce qui concerne le fournisseur Essent, des notes de crédit ont été établies mais leur remboursement n'est pas enregistré sur le compte en banque de l'ACP.

Monsieur Boris demande à ce que les décomptes des charges soient envoyés sans trop de retard surtout pour le premier trimestre lequel dépend toujours des chiffres de Siemens. Si Siemens traîne comme chaque année, le syndic pourra envoyer le décompte sans la régularisation de chauffage comme il l'a fait cette année et l'année dernière.



Monsieur Boris recommande l'approbation des comptes par l'assemblée avec une réserve au sujet du compte d'Essent, ce que fait celle-ci à l'unanimité.

Conformément à la décision de la dernière assemblée du 8 juillet 2014 et en accord avec le conseil de copropriété, la société Acrodimi a procédé à l'hydrofugation du 5^e étage de la façade avant et a remplacé tous les joints entre les pierres de façade de cet étage pour un montant de 7.420 € tvac financés par les réserves.

Monsieur Iglesias indique que le fonds de réserve est à 10.936,74 € et le fonds de réserve ascenseurs à 27.954,20 € (alimentés par des appels trimestriels de 1.500 € - reste 6 appels soit encore 9.000 €).

Pour les travaux de mise en conformité des deux ascenseurs, il est rappelé que l'ACP Vleurgat a jusqu'au 31 décembre 2016 pour terminer ces travaux. 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 € de travaux à exécuter. Monsieur Iglesias informe qu'en accord avec le conseil de copropriété, ces travaux seront commandés après l'assemblée, cela laissera le temps à ATM de bien planifier ces travaux avant la fin 2016 car l'ascensoriste a déjà son agenda rempli jusque fin 2015.

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 2015 s'élève à 87.264,27 €. 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.

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

Monsieur Eliseu annonce qu'il souhaite quitter le conseil de copropriété.

Un appel à candidature est lancé aux propriétaires présents.

Monsieur Fattouch pose sa candidature.

Après discussion, l'assemblée élit, à l'unanimité, le conseil de copropriété suivant :

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

L'assemblée et Monsieur Iglesias remercient Monsieur Eliseu pour son dévouement pendant toutes ces années.

- 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. Rénovation de la toiture principale : instauration d'appels de fonds trimestriels pour alimenter le fonds de réserve

Ce point a été mis à l'ordre du jour suite à l'état de la toiture vérifiée par Monsieur Leclercq de la société Prodeteq, spécialiste en recherche de fuites. Il a été 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 sur 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...

Monsieur Iglesias présente l'offre de prix reçue de la société DIM Toiture laquelle prévoit de placer une nouvelle couche d'étanchéité + finitions avec solins au niveau des remontées sur l'ensemble de l'étanchéité existante. Le montant total de ces travaux atteint la somme totale de 37.630 € t vac.

Monsieur Iglesias indique qu'il a surtout demandé une première offre de prix pour informer la copropriété du budget qu'il faut prévoir pour ce travail et programmer celui-ci l'année prochaine voir dans deux ans au plus tard.

Monsieur Fattouch demande à recevoir le rapport de Prodeteq ainsi que le devis de DIM Toiture. Le gérant lui enverra tout cela par e-mail.

Madame Rodas fait remarquer la situation de la terrasse latérale, Monsieur Iglesias explique le problème et il serait bon que ces réparations fassent partie également de la remise en état de la toiture.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide à l'unanimité:

- a) D'instaurer un appel de fonds trimestriel de 7.500 €.
- b) de remettre ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Monsieur Iglesias demandera plusieurs devis avec et sans isolation, ainsi que des devis avec un enduisage liquide étanche.

6. Information sur la problématique des stalactites présentes au niveau des ciels de terrasses à l'avant

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

Monsieur Iglesias explique ce que le rapport de Prodeteq a indiqué suite à ce phénomène : au moment de refaire l'étanchéité des terrasses, il aurait fallu en même temps remplacer tous les châssis afin de pouvoir placer la nouvelle étanchéité jusque sous les châssis.

La société Vimar qui a refait l'étanchéité des terrasses n'a pas eu d'autre choix que de s'arrêter au niveau des châssis existants...

Il a été constaté que cette étanchéité placée contre les châssis existants se décollait (réaction entre l'aluminium et l'étanchéité) et laissait donc passer l'eau (présence de mousses,...).

Monsieur Eliseu est l'exemple à suivre, il a remplacé ses châssis et en même temps il a demandé à Vimar de repasser faire le raccord entre l'étanchéité et sous le châssis.

