

**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 3 mai 2014 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 10h11.

Madame Erbas, de la s.a. 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 :

ABRAMCZUK  
ATHANASSIADIS – KREINS  
BUFFE  
DEBELDER – TRUJILLO OJEDA  
DE CEUNINCK  
NICOLAY (DEGREEF)  
GERVOISE HOBUS  
HOOGSTEYN  
HURIAUX  
MAZY  
MOREAU – VANDER aa  
PASQUEL VILLARREAL – TRUJILLO  
PANTJES ROELOF  
SARI  
TOOSDEL  
VANDENBREMT – DE BOT

Sont représentés, Mesdames et Messieurs :

ARESTIGUE  
BEECKMAN  
BROUCKAERT  
COOLS  
FELLEMANS  
POSTIGO SANCHEZ  
RODRIGUEZ TORRES  
SCHEEPMANS

Les présents et représentés totalisent 7.169 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 extraordinaire du 27/04/2013**

Dans un e-mail du 29 avril 2013, Monsieur Vandenbremt a constaté que deux copropriétaires n'avaient pas été repris dans le décompte des quotités. Il s'agissait de Mademoiselle Buffe (appartement n° 15 – 347 quotités) et Monsieur Fellemans (garage n° 15 – 54 quotités).

Hormis cette remarque, 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. 4<sup>ème</sup> trimestre 2010 + 2011**

Etant donné que les comptes n'ont pas encore été établis, l'assemblée est dans l'impossibilité d'approuver les comptes du 4<sup>ème</sup> trimestre 2010 + 2011.

#### **b. 2013**

Monsieur Vandembremt et Monsieur Gervoise ont vérifié les comptes du 1<sup>er</sup> trimestre 2013 au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013. 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 2013, ce que fait celle-ci à l'unanimité.

A ce jour, la gérance tient à signaler que deux copropriétaires mettent en défaut le fonds de roulement et donc la bonne gestion de la trésorerie pour le paiement des factures trimestrielles des fournisseurs de la copropriété. Il s'agit des propriétaires suivants : M. Arestigue qui doit 3.001,27 € et M. Caccavielb qui reste redevable de 2.305,59 €. Vu que M. Arestigene payait aucune des sommes qui lui étaient réclamées malgré les rappels, son dossier a directement été envoyé à l'avocat. En ce qui concerne M. Caccaviello, il paie une petite somme de temps à autre, quand il reçoit un rappel. Cela n'est évidemment pas suffisant, certes, mais il fait ainsi preuve de bonne volonté. La gérance demande à l'assemblée de mandater le syndic pour également envoyer le dossier de M. Caccaviello à l'avocat. Une discussion s'ensuit et l'assemblée mandate le syndic pour confier le dossier de M. Caccaviello à l'avocat.

Monsieur Iglesias informe l'assemblée que pour se conformer à la nouvelle législation relative à la copropriété, le syndic est tenu d'établir un budget prévisionnel pour les charges de l'année suivante. Pour la résidence, en tenant compte d'une augmentation du coût de la vie de l'ordre de 10 %, le budget prévisionnel pour 2014 s'élève à 61.969,75 €. 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.

A l'unanimité, 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**

L'actuel conseil de copropriété est composé comme suit :

- Monsieur Vandembremt, président.
- Monsieur Gervoise, assesseur et commissaire aux comptes
- Monsieur Debelder, assesseur.
- Monsieur Pasquel, assesseur.

Madame Huriaux pose sa candidature pour être commissaire aux comptes.

Après discussion, l'assemblée réélit à l'unanimité l'actuel conseil de copropriété.

#### **- Nomination du syndic**

A l'unanimité, la s.a. Lusimmo est reconduite dans sa mission de gérance.

### **5. Point sur la situation du chantier de renouvellement de l'étanchéité de la toiture**

Conformément à la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 27 avril 2013, la société Dooms sprl a exécuté ces travaux conformément au devis présenté :

| Toiture principale | Cabanons ascenseurs | Dispositif anti-pigeons |
|--------------------|---------------------|-------------------------|
| 125.981,00 € tvac  | 11.130 € tvac       | 1.473,40 € tvac         |

Monsieur Iglesias informe l'assemblée que Dooms sprl a offert le dispositif anti-pigeons et que durant le chantier le colmatage d'une fissure en façade +/- 3 mètres de long a également été pris en charge à titre de geste commercial.

Par contre, lors de l'arrachage des couches d'étanchéité existantes, une partie de la chape de pente a été arrachée également, ce qui était inévitable. Ce poste était difficilement chiffrable avant l'exécution des travaux et dès lors un supplément de 8.383,01 € tvac a été demandé par Dooms sprl en cours de chantier pour remettre en état cette chape de pente sur l'entièreté de la surface de la toiture. Cette facture supplémentaire a amené les travaux de rénovation à un total de 145.494,01 € tvac.

Monsieur Erbas donne toutes les explications nécessaires quant à l'emprunt à la grande satisfaction de l'assemblée.

