

## 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 lundi 27 avril 2015 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 19.30 heures et donne la parole à Messieurs Erbas et Iglesias de la s.a. Lusimmo.

Madame Erbas assure 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 1.389 quotités sur 3.000 avec une représentativité de 47 copropriétaires sur 111.

L'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du 24/03/2015 n'étant pas valablement constituée, faute de quorum, l'assemblée de ce jour, conformément à l'article 577-6§3 du Code Civil, peut délibérer valablement sur tous les points portés à l'ordre du jour, quel que soit le nombre de copropriétaires présents ou représentés et les quotes-parts de la copropriété dont ils sont titulaires.

L'assemblée désigne Monsieur Vandamme comme président de la séance à la majorité - **1.329 quotités** (Messieurs Vandamme 29 quotités et Van Glabbeke 31 quotités s'abstiennent).

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

Madame Hamaque et Messieurs Girard, Van Glabbeke et El Housni sont désignés à la majorité - **1.233 quotités** (Albanese 25 quotités, Dewulf 45 quotités, Sari 27 quotités, Secco 28 quotités et Van Glabekke 31 quotités s'abstiennent).

#### **2. Approbation du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 30/10/2014**

Madame Hamaque expose sa remarque concernant ses quotités, celles de Monsieur Demeyer et celles de Monsieur May. Elle demande que les quotités correctes soient réinscrites.

Elle formule également une seconde remarque concernant le point sur les travaux des portes d'entrée, Monsieur Vandamme lui donne l'explication voulue.

Elle émet également une dernière remarque, concernant la vérification des comptes par une fiduciaire externe.

Aucune autre remarque n'étant formulée ce procès-verbal est approuvé à la majorité – **1.333 quotités** (Madame Marchese 25 quotités est contre et Monsieur Van Glabbeke 31 quotités s'abstient).

### **3. Rapport du syndic quant aux activités réalisées depuis le début de sa nomination en tant que gérant de la copropriété**

Monsieur Iglesias, gestionnaire, présente les membres du personnel du syndic Lusimmo qui sont plus spécialement amenés à intervenir au niveau de la gestion de l'ACP Léo 2 :

- Monsieur Iglesias lui-même est le gestionnaire chargé de la gestion technique de la copropriété. Il est architecte de formation et possède une solide expérience de la gérance d'immeubles tant au point de vue technique qu'administratif.
- Les comptes de la résidence sont établis par Monsieur Honorez, chargé de cours de comptabilité dans l'enseignement supérieur, qui a également – en dehors de sa formation purement comptable – une expérience poussée de la comptabilité particulière aux copropriétés (expérience de plus de 25 ans). Il est aidé dans sa tâche par Madame Erbas qui elle-même est expérimentée dans ce domaine.
- Le côté purement administratif est assuré par Madame Voss, agent immobilier de formation et qui est active dans le domaine de la gestion depuis plus de 15 ans. Elle est secondée par Madame Bracke qui travaille ponctuellement soit au bureau soit en télétravail et qui se charge notamment de l'établissement des dossiers de ventes notariales. Cette dernière a également une expérience de plus de 15 ans dans le domaine de la gérance de copropriétés.

Il ajoute que ce personnel suit régulièrement des formations organisées par le soutien de l'IPI permettant de rester au fait de l'évolution de la législation et notamment du fonctionnement des différents organes intervenant dans une copropriété. Récemment une formation a été suivie quant au rôle exact du commissaire aux comptes dans une copropriété.

Les différents dossiers traités par Lusimmo depuis leur nomination comme syndic de l'ACP Léo 2, sont les suivants :

#### Dossier Toiture.

Suite aux nombreuses infiltrations constatées par le passé, trois devis comparatifs concernant le placement d'une nouvelle étanchéité ont été demandés et présentés lors de l'assemblée du 28 mars 2013.

Chaque fois, une visite séparée avec chacune des trois sociétés a été organisée. Il a fallu analyser les offres reçues afin d'être sûr que chacune proposait le même type de travail. Des échanges d'e-mails et des appels téléphoniques ont donc eu lieu avec les trois sociétés.