Une autre solution peut-être serait d'appliquer un profil au bas des châssis existants faisant office de casse-goutte et empêchant l'eau de passer sous l'étanchéité (au niveau des décollements) mais ce serait peut-être engager des frais sur des vieux châssis qui ne répondent plus aux normes actuelles d'étanchéité et d'isolation thermique...



Conclusion : la meilleure solution selon Prodeteq serait que chacun remplace son châssis et que, lors de l'enlèvement de celui-ci, la société Vimar vienne prolonger l'étanchéité sous le nouveau châssis avant son placement.

Une discussion s'ensuit au sujet du rapport de Prodeteq, Monsieur Iglesias explique qu'il faut envisager la solution d'un profilé ou de l'utilisation d'une colle spéciale pour résoudre le décollement. Chaque copropriétaire peut, s'il doute de l'efficacité de ces processus, prendre un expert à ses frais.

Monsieur et Madame Rodas expliquent qu'ils ne peuvent accepter que le scellement du décollement soit facturé en frais privatifs car, pour eux, la cause est commune puisqu'elle provient d'un problème d'étanchéité.

Monsieur Iglesias demandera un avis technique à une société spécialiste en étanchéité liquide et le cas échéant sollicitera un devis pour le présenter au conseil de copropriété.

7. Proposition de remplacement des caméras et du système d'enregistrement des images dans les deux halls d'entrée

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

Monsieur Iglesias explique qu'à l'heure actuelle, le système permet de garder les images et les montrer à la police pendant 48 heures maximum.

L'électricien Adélec a signalé qu'il a déjà expliqué le mode d'emploi à la concierge pour récupérer les images en cas de vol ou d'agression dans les deux halls, mais les manipulations à faire étant assez compliquées la concierge ne les retient pas...

Avec le nouveau matériel proposé par Adélec, l'opération est plus simple, en plaçant une clé USB, la police et/ou la concierge copient directement les images qu'ils souhaitent garder. De plus les images sont sauvegardées pendant 30 jours et sont de meilleure qualité.

L'offre de prix d'Adélec pour ce travail est de 648,83 € tva.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide à l'unanimité de commander le remplacement des caméras et du système d'enregistrement.

Il est demandé à l'installateur de fournir le mode d'emploi et aussi de montrer aux membres du conseil de copropriété le fonctionnement du système afin de pouvoir très rapidement fournir aux services de Police les enregistrements en cas de délit.

8. Sécurisation des deux portes d'entrée principales

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

Le souci avec ces deux portes est qu'elles ne disposent pas d'un bon verrouillage et que dès lors depuis des années il est demandé aux habitants de fermer à clé ces deux portes après une certaine heure.

Monsieur Iglesias explique que cette pratique est interdite par les pompiers car il y a un risque d'être enfermé à l'intérieur en cas de nécessité d'évacuer la résidence en cas de déclenchement d'un incendie.



Deux solutions sont proposées par la serrurerie Clabots pour améliorer le verrouillage des deux portes lesquelles sont en bon état général.

Proposition 1.

Placement d'un cylindre à bouton côté intérieur permettant ainsi d'avoir une sortie libre mais cela ne sécurise pas vraiment les lieux car, par expérience, les occupants ne verrouilleront pas systématiquement les portes et cela peut créer des tensions entre les occupants.

Prix pour les deux portes : 356,27 € tvac.

Proposition 2.

Placement d'un verrouillage FIRST muni d'un duo de ventouses 2 x 300 kg de rétention électromagnétiques dans un bandeau en aluminium, commandées par les parlophones et permettant d'avoir une sortie libre via un bouton poussoir placé à l'intérieur.

Prix pour les deux portes : 5.278,80 € tvac.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide à l'unanimité d'appliquer la proposition 1. Il faudra également prévenir l'ensemble des habitants pour expliquer la fermeture systématique des portes d'entrée après une certaine heure.

9. Divers

Monsieur Iglesias informe que, suite à des travaux de construction d'un immeuble situé au n°11 rue Van Eyck, le bureau d'expertises Wargnies & De Keghel vont prendre contact avec l'ambassade des Indes, Madame Hernandez et Monsieur Fattouch pour un état des lieux de leur box garage.

PM Invest demande comment avec la société Siemens il est possible de procéder à la répartition des consommations lorsqu'on a un copropriétaire qui a 2 locataires sur l'année. Le syndic s'informerait auprès de Siemens. Etant actif dans le secteur de l'immobilier, Monsieur Fattouch s'informerait sur les éventuelles solutions techniques pour résoudre le problème de répartition pour l'eau chaude.

PM Invest demande s'il n'est pas possible de fractionner les factures de l'assurance et de l'ascensoriste en plusieurs paiements (par trimestre ou semestre) afin d'éviter un gros montant lors du décompte du premier trimestre.

Tous les points prévus à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à 20:30 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.

