

S.A. LUSIMMO N.V.

Association des copropriétaires de la résidence California, rue Henri Chomé, 47-65 à 1030 Bruxelles.

Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires de la résidence « California » tenue le samedi 23 mars 2013 à 10 heures dans le centre culturel de l'Epiphanie, rue de Genève, 470b à 1140 Bruxelles

Monsieur Vandenbremt, président du conseil de copropriété, souhaite la bienvenue à tous et ouvre la séance à 10.25 heures. Il donne la parole à Monsieur Erbas de la s.a. Lusimmo.

Madame Erbas de Lusimmo syndic 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

Sont présents, Mesdames et Messieurs :

Athanassiadis – Kreins
Beeckman
Brouckaert
Buffe
Cattoor - Dupont
Debelder – Trujillo Ojeda
De Ceuninck
De Greef
Flamecourt
Halib
Hoogsteyn
Huriaux
Moreau
Villarreal – Trujillo
Vandenbremt – De Bot

Sont représentés, Mesdames et Messieurs :

Arestigue
Cools echt. Paulet
De Kerpel
Fellemans
Gervoise – Hobus
Rodriguez Torres
Scheepmans – Michiels
Vereecke
Weinberg - Nissenbaum

Les présents et représentés totalisent 6.835 quotités sur 10.000 avec une représentativité de 24 copropriétaires sur 43.

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 23/06/2012

Madame HURIAUX fait remarquer qu'une erreur s'est glissée au point 3 du procès-verbal du 23/06/12, en effet elle demandait la raison pour laquelle le second passage d'Ista était comptabilisé en frais communs alors qu'il s'agissait d'un frais privatif.

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 2012:

a. 2011(+ 4^{ème} trimestre 2010)

Suite à la réception des documents de l'ancien syndic Omnium Real Estates Service fin avril 2012, la gérance Lusimmo a commencé comme convenu, à réaliser la comptabilité de 2010 et 2011 qui aurait dû être effectuée 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. 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 nous fournir ces documents dans des délais corrects mais bien après de nombreux rappels. Nous comprenons que cette situation n'est pas facile pour les propriétaires mais nous faisons pour le mieux et demandons un peu de compréhension.

Le s.a. Lusimmo ne propose donc pas l'approbation des comptes jusqu'au 4^{ème} trimestre 2011.

Unanime, l'assemblée n'approuve pas les comptes du 4^{ème} trimestre 2010 au 4^{ème} trimestre 2011 ; comptabilité du temps de l'ancien syndic, Omnium Real Estates.

b. 2012

Monsieur Vandenbremt et Monsieur Gervoise ont vérifié les comptes du 1^{er} trimestre 2012 au 4^{ème} trimestre 2012. Ils les ont trouvés exacts et n'ont aucune remarque à formuler.

Ils proposent donc à l'assemblée d'approuver les comptes de l'année 2012, ce que fait celle-ci à l'unanimité.

Madame Huriaux a une série de questions auxquelles Monsieur Vandenbremt, Monsieur Gervoise et Monsieur Erbas répondent.

4. Elections statutaires.

Monsieur Brouckaert et Madame Huriaux posent leur candidature pour le poste d'assesseur ou de vérificateur aux comptes pour l'année prochaine.

Le conseil de copropriété actuel est reconduit à l'unanimité. Pour mémoire, il se compose de :

- Monsieur Vandenbremt, président
- Monsieur Gervoise, vérificateur aux comptes.
- Monsieur Debelder, assesseur.
- Monsieur Pasquel, assesseur.

On demande de mettre à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée un appel aux candidats pour le poste de vérificateur aux comptes.

L'assemblée, à l'unanimité, reconduit le mandat du syndic Lusimmo. Monsieur Erbas remercie l'assemblée pour sa confiance.

5. Création d'une répartition par quotités pour le nettoyage de la cour des garages

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

Monsieur Erbas donne une explication sur la répartition actuelle.

Une longue discussion s'ensuit et, unanime, l'assemblée décide de ne pas créer de nouvelle répartition.

6. Renouvellement de l'étanchéité de la toiture et placement d'une isolation + exposé sur les primes

Ce point a été mis à l'ordre du jour suite à la décision de la dernière assemblée et également suite à la vétusté de la toiture et aux multiples infiltrations dans les appartements du dernier étage.

Monsieur Erbas donne un exposé concernant les primes octroyées par la Région de Bruxelles-Capitale en 2012 et présente les trois 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.

L'isolation existante est donc imbibée d'eau.

Tous les entrepreneurs sollicités sont formels, il est nécessaire de refaire l'étanchéité de la toiture

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, une isolation de 16 cm sera posée.