C'est finalement la société Dooms qui a été désignée pour ces travaux, lesquels sont aujourd'hui terminés dans les règles de l'art.

Pendant la durée du chantier, chaque semaine (quand le temps le permettait) Monsieur Iglesias s'est rendu sur place pour constater l'évolution de celui-ci et en transmettre un compte rendu à Monsieur Vandamme. Durant cette mini-réunion, Monsieur Vandamme informait Monsieur Iglesias des petits problèmes qui avaient été réglés ou qui devaient être réglés selon leur degré d'urgence...

Dès réception de la dernière facture de Dooms, le syndic a pu élaborer le dossier Prime à introduire à l'IBGE (dossier de 31 pages). Ce dossier a été accepté directement par l'IBGE et ce sans contestations.

Une prime de 30.000 € a été versée le 29 décembre 2014 sur le compte de la copropriété. Cette somme a été transférée dans le fonds de réserve.

Dans le cadre de la réduction d'impôt pour les investissements économiseurs d'énergie, Lusimmo a également envoyé à tous les copropriétaires l'attestation indiquant la quote-part de chacun dans le coût des travaux d'isolation de la toiture.

#### Chaudière

Des petits travaux de remplacement de deux radiateurs communs et de quelques vannes communes avant compteurs ont été effectués.

Durant l'hiver 2014 (décembre), de gros soucis sont apparus au niveau des deux chaudières qui ont été réparées en urgence par Senec, chauffagiste de la résidence depuis au moins 5 ans et désigné avant le mandat de Lusimmo :

- Réparation chaudière Buderus : 5.445,17 € tvac.
- Réparation chaudière Elco Rendamax : 4.640,68 € tvac.

De plus, des problèmes d'eau chaude sanitaire sont apparus à la même période.

Le placement d'un nouveau Boiler à haut rendement de 500 litres a été nécessaire pour un montant de 6.084,40 € tvac. Ces travaux ont pu être financés grâce à une partie de la prime reçue pour l'isolation de la toiture en accord avec les membres du conseil de copropriété.

#### Façade

Au début du mandat de Lusimmo, beaucoup de rendez-vous ont été organisés dans les appartements (15 à 20 environ) où les habitants se plaignaient d'infiltrations.

Dans la plus grande majeure partie des cas, c'est surtout un phénomène de condensation qui a été constaté.

Il n'empêche qu'à chaque appel d'un propriétaire, Lusimmo se déplace pour constater et expliquer au propriétaire ce qu'est de la condensation. Ce déplacement plus cette information sont gratuits et sont compris dans le forfait de Lusimmo. Pour les copropriétaires qui n'étaient pas d'accord avec les conclusions de Lusimmo, un expert de Prodete, société spécialisée en recherche, de fuites a été envoyé. Coût de cette intervention 531,19 € tvac aux frais du copropriétaire qui n'était pas d'accord et pour expliquer finalement la même chose que Lusimmo...

Monsieur Iglesias indique qu'un talon réponse a aussi été envoyé à chacun des 111 copropriétaires. Seuls 37 ont répondu dont 22 signalent des problèmes. A voir si ce sont réellement des infiltrations, car, vu l'épaisseur de la façade, il y a de grandes chances que sur ces 22 cas, il y ait essentiellement des phénomènes de condensation.

Les travaux suivants ont été effectués sur la façade :

- Purge d'éléments de béton instables sur une partie de la façade par Acrodimi pour 283,55 € tvac.
- Réparations d'éléments purgés, reconstitution des bétons + peintures par Acrodimi pour 3.454,08 € tvac.
- Réparation des joints en façade suite à une infiltration dans l'appartement F15 par la société Barbier pour 314,82 € tvac.

#### Ascenseurs

Pour rappel, l'ascenseur n° 2 de l'entrée 17 a été réparé en urgence en juin 2012 pour un montant de 15.462,22 € tvac. L'armoire de commande de celui-ci a été remplacée. Ce travail correspond à une partie de la mise en conformité totale de l'ascenseur.

