

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 30 octobre 2014 à 19.00 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 19.44 heures et donne la parole à Messieurs Erbas et Iglesias de la s.a. Lusimmo.

Madame Erbas assurera le secrétariat de la réunion.

Avant de commencer la réunion, Monsieur El Housni souhaite s'opposer à la tenue de cette assemblée car il estime qu'elle aurait dû avoir lieu au mois de mars et il quitte la séance.

On passe à l'ordre du jour.

1. Vérification des présences, des procurations, des droits de vote et validité de l'assemblée

Les copropriétaires présents et représentés totalisent 1.686,50 quotités sur 3.000 avec une représentativité de 58 copropriétaires sur 111.

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

2. Approbation du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 28/03/2013

Madame Hamaque souhaite corriger ce qui avait été noté dans le rapport précédent à savoir la non distribution des bulletins de votes.

Monsieur Demeyere (29 quotités) Madame Da Rosa (28 quotités) Monsieur Carpezat (27 quotités) Monsieur Boutuil (28 quotités) Monsieur Van Glabbeke (31 quotités) et Madame D'haeyere (28 quotités) s'abstiennent car ils sont de nouveaux propriétaires.

Aucune autre 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

Madame Hamaque a vérifié les comptes de l'année 2013, elle émet des remarques auxquelles Monsieur Erbas répond.

Madame Hamaque signale également que les clés de répartition ne sont pas respectées selon elle, notamment pour les frais relatifs aux garages.

Monsieur Vandamme explique qu'il a confiance dans le syndic mais, pour trancher, propose que la vérification se fasse par une fiduciaire (comptable externe).

L'assemblée, à l'unanimité, ne désire pas approuver les comptes de l'année 2013.

L'assemblée souhaite mettre à l'ordre du jour de la prochaine assemblée la vérification des comptes par une fiduciaire (comptable externe) et ce à la satisfaction de la gérance.

Changement de fournisseur de combustible

Monsieur Iglesias informe l'assemblée qu'il y a deux ans, Lusimmo a changé de fournisseur de gaz par le biais d'un courtier en énergie "Trinergy".

Cette société et Lusimmo ont réalisé une analyse du marché d'énergie et ce pour l'ensemble du portefeuille de Lusimmo dans le but d'avoir plus de poids.

Trinergy est, quant à elle, directement rémunérée par le fournisseur.

Il y a deux ans, toutes les copropriétés gérées par Lusimmo sont donc passées d'Electrabel à Essent. Le simple fait d'avoir changé de fournisseur de gaz a entraîné une économie de **36.220 €** pour la résidence Leo 2 (12.344 € sur la période allant demai à décembre 2012 et 23.876 € de décembre 2012 à novembre 2013). Pour information, Essent a aujourd'hui augmenté ses tarifs...

Après une étude de marché réalisée cette année, Lusimmo passera vers Octa+ toujours dans l'intérêt des copropriétés qu'elle gère.
À la majorité, les copropriétaires remercient la gérance Lusimmo.

Budget 2015

Approbation du budget prévisionnel ordinaire (charges communes)

Monsieur Erbas informe que le budget prévisionnel s'élève à environ 230.000,00 €.
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.
Madame Hamaque signale que le budget prévisionnel n'a pas été annexé à la convocation.

4. Elections statutaires.

Président du Conseil de copropriété : appel aux candidats

Candidature de Monsieur Vandamme

Monsieur Vandamme est chaleureusement applaudi et remercié pour le travail effectué.

Unanime, (moins la voix de Monsieur Vandamme) l'assemblée marque son accord sur la reconduction de son mandat.

Commissaire aux comptes : appel aux candidats

Candidature de Madame Hamaque. Unanime, (moins la voix de Madame Hamaque), l'assemblée reconduit son mandat.

Conseil de copropriété : appel aux candidats

Candidatures de Monsieur Vandamme, 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.

Monsieur Erbas remercie l'assemblée pour sa confiance.

5. Passage de la firme Ista à la société Techem-Caloribel pour les relevés des consommations – Proposition de passer à un système de relevé par radiofréquence.

Ce point a été placé à l'ordre du jour à la demande de la dernière assemblée générale du 28 mars 2013.

