

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 extraordinaire de l'association des copropriétaires
de la résidence sise chaussée de Vleurgat, 242-244 à 1050 Bruxelles
qui s'est tenue le mercredi 8 février 2017 à 19h00
dans l'appartement de Monsieur et Madame Boris-Hernandez
au quatrième étage chaussée de Vleurgat 242 à 1050 Bruxelles**

Monsieur Iglesias, de la s.a. Lusimmo, ouvre la séance à 19.15 heures et souhaite la bienvenue à tous. Il remercie Monsieur et Madame Boris-Hernandez pour leur hospitalité et on passe à l'ordre du jour. Monsieur Huas remercie l'ensemble des copropriétaires pour leur présence.

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 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 ordinaire du 20.06.2016

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

3. A la demande de Monsieur et Madame Huas, nouveaux propriétaires du 5^e étage côté 242 :

- Isolation de la façade nord au 5^e étage

Monsieur Iglesias indique que des documents relatifs à ce point ont été envoyés avec la convocation.

Monsieur et Madame Huas-Dupont souhaitent isoler la façade nord de leur appartement en apposant un isolant thermique (dont les caractéristiques sont les suivantes : isolation en Polystyrène (lambda 0,032W/mk), épaisseur 15cm). Cet isolant sera recouvert d'un revêtement qui correspondra au crépi existant. L'ensemble de ces travaux ne sera pas visible ni de la rue ni des appartements (voir page 5 mesure 3 : Rapport PEB)

Ces travaux se feront à la charge entière de Monsieur et Madame Huas-Dupont et ils soulignent que l'aspect de l'immeuble restera identique.

Le gérant conseille à Monsieur et Madame Huas-Dupont de s'informer si un permis d'urbanisme n'est pas nécessaire.

Le conseil de copropriété et la gérance, après s'être concertés, n'ont aucune objection à l'égard de ces travaux mais rappellent que l'assemblée est souveraine et doit être d'accord avec une majorité des $\frac{3}{4}$ des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote pour autoriser Monsieur et Madame Huas de faire exécuter ces travaux sur une partie commune.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide à l'unanimité d'autoriser ces travaux.

- **Création de 4 puits de lumière au niveau de la toiture principale**

Monsieur et Madame Huas-Dupont souhaitent ouvrir des puits de lumière en toiture de l'immeuble. Ces ouvertures auront les caractéristiques telles qu'indiquées dans le document en annexe joint au procès-verbaux de l'assemblée générale. Ces travaux n'auront aucune incidence sur la structure du bâtiment (attestation de l'expert : rapport ingénieur pour ouvertures en toiture) et sur l'isolation thermique et l'étanchéité du toit.

Ces travaux se feront à la charge entière de Monsieur et Madame Huas-Duont.

Monsieur Fattouch a quelques réserves au sujet de ces travaux, car il estime que cela limite et diminue la superficie de la toiture commune et, de plus, cela apporte une plus-value à l'appartement de Monsieur et Madame Huas-Dupont. Il ne s'oppose pas au projet mais considère que cela ne rapporte rien à la copropriété. Pour lui, ces 4 puits lumineux amputent l'immeuble.

Monsieur Fattouch demande à ce que la rénovation de la toiture (isolation + étanchéité) soit faite par le même couvreur pour des questions de responsabilités.

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.

4. Présentation d'un devis pour le nettoyage extérieur des vitrages inaccessibles de la façade avant

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

Tous les appartements en façade à rue ont au moins une fenêtre fixe difficile à nettoyer sans risquer de tomber dans le vide.

Il y a au total 17 fenêtres de ce type.

Monsieur Iglesias présente une offre de prix reçue de la société Acrodimi, techniciens alpinistes pour un montant total de 501,38 € tva.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide de ne pas passer commande à Acrodimi.

Pour les propriétaires qui le souhaitent, voici les coordonnées de la société Clean and Co qui peut nettoyer les fenêtres depuis l'intérieur et à titre privatif – tél : 02 331 64 81.

Madame Boris-Hernandez se renseigne au sujet du nettoyage des fenêtres des communs, la gérance fera le nécessaire pour ce point.

Divers

Des copropriétaires émettent des remarques concernant le fonctionnement des ascenseurs (délai de démarrage et divers problèmes depuis la mise en conformité). La gérance signale qu'elle a demain une réunion avec l'ascensoriste et qu'elle en profitera pour faire le point au sujet de ces divers problèmes. De plus les appels de secours ne semblent pas fonctionner.

Madame Hernandez fait remarquer que l'on continue a payer la ligne Proximus pour les ascenseurs, le gérant fera le nécessaire pour mettre fin à l'abonnement.

Elle fait aussi remarquer que le compte de Madame Pignatelli n'est toujours pas soldé. Monsieur Iglesias signale qu'il a dernièrement eu une conversation téléphonique avec Madame Pignatelli et qu'il a été convenu d'une réunion début mars avec elle et sa sœur (pour des questions de compréhension français-espagnol) afin d'éclaircir la situation et qu'à un moment donné, Madame Pignatelli puisse s'acquitter de sa dette.

Tous les points prévus à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à 20:15 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.