Début 2015, de nombreuses pannes ont été constatées sur l'ascenseur de l'entrée 21.

Des travaux urgents ont été effectués avec le remplacement d'un nouvel axe pour 966,72 € tvac. Ces pannes ne sont pas nouvelles et, pour éviter d'autres pannes futures, en accord avec le conseil de copropriété, la commande pour la conformité totale de cet ascenseur a été passée à Lift Inc pour un montant de 25.236,48 € tvac. Ces travaux ont été financés par le fonds de réserve ascenseurs et ont été exécutés dans le courant du mois d'avril.

#### Réparation Egouts et tuyauteries

Depuis que Lusimmo est syndic, de nombreux travaux ont dû être effectués au niveau du remplacement des tuyauteries défectueuses. Ce genre de travail est difficile à planifier et à prévoir dans le temps. Généralement, ces travaux sont faits en urgence et au coup par coup quand il y a un dégât des eaux dans un appartement ou dans les communs et les caves.

Pour des fuites sur des alimentations d'eau, des décharges cuisines, des décharges salle de bain et des décharges WC, des travaux pour environ 20.000 € ont été effectués.

### Sinistres dégâts des eaux

Dès qu'un problème est signalé par un habitant concernant un sinistre infiltration d'eau ou un vol avec effraction, un technicien de Lusimmo (en général Monsieur Iglesias) passe voir pour d'abord constater les dégâts et prendre des photos.

Si les dégâts dépassent la franchise (+/- 245 €), le sinistre est déclaré à l'assurance de la copropriété.

Pour un sinistre dégât des eaux ce premier passage permet de comprendre d'où provient l'origine du sinistre pour ensuite pouvoir bien expliquer au corps de métier où il devra chercher pour trouver et réparer la source du sinistre. Parfois, il est très difficile de trouver la cause et, pour éviter d'ouvrir partout, Lusimmo fait appel à une société extérieure comme Prodeteq qui est spécialisée en recherche de fuite par thermographie. Dès la réception de la facture de réparation de la cause, celle-ci est envoyé à l'assurance par Lusimmo. Ensuite Lusimmo aide les propriétaires sinistrés qui le souhaitent à obtenir un devis de réparation pour les dégâts qu'ils ont subis. Ces devis, une fois en la possession de Lusimmo, sont également envoyés à l'assurance. Dès que le dossier est complet, un expert est mandaté par l'assurance pour réaliser une expertise avec le ou les sinistré(s). A cette expertise sont présents : l'expert, le courtier, un représentant du syndic et le ou les sinistré(s). Au cours de cette expertise, le courtier et le syndic essaient de défendre au mieux les intérêts des propriétaires lésés. Un procès-verbal d'indemnité est dressé résumant poste par poste ce que l'assurance va prendre en charge. Ce procès-verbal est signé par toutes les parties présentes lors de l'expertise. L'indemnité est versée par l'assurance sur le compte de la copropriété. Ensuite, soit Lusimmo distribue l'indemnité prévue à chaque victime, soit, en accord avec celles-ci, passent commande pour les travaux de remise en état des dégâts. Dès les factures reçues, le dernier travail consiste à les envoyer à l'assurance pour récupérer la tva sur les factures et clôturer définitivement le dossier.

A ce jour, Lusimmo a déclaré 9 sinistres à l'assurance. 8 ont été traités et 1 est en cours de traitement. 4 autres sont en cours de traitement et en attente de déclaration à l'assurance selon le montant des dégâts.

### Travaux d'électricité

Comme expliqué lors de la dernière assemblée des copropriétaires du 30 octobre 2014, des travaux de mise en conformité concernant l'électricité des communs ont été effectués conformément au rapport reçu de l'AIB Vinçotte. Trois rendez-vous avec des sociétés différentes ont été organisés sur place. Finalement, l'électricien Delobbe a été choisi en accord avec Monsieur Vandamme pour effectuer ces travaux pour un montant de 3.404,72 €tvac. La mise en conformité de l'électricité des garages est quant à elle privative comme déjà signalé.