Monsieur Iglesias explique qu'actuellement il y a plus de 400 répartiteurs de chauffage, 201 compteurs d'eau chaude et 208 compteurs d'eau froide.

Lors du relevé annuel Techem doit rentrer dans les appartements (certains propriétaires ou locataires prennent congé le jour du relevé). Lors du premier passage de Techem, les techniciens n'ont pas accès à tous les appartements du premier coup. Un second passage est ensuite réorganisé aux frais des propriétaires/occupants n'ayant pas pu ou su donner accès la première fois. Il arrive que lors du second passage, l'accès n'est toujours pas donné et dès lors un forfait est appliqué pour chaque appartement concerné. Vu cette situation, le syndic propose, en accord avec le conseil de copropriété, de louer de nouveaux répartiteurs de chauffage et compteurs d'eau à radio fréquence pouvant être relevés à distance.

Pour les frais de chauffage, le système à radio-fréquence est beaucoup plus précis que celui du système actuel à évaporation.

Actuellement les frais des relevés d'Ista sont les suivants :

Répartiteur de chauffage : 8,68 € tvac/pièce.

Compteur eau : 4,65 € tvac/pièce.

Avec la proposition de passer à un système à radio-fréquence, les prix passeront à 9,56 € tvac par répartiteur de chauffage et à 17,91 € tvac par compteur d'eau.

Sachant que chaque appartement a environ 5 radiateurs, la différence pour passer à du radio fréquence serait d'environ 5 € de supplément annuel par appartement, ce qui n'est pas énorme pour avoir un relevé de consommation plus juste que celui qui existe actuellement.

Pour les compteurs d'eau, le supplément annuel à payer sera plus grand car il y a quatre compteurs par appartement x 13,26 € soit 53,04 € de supplément par an. L'avantage de ces deux propositions est donc double : un relevé de consommation plus juste et le fait de ne pas devoir être présent au moment du passage de Techem-Caloribel.

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

- de changer de fournisseur d'Ista vers Caloribel
- et de passer à un système de calorimètres à radio-fréquence pour les radiateurs.

L'assemblée souhaite remettre à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée le remplacement des compteurs d'eau par des compteurs à radio fréquence.

6. Mise en conformité des ascenseurs pour fin 2016 : appels de fonds à prévoir

Monsieur Iglesias rappelle qu'étant donné que les ascenseurs ont été mis en service en 1959, le délai pour la mise en conformité de ceux-ci a été reporté au 31 décembre 2016.

Cependant une partie d'un des ascenseurs du n° 17 a été mise en conformité en urgence en juin 2012 pour un montant de 15.462,22 € tvac.

Les travaux de conformité restants pour tous les autres ascenseurs reviendraient à 186.470,96 € tvac selon le dernier devis mis à jour par l'ascensoriste Lift Inc.

Dernièrement, l'ascenseur du n° 21 et un autre du n° 17 ont eu de nombreuses pannes qui ont été résolues par Lift Inc. Les ascenseurs étant vétustes, Lift Inc ne pourra pas éternellement procéder à des réparations qui pourront tenir sur du long terme...

Actuellement, le fonds de réserve ascenseurs atteint 14.537,68 € et n'est pas alimenté.

Le syndic, en accord avec le conseil de copropriété, propose d'instaurer 13 appels trimestriels (d'ici fin 2016) de 13.846 € sur base des 180.000 € restant à financer.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide à la grande majorité d'instaurer ces appels en 13 appels trimestriels.

Les personnes ci-dessous préfèrent effectuer ces appels de fonds ascenseur en les répartissant sur 16 trimestres :

Madame Hamaque : 0 quotités ascenseur
Monsieur May : 0 quotités ascenseur
Madame Gillis : 29 quotités ascenseur
Monsieur Demeyer : 0 quotités ascenseur
Madame Opreana : 28 quotités ascenseur

Total de 57 quotités sur 2.459 qui sont contre cette décision.

2.402 quotités sur 2.459 approuvent donc cette proposition d'appels de fonds répartis sur 13 trimestres.

7. Travaux privatifs en vue de la mise en conformité de l'installation électrique dans les boxes garages.

Monsieur Iglesias indique que, suite à un contrôle réalisé par l'AIB Vinçotte, il a été constaté des infractions aux prescriptions légales en ce qui concerne l'électricité des communs et des boxes garages.

