

**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<sup>er</sup> trimestre 2014 au 4<sup>ème</sup> 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<sup>e</sup> 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 Prodetec, spécialiste en recherche de fuites. Il a été constaté des ouvertures et des fissures à de nombreux endroits de la surface bitumée 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 € tvac.

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 Prodetec 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 Prodetec 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 Prodetec 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 Prodetec, 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 € tvac.

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'informera auprès de Siemens. Etant actif dans le secteur de l'immobilier, Monsieur Fattouch s'informera 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.*