### Changement de fournisseur d'énergie

Comme expliqué lors de la dernière assemblée du 30 octobre 2014, 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. Les copropriétés gérées par Lusimmo sont passés d'Electrabel à Essent, durant les deux premières années. A ce jour, l'ensemble des copropriétés sont chez Octa+ depuis un an.

Monsieur Iglesias rappelle à l'assemblée les économies réalisées par la copropriété dues au simple fait d'avoir changé de fournisseur de gaz :

- Période de mai à décembre 2012 : 12.344 €
- Période de décembre 2012 à novembre 2013 : 23.876 €
- Période de décembre 2013 à avril 2014 : 8.868 €
- Période de mai 2014 à décembre 2014 : 10.937 €

Economie totale depuis le changement de fournisseur : 56.025 €

### Changement de société de nettoyage

Ce changement a été effectué en accord avec la décision de la dernière assemblée du 30 octobre 2014.

La lettre de renon a été envoyée à DNI par recommandée en date du 31 octobre 2014, dans laquelle il était bien indiqué que leur préavis était de 2 mois et que dès lors à partir du 1<sup>er</sup> janvier, DNI devait quitter les lieux et laisser place à la nouvelle équipe de nettoyage.

Le 4 décembre 2014, une réunion a été organisée avec Messieurs Vandamme et Rutten ainsi qu'avec la nouvelle société de nettoyage « Alphanet » pour la signature du contrat. DNI a réagi au courrier recommandé de Lusimmo en date du 7 décembre 2014 et Monsieur Gilson a contesté ce renoncement disant que Lusimmo se basait sur un ancien contrat qui n'était pas le définitif qui avait été signé avec Omnim. Cette affirmation était complètement fausse et Lusimmo a bien expliqué que le contrat en sa possession était un original signé par les deux parties (DNI et Omnim).

DNI a déclaré qu'il ne comptait pas quitter les lieux et dès lors un jeu désagréable a débuté du fait de son initiative... De nombreux coups de fils et d'e-mails ont été échangés entre Lusimmo et Messieurs Vandamme et Rutten et la société DNI. Le but de DNI était de retarder l'échéance...

Par deux fois Lusimmo a reçu des menaces verbales par DNI ! Lusimmo a bien expliqué que c'était une décision d'assemblée et qu'il ne faisait qu'appliquer la décision prise.

De plus, après recherche, Lusimmo a constaté que la société DNI avait été radiée en date du 18 septembre 2014 de la Banque Carrefour des Entreprises (Moniteur Belge du 25/09/14).

Ceci a été expliqué à maintes reprises par téléphone et par un courrier recommandé envoyé à DNI en date du 8 janvier 2015. Dans ce courrier, Lusimmo a expliqué que le contrat que DNI avait renvoyé était un faux et différent de celui reçu et signé par Omnim !

Suite à cette situation qui s'éternisait le préavis de DNI a duré un mois de plus.

Un dernier courrier recommandé lui a été envoyé par Lusimmo en date du 23 janvier 2015.

Monsieur Gilson a accepté de venir dans les bureaux de Lusimmo afin de voir le contrat original signé par lui et Omnim. Après consultation de celui-ci, il n'a plus contesté et a accepté de laisser place à la nouvelle équipe de nettoyage Alphanet à partir du 1<sup>er</sup> février 2015.

#### Petits travaux divers

Pour éviter l'invasion de nids de pigeons, fermeture du plafond de l'entrée cochère par la société Sysdis pour un montant de 68,9 € tvac.

Réparation cylindre porte d'entrée n° 21 pour 58,30 € par Massimo Passero.

Réparation marbre décollé dans le hall d'entrée n° 21 pour 169,60 € tvac par Massimo Passero.

Réparation de la clenche de la porte d'entrée du n° 19 pour 90,10 € tvac par Massimo Passero.

Remplacement de la serrure de la porte du local vélo pour 153,70 € tvac par Massimo Passero.