Le syndic, en accord avec le conseil de copropriété, a donc procédé à la remise en conformité de l'électricité des communs afin de lever les remarques de l'AIB Vinçotte.

Pour rappel, ces travaux ont été réalisés par l'électricien Delobbe pour un montant de 3.404,72 € tvac.

Il reste des travaux privatifs à réaliser au niveau de chaque box garage.

Monsieur Iglesias précise qu'actuellement tout le réseau des garages est :

- Raccordé sur le réseau des communs,
- que ces boxes garages sont actuellement alimentés par une tension de 110 Volts et qu'il faudrait qu'ils soient alimentés par une tension de 220 Volts,
- que les prises des garages ont été tirées depuis l'éclairage du box ce qui n'est pas conforme,

Il précise que la mise en conformité de l'électricité de ces boxes aurait pu rentrer dans les travaux réalisés dans les communs mais cela aurait eu pour conséquence de remettre uniquement en ordre l'éclairage de chaque box et que les prises auraient donc été supprimées car non conformes. Les copropriétaires des boxes n'auraient pas été contents si le syndic avait agi ainsi sans les en informer ou leur laisser le choix...

Monsieur Iglesias présente donc un devis reçu de l'électricien Delobbe, pour chaque box le travail suivant serait à réaliser :

- Nouvelle ligne d'alimentation : 145,67 € htva ;
- Placement d'un interrupteur, d'un point lumineux + prise de courant de 10 Ampères pour 277,00 € htva ;
- Schémas + réception par l'organisme de contrôle : 12,86 € htva.

A ces montants, il faudrait ajouter un nouveau compteur électrique par box dont le coût dépend d'Electrabel et de la situation...

Ce point a été mis à titre indicatif et la gérance attire l'attention des copropriétaires sur le fait que ces travaux doivent être effectués à titre privatif.

8. Restauration des portes d'entrée de la résidence : demande de Madame Filleul

Ce point a été mis à l'ordre du jour à la demande de Madame Filleul.

Monsieur Iglesias annonce les devis reçus :

Dooms sprl	1.271,15 € tvac
Lorenove SCRIS	1.335,60 € tvac
Jauquet sprl	1.431,00 € tvac

Les trois sociétés prévoient les travaux suivants :

- Décapage de l'ancien vernis,
- Ponçage des surfaces,
- Application de 2 couches de vernis,
- Remplacement des joints en silicone abîmés autour des portes.

Monsieur Iglesias indique également que certains seuils sont cassés et désolidarisés. Leur remise en état sera également exécutée en régie par une des sociétés choisies.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide unanime de faire exécuter ce travail par la société Dejonge et que le financement se fera par incorporation dans les charges communes.

9. Changement de société de nettoyage

La nettoyeuse actuelle, Madame Da Silva, travaillait pour la société DNI sprl. Elle a changé d'employeur et travaille actuellement pour la société Alphanet. Le conseil de copropriété et le syndic étant contents du travail de la nettoyeuse, ils proposent donc à l'assemblée de changer de société de nettoyage afin de garder Madame Da Silva dans la résidence.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée marque son accord à l'unanimité.

10. Projet de règlement d'ordre intérieur

Monsieur Vandamme explique qu'il faudrait repartir sur base du projet de règlement d'ordre intérieur voté lors de l'assemblée du 8 mai 2008.

Le syndic informe que, suite à l'envoi de Lusimmo d'un règlement d'ordre intérieur élaboré par Lusimmo sur base de ceux couramment en vigueur à l'heure actuelle, Madame Van Gheluwe a

émis quelques suggestions.

Ce point sera discuté lors d'une prochaine assemblée générale.

11. Divers

Monsieur May demande de présenter à la prochaine assemblée l'installation d'une porte électrique pour l'accès aux garages.

Monsieur May signale que le commerce du rez-de-chaussée utilise une grande partie des containers de la copropriété.

On demande également au syndic des bulletins de vote pour la prochaine assemblée.

Tous les points prévus à l'ordre du jour étant épuisés Monsieur Vandamme clôture la séance à 22.40 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.