

S.A. LUSIMMO N.V.

Association des copropriétaires de la résidence Léopold II, Boulevard Léopold III, 17-21 à 1030 Bruxelles.

Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires de la résidence « Léopold II » tenue le jeudi 28 mars 2013 à 19.30 heures dans le centre culturel de l'Epiphanie, rue de Genève, 470b à 1140 Bruxelles

Monsieur Vandamme, président du conseil de copropriété, ouvre la séance à 20.00 heures et donne la parole à Monsieur Erbas de la s.a. Lusimmo.

Madame Erbas 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

- Signature de la feuille d'appel par tous les participants et validation de la séance.
- Distribution des bulletins de vote.
- Ouverture de la séance par le Président sortant.
- Désignation du Président de la séance.
- Désignation de quatre scrutateurs chargés du calcul des choix inscrits sur chaque bulletin de vote identifiable.

Les copropriétaires présents et représentés totalisent 1.575,50 quotités sur 3.000 avec une représentativité de 56 copropriétaires sur 109.

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

L'assemblée passe au vote pour la désignation de quatre scrutateurs :

Madame Stroinovsky, l'assemblée marque son accord à l'unanimité

Monsieur Rutten, l'assemblée marque son accord à l'unanimité, à l'exception de M. May qui représente 32 quotités.

Madame Hamaque, l'assemblée marque son accord à l'unanimité.

Monsieur Mathioudakis, l'assemblée marque son accord à l'unanimité.

2. Approbation du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 24/10/2011

Aucune remarque n'étant formulée ce 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 pour l'année

a. Au 31/12/2011:

- Contacts avec la société Omnium
- Contacts avec la société Ista
- Explicatifs quant aux dépenses réalisées pendant cet exercice
- Décharge à donner aux Président, syndic et vérificateur pour les comptes de cette période
- Signature du bilan comptable de 2011 par le Président, le syndic et les participants.

Monsieur Erbas explique qu'il comprend que la situation n'est pas facile pour les propriétaires. Il rappelle qu'Omnium ne voulait pas remettre les documents de la résidence du fait qu'il allait terminer la comptabilité jusqu'au dernier exercice leur incombant.

Dans le but de pouvoir récupérer les documents de la copropriété et d'accélérer le processus, Lusimmo a proposé d'établir le décompte des charges de l'année 2011 de la résidence aux frais d'Omnium.

Monsieur Erbas explique que Lusimmo s.a. a pu obtenir les documents fin avril 2012. Suite à la réception de ces documents de la part de l'ancien syndic, le comptable de la s.a. Lusimmo a commencé directement à établir la comptabilité de l'année 2011 qui aurait dû, pour rappel, être réalisée par l'ancien syndic.

Mais, au fur et à mesure des encodages, il est apparu que certaines factures et extraits étaient manquants, voire même que certains paiements étaient erronés ou notamment qu'un paiement avait été effectué à un fournisseur inconnu. Il est donc extrêmement délicat dans ces conditions d'effectuer une comptabilité exacte. Ce qui devait être un simple travail d'encodage s'avère être un réel travail d'investigation, de demande d'archives aux fournisseurs et à la banque qui ne sont pas toujours disposés à fournir ces documents dans des délais corrects même après de nombreux rappels.

Les décomptes de l'année 2011 sont maintenant terminés, et ont été transmis à Madame Hamaque pour vérification.

Étant donné que l'ensemble des copropriétaires n'ont pas encore reçu son décompte pour l'année 2011, l'approbation de cette période n'est pas demandée.

Unanime, l'assemblée n'approuve donc pas les comptes de l'année 2011.

b. Au 31/12/2012 :

- Contacts avec la société Omnium
- Contacts avec la société Ista
- Explicatifs quant aux dépenses réalisées pendant cet exercice
- Décharge à donner aux Président, syndic et vérificateur pour les comptes de cette période
- Signature du bilan comptable de 2011 par Président, syndic et participants.

Madame Hamaque informe l'assemblée que le compte épargne de la copropriété s'élève actuellement à 10 €.

Elle explique qu'elle a épluché tous les extraits et trouve la situation très critique.

Les dettes de la copropriété s'élèvent actuellement à environ 247.000 € à cause des mauvais payeurs.

Elle cite les noms des personnes qui doivent plus de 3.000 € à la copropriété.