Remplacement d'un vitrage de châssis de fenêtre cassé dans l'ex-conciergerie par la société Sysdis pour un montant de 227,90 € tvac.

Pour la rénovation des 3 portes d'entrée, c'est finalement la société De Jonge qui effectuera les travaux suite à la décision de la dernière assemblée du 30 octobre 2014 et de Monsieur Vandamme. Le travail proposé par De Jonge est plus complet et plus résistant dans le temps car il prévoit d'appliquer trois couches de lasure Trimetal pour l'extérieur des portes. Le prix par porte reviendra à 699,60 € tvac.

Lusimmo tient à signaler que pour la plupart des dossiers techniques qui sont traités pendant l'année Monsieur Vandamme est d'une aide précieuse pour la copropriété et pour le syndic.

Concernant tout le travail réalisé par la comptabilité, lors de la reprise de l'ACP par Lusimmo, il y avait un arriéré de charges qui s'élevait à 139.852,45 € ! Au 24 mars 2015, cet arriéré a été réduit à 15.531,01 €...

Voici donc dans les grandes lignes tout ce que Lusimmo a réalisé comme tâches pour l'association des copropriétaires depuis le 24 octobre 2011 date à laquelle Lusimmo a été désignée comme syndic de l'ACP Léopold II.

Monsieur El Housni est ravi et remercie la gérance pour tout le travail effectué.

Madame Lapeyre et d'autres copropriétaires se joignent à lui pour affirmer que, quand ils téléphonent à la gérance, ils sont toujours très bien accueillis.

#### **4. Budget 2015.**

##### Approbation du budget prévisionnel ordinaire (charges communes)

Monsieur Iglesias informe que le budget prévisionnel s'élève à 218.516,19 €.

Celui-ci a été envoyé sous forme d'un tableau comparatif des 3 années antérieures en même temps que la convocation. Dans ce tableau, on voit clairement que les dépenses des charges communes sont stables et quasi similaires aux 3 années antérieures.

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.

Ce budget est approuvé à la majorité 1.114,5 quotités (contre : Demeyer 29 quotités - abstention : Benhalima 28 quotités, Deleval 13,5 quotités, Haverbeke 29 quotités, Maeck 55 quotités, May 32 quotités, Poliszkiewic 28 quotités, Vandamme 29 quotités et Van Glabekke 31 quotités).

##### Approbation du budget prévisionnel extraordinaire

Comme dit au point 3 Monsieur Iglesias rappelle qu'en accord avec le conseil de copropriété la commande pour la mise en conformité de l'ascenseur du n° 21 pour 25.236,48 € tvac a été passée car cet ascenseur tombait régulièrement en panne. Ces travaux seront financés par le fonds de réserve ascenseurs qui pour mémoire est alimenté par des appels trimestriels de 13.846 €.

Les autres dépenses extraordinaires sont difficiles à prévoir.

Les travaux assez fréquents à réaliser en cours d'année sont le remplacement de canalisations communes dans les gaines techniques. Ce remplacement se fait généralement quand des fuites soudaines d'eau apparaissent dans les caves ou dans les appartements.

Ce budget est approuvé à la majorité 889,5 quotités (contre : Motte 29 quotités - abstention : Clinquant 27 quotités, Deleval 13,5 quotités, Dewulf 45 quotités, El Housni 32 quotités, Filleul 28 quotités, Fondaire 42 quotités, Haverbeke 29 quotités, Kireeva 28 quotités, Maeck 55 quotités, Mathiouda 28 quotités, Sari 27 quotités, Secco 28 quotités, Vandamme 29 quotités, Van Gerven 28 quotités et Van Glabekke 31 quotités).

#### **5. Elections statutaires.**

##### Président du Conseil de copropriété : appel aux candidats

Candidature de Monsieur Vandamme.

Monsieur Vandamme est chaleureusement applaudi et remercié.

L'assemblée marque son accord sur la reconduction de son mandat à la majorité de 1.329 quotités (abstention : Messieurs Vandamme 29 quotités et Van Glabekke 31 quotités).

