

**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 extraordinaire de l'association des copropriétaires de la résidence « California » tenue le samedi 27 avril 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.xx heures. Il donne la parole à Monsieur Erbas de la s.a. Lusimmo.

Monsieur Iglesias 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 :

Sont représentés, Mesdames et Messieurs :

Les présents et représentés totalisent x.xxx quotités sur 10.000 avec une représentativité de xx 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 23/03/2013.**

Madame Huriaux souhaite que soit ajouté :

- Une Copropriétaire a proposé que l'AG annuelle ait lieu la 2<sup>e</sup> quinzaine de mars;
- Madame Huriaux souhaite assister à des réunions du Conseil de Gérance et vérification aux comptes afin de mieux appréhender la tâche pour laquelle elle postule mais Monsieur Vandenbremt s'y oppose.

Hormis ces remarques, ce procès-verbal est approuvé à l'unanimité.

**3. Renouvellement de l'étanchéité de la toiture et placement d'une isolation.**

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.

Comme expliqué lors de la dernière assemblée, 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

Les offres de prix présentés lors de la dernière assemblée ont été mise à jour selon les exigences du comité représentés par quelques propriétaires qui s'est réunit avec le syndic le 4 avril 2013 à 17h.

A chacun des entrepreneurs, il a été demandé :

- d'enlever complètement l'étanchéité existante ainsi que l'isolation existante jusqu'à la dalle de béton,
- de démonter les couvre-murs en façade arrière,
- de remplacer tous les avaloirs de toiture,
- de placer un pare-vapeur,
- de placer une isolation de 16 cm d'épaisseur avec une valeur R de 6m<sup>2</sup> K/W (pour l'obtention de la prime, il faut minimum une valeur R de 4m<sup>2</sup> K/W).
- de rehausser les murs de façade arrière avec une nouvelle maçonnerie pour compenser la hauteur de la nouvelle isolation,
- de poser deux couches d'étanchéité sur l'isolation avec remontées et finitions de solins en zinc,
- de nettoyer les plates-formes (corniches) arrière,
- de prévoir le placement de dispositifs anti-pigeons sur toute la longueur de la façade arrière,
- de prévoir pour les 3 cabanons, le remplacement de l'étanchéité, le placement d'une isolation, la restauration des corniches et la réparation des fissures présentes sur les 4 faces des cabanons,
- de prévoir l'autorisation de placement de conteneurs et de stationnement à leur charge,
- de prévoir la protection d'une des entrées commune : hall d'entrée et ascenseur pour les allées-venues des ouvriers durant le chantier,
- d'avoir une offre ferme et une garantie de 10 ans.

**Devis reçus :**

	<b>Toiture principale</b>	<b>Cabanons ascenseurs</b>	<b>Dispositif anti-pigeons</b>
<b>Dooms sprl</b>	125.981,00 € tvac	11.130 € tvac	1.473,40 € tvac
<b>Hof Toitures sprl</b>	153.179,54 € tvac	compris	1.515,80 € tvac

Malgré nos relances, Dim Toiture n'a pas remis son offre à jour. Vu le montant du devis déjà présenté lors de la dernière assemblée, cette offre peut être écartée car elle sera de toute manière plus élevée que les deux autres concurrents. Pour rappel, cette offre atteignait le montant de **145.836,92 € tvac** et le travail consistait à placer la nouvelle isolation sur l'étanchéité existante, laquelle aurait servi de pare-vapeur.

Monsieur Erbas donne un exposé concernant les primes octroyées par la Région de Bruxelles-Capitale en 2013. Les primes sont de l'ordre de 15 €/m<sup>2</sup> à 25 €/m<sup>2</sup> selon les revenus de chaque ménage. La déduction fiscale s'élèvera à 30% des dépenses (sommes facturées, TVA incluse), avec un montant maximum de 3.010 € par habitation (déclaration 2014).

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide

**4. Mandat au syndic pour la souscription d'un emprunt en vue de financer les travaux du point 3.**

**5. Divers**

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