Face à cette situation, Madame Hamaque propose d'aller en justice envers ces personnes et soutiendra Lusimmo dans cette procédure.

Une discussion s'ensuit sur les frais de procédure.

Madame Hamaque donne lecture d'un article de loi relatif aux frais de procédure.

À l'unanimité, l'assemblée approuve les comptes de l'année 2012.

c. Commentaires quant aux paiements non réalisés :

- Contentieux 2011 et 2012 découlant de décès, liquidation d'héritage, ...
- Retards réguliers de paiement des charges

Ce point a été abordé plus haut.

Monsieur Erbas explique que la s.a. Lusimmo fera le nécessaire pour récupérer ces arriérés.

- Nouvelles dispositions :

i. *pour 2013 : application du R.de C. : frais provisionnels.*

Madame Hamaque, vérificatrice aux comptes, propose de repasser au système d'appels de fonds provisionnels trimestriels plutôt que par décomptes de charges trimestriels à frais réels.

L'assemblée marque son accord à l'unanimité.

ii. *envoi des bulletins de virement les 10-01, 10-04, 10-07 et 10-10*

iii. *les paiements sont à exécuter avant le 30 du même mois.*

A la majorité, l'assemblée marque son accord sur cette proposition.

Les personnes qui sont contre cette proposition :

Mme Kireeva, qui représente 28 quotités,

Mme Scherpereel, qui représente 28 quotités,

Mme Gillis, qui représente 29 quotités

Mme Fortems, qui représente 29 quotités

iv. *fixation du montant provisionnel trimestriel en 2013-2014 pour les charges communes et privées augmenté de la provision à verser au fonds de réserve : augmentation de +/-5 % par rapport aux montants de 2011.*

Après discussion, l'assemblée, unanime, marque son accord pour passer au système d'appels de fonds provisionnels trimestriels et décide que ces appels s'élèveront à 55.000 € par trimestre.

v. *fixation du montant de la pénalité qui sera appliquée pour paiement tardif après un rappel (le 1er du mois suivant l'expédition du montant provisionnel dû) et une mise en demeure (durée limitée à 15 jours pour l'exécution du paiement réclamé sauf circonstances exceptionnelles tels que hospitalisation, décès du conjoint, liquidation de succession, vacances exclues !) : 4 % du montant total dû pour le trimestre en cours et par quinzaine de retard calculés à partir du dernier jour du délai fixé par la mise en demeure*

À la majorité, l'assemblée marque son accord sur cette proposition ; ce qui équivaut à 90 % l'an.

Les personnes qui sont contre cette proposition :

Mme Kireeva, qui représente 28 quotités.

Mme Gillis, qui représente 29 quotités.

vi. *le résultat des pénalités sera versé dans le fonds de réserve ordinaire.*

Monsieur Erbas propose de placer le résultat des pénalités dans un fonds de réserve amendes et intérêts.

L'assemblée marque son accord à l'unanimité.

4. Budgets 2013

Approbation du budget prévisionnel ordinaire (charges communes)

Monsieur Erbas informe que le budget prévisionnel s'élève à 220.000 €.

A noter que ce budget ne tient bien entendu nullement compte des frais extraordinaires, urgents et inattendus qui pourraient survenir dans le courant de l'année.

Approbation du budget prévisionnel extraordinaire (travaux excepté ascenseur)

Monsieur Erbas explique qu'une partie de la mise en conformité a été effectué pour un des ascenseurs au n° 17 car il tombait toujours en panne.

Il est prévu de faire effectuer la mise en conformité de l'ascenseur au n° 21.

5. Rapport du syndic quant aux activités réalisées depuis l'A.G. d'octobre 2011

- Parking
Monsieur Erbas explique qu'un permis a été introduit pour l'utilisation des parkings.
Le dossier est complet et presque clôturé.
- Toiture
Des travaux ont été effectués en urgence sur une petite partie de la toiture suite à un sinistre.
- Façades
Plusieurs appartements sont touchés par des infiltrations importantes.
Aucun travail n'a été effectué car les frais de réparation de fissures sur la façade sont importantes et qu'il n'y a pas assez de fonds.
- Ascenseur
Un des ascenseurs a été mis en conformité au n° 17.