Les couvres murs en partie arrière devront être démontés et les murs de façade seront rehaussés avec une nouvelle maçonnerie pour compenser la hauteur de l'isolation.

Sur l'isolation, pose de deux couches d'étanchéité avec remontée et finition de solin en zinc.

Devis reçus :

	Toiture principale + cabanons ascenseurs
Dooms sprl	107.090,40 € tvac
Hof Toitures sprl	117.922,88 € tvac
Dim Toiture	122.304,92 € tvac
	<i>Isolation 10 cm</i>
	145.836,92 € tvac
	<i>Isolation 16 cm</i>

Le renouvellement de l'étanchéité des cabanons ascenseurs est également prévu dans les offres de prix reçues.

Après discussion, l'assemblée décide, à la majorité, de mandater un comité pour le choix final de l'entrepreneur.

Font partie de ce comité les personnes suivantes :

- Monsieur et Madame Vandenbremt
- Monsieur Pasquel
- Monsieur Debelder
- Monsieur Gervoise
- Madame Huriaux
- Monsieur Brouckaert
- Madame Cattoor
- Madame Beeckman
- Madame De Ceuninck
- Madame Buffe

L'assemblée décide de reporter ce point à une assemblée générale extraordinaire qui sera fixée le 27 avril 2013 à 10h.

Le comité se réunira le 4 avril 2013 à 17h à l'établissement l'Avenue.

7. Mandat à donner au syndic en vue de souscrire un emprunt au nom de l'association des copropriétaires dans le cadre d'un financement de la réfection de la toiture (voir point 6).

Suite à la décision du point 6, ce point est reporté à l'ordre du jour de l'assemblée générale extraordinaire.

8. Remplacement de la minuterie et des boutons-poussoirs de l'éclairage des communs.

Monsieur Erbas présente le devis de M. MARCOS DELGADO – 899,30 €.

On rappelle la décision de l'assemblée générale du 09/04/2011 : pas de demande de devis comparatif pour des travaux d'un montant inférieur à 25.000 €.

Unanime, l'assemblée marque son accord pour le remplacement de la minuterie et des boutons-poussoirs de l'éclairage des communs.

9. Divers

Monsieur Vandenbremt informe l'assemblée que le brûleur de la chaudière doit impérativement être remplacé car il est très vétuste. Il s'agit de travaux urgents et nécessaires.

Monsieur Erbas présente l'offre du chauffagiste actuel, Ceper.

Unanime, l'assemblée marque son accord pour le remplacement du brûleur.

Monsieur Brouckaert propose de faire remplacer les calorimètres actuels à évaporation par des calorimètres à radio fréquence. On signale qu'actuellement la copropriété a de gros frais en prévision et ne souhaite pas

alourdir encore plus ces charges. A titre informatif Lusimmo demandera une offre de prix à Ista.

Madame Huriaux souhaite recevoir le décompte de consommation de chauffage pour 2012.

Monsieur Gervoise rappelle le sinistre chez Monsieur Postigo et demande ce qu'il en est.

Madame Erbas explique qu'elle est en attente des devis de remise en état afin de les envoyer au courtier.

Monsieur Iglesias de la s.a. Lusimmo explique qu'il y a du béton qui s'effrite et de l'enduit qui tombe de la façade arrière.

Il y a également un joint de dilatation entre les deux blocs de construction qui est ouvert.

Il présente l'offre de la société Acrodimi qui propose une réparation sans échafaudage mais plutôt par des techniciens alpinistes. Ce travail reviendrait à un montant de 1.682,17€ tva la 1^{ère} intervention.

Unanime, l'assemblée marque son accord pour exécuter ses travaux et décide que le financement se fera par un appel de fonds à incorporer dans les charges communes.

Monsieur Iglesias présente une offre de prix pour le placement de filets anti-pigeons. Ce travail risque de déplacer les pigeons sur une autre partie de la façade. L'assemblée décide de ne rien faire.

La gérance informe que Madame Vereecke conteste le montant de 127,00 € qui lui a été imputé dans le décompte du 4^{ème} trimestre 2013 suite à l'obstruction des canalisations d'eau usée.

Monsieur Vandenbremt signale qu'il faudrait prévoir un réglage des portes d'entrées en bois. La gérance attend la fixation d'un rendez-vous avec un menuisier.

Il manque également le clapet d'une boîte aux lettres. Monsieur Iglesias a demandé à un corps de métier de faire le nécessaire.

On demande qu'un courrier soit envoyé au locataire du rez-de-chaussée N°47 concernant ses chaussures laissées dans les communs.

L'assemblée demande de mettre un avis pour les encombrants qui sont entreposés dans les communs.

Tous les points prévus à l'ordre du jour étant épuisés Monsieur Vandenbremt clôture la séance à 12.50 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.