##### Commissaire aux comptes : appel aux candidats

Candidatures de Madame Hamaque et de Monsieur Mathioudakis.

Une discussion s'ensuit suivie d'un vote.

L'assemblée choisit Madame Hamaque comme commissaire aux comptes à la majorité des voix soit 837,5 quotités (pour Monsieur Mathioudakis : 341 quotités – abstention : Deleval 13,5 quotités, Hamaque 29 quotités, Haverbeke 29 quotités, Maeck 55 quotités, Sari 27 quotités, Secco 28 quotités, Vandamme 29 quotités).

##### Conseil de copropriété : appel aux candidats

Candidatures de Monsieur Vandamme, Monsieur Rutten, Monsieur Mathioudakis et Madame Hamaque.

Une discussion s'ensuit suivie d'un vote et l'assemblée marque son accord à la majorité des voix soit 1.360 quotités (abstention de Madame Hamaque 29 quotités) pour le conseil de copropriété suivant :

- Monsieur Vandamme,
- Monsieur Rutten,
- Monsieur Mathioudakis,
- Madame Hamaque

### Renouvellement du mandat du syndic

Une discussion s'ensuit suivie d'un vote et l'assemblée reconduit le mandat du syndic Lusimmo à l'unanimité (soit 1360 quotités) sauf madame Hamaque qui s'abstient avec 29 quotités.

La gérance présente Maître Carlier, présent pour tout ce qui concerne les questions juridiques. L'assemblée lui souhaite la bienvenue.

### **6. Placement d'une porte cochère (type porte sectionnelle) pour sécuriser l'accès à la cour arrière**

Ce point a été mis à l'ordre du jour à la demande de l'assemblée générale ordinaire du 30/10/2014.

Monsieur Iglesias présente les trois offres de prix reçues (tva incluse) et donne les explications techniques nécessaires.

|   | All-Matic-Doors sprl                                     | Portomatic sprl                               | All Access                  |
|---|--|---|-----------------------------|
| Porte + Moteur  | 3.741,80 €   | 4.075,70 €<br>Option Silent blocks à 524,70 € | 3.089,14 € tvac             |
| Portillon d'accès dans porte                          | 1.007,00 €   | 1.325,00 € à 1.590,00 € tvac                  | Prix non remis              |
| Bouton-poussoir                                       | 40,28 €  | compris                                       | 31,8 € à 42,4 €             |
| Cellule-photo de protection du passage à la fermeture | 209,88 €   | 206,70 €                                      | Compris                     |
| Emetteurs   | 68,9 €/pièce par 10 pièces<br>47,7 €/pièce par 50 pièces | 68,9 €/pièce par 10<br>53 €/pièce par 50      | 34,98 €/pièce par 10 pièces |
| Contacteur extérieur à clé                            | 121,9 €  | 127,2 €                                       | 127,44 €                    |
| Fermeture automatique par relais temporisé            | 147,34 €   | 137,8 €                                       | Compris                     |
| Feux Clignotants de fermeture int et ext              | 84,8 € (ampoule)<br>111,3 € (LED)                        | 190,8 €                                       | Compris                     |

Ce travail nécessite l'aménée d'une alimentation électrique sous le porche d'accès à la cour. L'électricien Monsieur Delobbe a remis une offre de prix pour ce travail qui s'élève à 1.023,96 € tvac.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide à la majorité de faire exécuter ces travaux – 1.015 quotités (contre : Burggraeve 28 quotités, De Rosa 28 quotités, D'Hayere 28 quotités, Fondaire 42 quotités, Fortems 29 quotités, Kireeva 28 quotités, Knapen 28 quotités, Marchese 25 quotités, Opreana 28 quotités, Van Gheluwe 27 quotités, Van Volsem 28 quotités, Wieliezko 27 quotités - abstention : Hamaque 29 quotités).

Sur les 1.015 quotités favorables à l'exécution des travaux, 485 quotités ont voté pour Portomatic sprl, 196 quotités pour All Access et le restant soit 334 quotités n'a pas choisi de société.