6. Elections statutaires.

Président du Conseil de copropriété : appel aux candidats

Candidature de Monsieur Van Damme

Monsieur Vandamme est chaleureusement applaudi et remercié.

Unanime, l'assemblée marque son accord sur la reconduction de son mandat.

Madame Hamaque propose d'offrir 12 bouteilles de vin une fois par an au nom de la copropriété à Monsieur Vandamme. Unanime (moins la voix de monsieur Vandamme), l'assemblée marque son accord.

Commissaire aux comptes : appel aux candidats

Candidature de Madame Hamaque. Unanime (moins la voix de Mme Hamaque), l'assemblée remercie Madame Hamaque pour son travail et reconduit son mandant.

Conseil de copropriété : appel aux candidats

Candidatures de Monsieur Van Damme, Monsieur Rutten et Madame Hamaque,

Unanime (moins les voix des candidats), l'assemblée marque son accord sur cette proposition.

Renouvellement du mandat du syndic pour une année

Unanime, l'assemblée reconduit le mandat du syndic Lusimmo.

Missions déléguées au Conseil de copropriété

Autoriser l'exécution des paiements des travaux réalisés (le Président)

Choisir les firmes sur présentation de trois devis pour un chantier urgent, conséquent et imprévu {à partir de 15.000,00 € }

Vérifier l'exécution des paiements des frais courants dans les délais requis.

Unanime l'assemblée marque son accord.

7. Travaux : projets 2014

Réfection de l'ensemble de la toiture (impératif)

Exposé de l'impérieuse nécessité (état et conséquences)

Profits encore en application (prime de la Région et déductions fiscales individuelles)

Présentation des devis (trois minimum)

Décision adoptée quant à la réalisation de ce chantier

Choix de l'entreprise

Modalités de paiement de ce chantier.

Ce point a été mis à l'ordre du jour suite aux multiples infiltrations dans les appartements du dernier étage.

Monsieur Iglesias, de la s.a. Lusimmo, distribue un tableau comparatif des devis reçus.

De nombreuses réparations ont déjà été effectuées sur cette toiture. Il a également été constaté que de l'eau s'est infiltrée sous l'étanchéité existante d'où la présence de cloques et des poches d'air à certains endroits.

Travail à prévoir :

Il faut préparer préalablement l'étanchéité existante : découper les cloques existantes, sécher et refermer à chaud. Cette couche existante d'étanchéité servira de pare-vapeur.

Sur l'étanchéité préparée, l'isolation de 16 cm sera posée.

Sur l'isolation, pose de deux couches d'étanchéité (la seconde ardoisée) avec remontée et finition de solin en zinc au niveau des cabanons ascenseurs et des cheminées.

Les anciennes porte-poutrelles de déménagement en béton (ponts thermiques) seront démolies pour simplifier le travail de pose de l'isolation et pour éviter des découpes et remontées supplémentaires de la nouvelle étanchéité qui sont souvent sources d'infiltration.

Devis reçus :

	Toiture principale
Dooms sprl	(isolation 10cm) 281.154,40 € tvac
	(isolation 16cm) 309.361,00 € tvac
Dim Toiture	(isolation 10cm) 294.925,92 € tvac
Hof Toitures sprl	(isolation 12cm) 316.397,28 € tvac
	(isolation 16cm) 340.077,68 € tvac

La société Dooms a également remis prix pour le renouvellement de l'étanchéité des toitures des cabanons ascenseurs pour un montant de 8.702,60 € tvac et pour la réparation d'un corps de cheminée pour un montant de 3.964,40 € tvac.

Monsieur Erbas explique qu'il existe une prime octroyée par la Région de Bruxelles-Capitale ainsi qu'une déduction fiscale. La société Dim toiture a remis une offre de prix avec isolation de 10 cm avec une valeur R de 4,35. Selon elle, c'est plus que suffisant pour avoir la prime. Pour l'IBGE, la valeur R d'isolation doit être de minimum 4.

Madame Kireeva, propriétaire au dernier étage, explique la réelle nécessité de faire effectuer ces travaux.

Après discussion, l'assemblée décide, à l'unanimité, de faire effectuer la réfection de l'ensemble de la toiture avec 16 cm d'isolation.

Unanime également, l'assemblée choisit la société Dooms pour effectuer ce travail.