Monsieur Pasquel, qui a souvent été sur la toiture, donne une explication détaillée du travail effectué de la part de la société Dooms et confirme que les travaux prévus dans le devis ont bien été exécutés.

La gérance explique que l'introduction de la demande de prime auprès de la région de Bruxelles-Capitale se fera dès réception de la facture de clôture de Dooms.

Unanime, l'assemblée décide à l'unanimité de laisser les appels de fonds trimestriels de 8.287,44 € tds quels.

## **6. Rénovation de l'étanchéité des boxes garages n°1 et n°2.**

Ce point a été mis à l'ordre du jour suite à des infiltrations constatées dans ces deux boxes garages.

Monsieur Iglesias présente les deux devis qu'il a reçu :

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Dooms sprl            | : 1.016,75 € tvac |
| Entreprise R. Barbier | : 1.208,40 € tvac |

Il indique que les deux sociétés prévoient de placer une nouvelle couche d'étanchéité « Derbigum » sur la couche existante.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide de demander à Monsieur Abramczuk un devis pour ce travail et l'assemblée mandate les membres du conseil de copropriété pour le choix final de l'entrepreneur.

Madame Sari demande à la gérance de vérifier si ce travail est commun ou privatif.

## **7. Entretien du réseau enterré des égouts dans les caves et dans la cour.**

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

L'entretien de ce réseau n'a plus été réalisé depuis 3 ans environ.

Mais, suite à un débordement soudain dans le courant du mois d'avril, Curnet a dû procéder au débouchage et à l'entretien complet du réseau pour la somme de 477 € tvac.

En accord avec le conseil de copropriété, un contrat d'entretien avec Curnet a donc été signé.

Cet entretien se fera tous les deux ans pour la somme de 477 € tvac.

## **8. Relevé des consommations de chauffage par Ista – proposition de placer un système à radio-fréquence.**

Ce point a été mis à l'ordre du jour à la demande de la dernière assemblée.

Monsieur Iglesias explique qu'actuellement il y a 155 répartiteurs de chauffage. Lors du relevé annuel, Ista doit rentrer dans les appartements (certains propriétaires ou locataires prennent congé le jour du relevé). Lors du premier passage d'Ista, les techniciens n'ont pas accès à tous les appartements. 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 que de ce fait un forfait pour les consommations est appliqué pour chaque appartement concerné. Vu cette situation, Ista propose un contrat de **location** pour des nouveaux répartiteurs de chauffage 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 chez Ista sont les suivants :

Répartiteur de chauffage : **6,29** €tvac/pièce.

Avec la proposition de passer à un système à radio-fréquence, les prix passeront à **7,75** €tvac par répartiteur de chauffage. Cela fait **1,46** € de différence par répartiteur relevé par an.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée à la majorité, à l'exception de Madame Sari, décide de ne pas faire remplacer les répartiteurs de chauffage existants.

## **9. Mise à jour de l'acte de base et du règlement d'ordre intérieur pour les mettre en conformité avec la nouvelle loi sur les copropriétés**

Ce point a été mis à l'ordre du jour à la demande de Madame Huriaux lors de la réunion extraordinaire du 27 avril 2013.

De plus, selon la nouvelle loi, chaque copropriété a jusqu'en 2018 pour mettre à jour son acte de base.

Monsieur Iglesias indique qu'il a reçu une offre de prix du notaire POELMAN situé à l'avenue Plasky 144 à 1030 Bruxelles. Ce notaire propose de mettre à jour l'acte de base et d'intégrer les différentes décisions prises lors des dernières assemblées générales pour un minimum de 2.000,00 € à un maximum de 3.000,00 € (tous frais compris - tarif de 125 €/heure).

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide de reporter ce point à une prochaine assemblée générale.

## **10. Divers**

Concernant les encombrants dans les communs, Monsieur Iglesias informe l'assemblée que l'avis du 19 février 2014 a porté ses fruits. Ceux-ci ont pu être évacués grâce au dévouement de certains propriétaires auprès de Bruxelles-Propreté. Il insiste que le dépôt d'encombrants ne doit pas être récurrent car cela risque d'entraîner des frais inutiles à la copropriété pour leur évacuation dans le cas où aucun propriétaire ne se porte volontaire pour faire le nécessaire auprès de Bruxelles-Propreté. Pour rappel, chaque ménage a droit à l'enlèvement gratuit de 3m<sup>3</sup> d'encombrants par an. Il suffit d'appeler le 0800 981 81.

Monsieur Gervoise donne une explication sur les dégâts des eaux qui ont eu lieu récemment dans la colonne de décharge commune des salles de bain. Madame Vereecke n'a pas donné accès à son appartement lors de l'intervention du plombier.

Une propriétaire demande de repeindre les portes d'entrée de la résidence.

Tous les points prévus à l'ordre du jour étant épuisés Monsieur Vandenbremt clôture la séance à 12.30 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.*