L'assemblée décide de financer ces travaux par le fonds de réserve et le solde par deux appels de fonds de 50.000 € chacun ; l'un en juin 2013 et l'autre en septembre 2013.

Rénovation des ascenseurs

Exposé des intentions découlant des situations particulières de chaque ascenseur

Présentation de la situation du « Fonds ascenseur » : tous les copropriétaires n'ont pas versé leur quote-part !

Le 16 juillet 2012, les ministres Vande Lanotte et De Coninck ont envoyé au Conseil d'Etat, un projet de modification de la réglementation relative à la modernisation des ascenseurs. L'idée majeure est de reporter ces travaux selon l'année de mise en service des ascenseurs.

L'arrêté de loi a été voté en date du 19 décembre 2012 et est paru au Moniteur Belge.

Pour la résidence, étant donné que les ascenseurs ont été mis en service en 1959, le délai pour la mise en conformité a été reporté au 31 décembre 2016.

Pour rappel, l'ascenseur du n° 17 a été fait en urgence en juin 2012 pour un montant de 15.462,22 € tvac. Ce montant correspond à une partie de la conformité totale par ascenseur qui s'élevait à 23.455,68 € tvac.

Des travaux urgents devraient également être réalisés pour l'ascenseur du n° 21 suite aux nombreuses pannes constatées. L'ascensoriste Lift Inc a remis une offre de prix pour la mise en conformité totale de cet ascenseur pour un montant de 24.414,98 € tvac.

Réfection de la façade

Différenciation des taches apparaissant dans divers appartements

Pointillés noirs = CONDENSATION due à un manque d'aération

Plâtre jaunâtre = infiltrations (peu nombreuses ?)

Pour rappel, des travaux en façade avant ont été exécutés en urgence (cfr. PV 23 mars 2010) pour un montant de 56.537,07 € tva.

Des rejointoyages entre briques et des réparations des bétons en façade arrière ont également été faits en urgence (cfr. AG du 22 mars 2011) pour 49.879,91 € tva.

L'ancien syndic, Omnium Real Estate avait proposé lors de l'A.G. de 2010 un plan pour la rénovation des façades avant et arrière.

Monsieur Vandamme fait un bref exposé de la situation.

L'assemblée décide de mettre ce point à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée.

Et mandate la s.a. Lusimmo pour faire une étude afin de trouver quelles sont les solutions à apporter pour résoudre définitivement le problème de la façade avant. Lors de cette assemblée la gérance présentera des devis avec l'isolation de la façade avant.

Filet protecteur : façade arrière

Impossible à prévoir cette année eu égard à la situation budgétaire.

Chaque propriétaire peut effectuer ce travail privativement.

8. Changement de fournisseur (il n'y a que 2 sociétés agréées en région bruxelloise)

Résiliation du contrat avec la firme ISTA

Nouveau contrat avec CALORIBEL

Monsieur Erbas donne un exposé sur les avantages qu'il y a à remplacer les calorimètres actuels par des calorimètres à radiofréquence.

Il présente le prix de l'achat, de la location du système à radiofréquence et du relevé.

On demande qu'un décompte-type de Caloribel + une présentation sur les appareils à radiofréquence soit annexé à la convocation d'une prochaine assemblée.

Unanime, l'assemblée souhaite mettre ce point à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée.

9. Résultats des délibérations

Par les scrutateurs : calcul des résultats obtenus pour chaque point inscrit à l'O.J. eu égard aux choix valables de tous les copropriétaires présents et représentés compte tenu des dispositions légales quant aux majorités qualifiées pour chacun d'eux.

Par le syndic- secrétaire : lecture du P.V. des résultats des votes (points adoptés).

Signature du procès-verbal de la séance par le Président, le syndic, les scrutateurs et les participants encore présents.

Etant donné que le résultat des votes était très souvent unanime et en grande majorité, le calcul du résultats des votes n'a pas été nécessaire.

10. Clôture de la séance par le Président.

Tous les points prévus à l'ordre du jour étant épuisés Monsieur Vandamme clôture la séance à 23.00 heures.

Toute remarque relative au contenu du présent procès-verbal doit être adressée par écrit à la gérance et ce, endéans les quatre mois 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 seront apportées avant l'envoi à l'ensemble des copropriétaires, sans modification des décisions prises par l'assemblée.