### **7. Placement de détecteurs de mouvement au rez-de-chaussée des communs pour les entrées 17 et 19**

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

Pour rappel, ces travaux ont déjà été effectués pour l'entrée n° 21 sous la gérance d'Omnium.

Monsieur Iglesias présente les trois offres de prix reçues (tva incluse) et donne les explications techniques nécessaires.

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| <b>Adélec</b> | <b>4.551,12 €</b> |
|---------------|-------------------|

1.895,93 € (entrée n° 17)

2.655,19 € (entrée n° 19)

|                |                   |
|----------------|-------------------|
| <b>Delobbe</b> | <b>3.757,70 €</b> |
|----------------|-------------------|

1.510,50 € (entrée n° 17)

2.247,20 € (entrée n° 19)

|                |                                       |
|----------------|---------------------------------------|
| <b>Delobbe</b> | <b>255,46 €(entrée n° 21- option)</b> |
|----------------|---------------------------------------|

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| <b>Quentin Wauters</b> | <b>3.365,50 €</b> |
|------------------------|-------------------|

1.378,00 € (entrée n° 17)

*Manque 2 plafonniers à 153,7 €*

*pièce non compris dans l'offre*

*comparée aux deux autres*

1.987,50 € (entrée n° 19)

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide à la majorité de ne pas faire réaliser ces travaux (900 quotités contre – 410 quotités pour – abstention 79 quotités).

## **8. A la demande de Monsieur Van Glabbeke, placement de caméras dans les communs**

Ce point a été mis à l'ordre du jour à la demande de Monsieur Van Glabbeke qui souhaiterait ainsi que grâce à un tel dispositif, la gérance et le conseil de copropriété puissent voir qui sont les habitants ou personnes extérieures qui abandonnent des encombrants, qui fracturent les cadenas des caves, qui y urinent...

Un devis a donc été demandé à l'électricien Delobbe pour le placement :

- de 4 caméras, une à chaque local poubelles ;
- un serveur vidéo + un écran 17'' placés dans un local fermé en sous-sol,

Le montant de ces travaux s'élèvent à 3.577,50 € tvac (câble UTP, Switch PPE + alimentation du switch compris).

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide à la majorité de ne pas faire exécuter ces travaux (1.319 quotités contre – 70 quotités pour).

## **9. Projet de règlement d'ordre intérieur**

Conformément à la décision prise lors de la dernière assemblée générale du 30/10/14, ce point a été remis à l'ordre du jour de la présente assemblée. Lusimmo a joint en annexe de la convocation le texte du règlement d'ordre intérieur rédigé par Verac Immobilien s.a.

Hormis les membres du conseil de copropriété, Madame Van Gheluwe et Monsieur Van Glabbeke sont les deux seuls copropriétaires qui ont réagi au projet de règlement d'ordre intérieur envoyé avec la convocation.

Une lecture est donnée de leurs suggestions et la parole est donnée à Monsieur Van Glabbeke.

Une longue discussion s'ensuit et Madame Van Gheluwe prend également la parole pour expliquer ses remarques concernant le tapage nocturne et diurne.

Le syndic propose de mandater le conseil de copropriété afin que celui-ci finalise ce règlement d'ordre intérieur. Celui réalisé en 2006 par le syndic Omnium servira de base. Une fois le règlement remanié approuvé par les membres du conseil de copropriété, il sera envoyé à chacun des copropriétaires par le syndic.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée approuve cette décision à la majorité de 616 quotités (contre : 406 quotités – abstention : 367 quotités).

## **10.Règlement de copropriété à adapter suivant les prescriptions de la nouvelle loi**

Ce point a été mis à l'ordre du jour à la demande du conseil de copropriété.  
Renseignements pris une coordination des éléments comme le règlement d'ordre intérieur, le règlement de copropriété et l'adaptation des statuts selon la nouvelle loi du 10 juin 2010 ne requiert pas l'établissement d'un acte notarié à condition que le chapitre «acte de base» ne soit pas modifié.

Les prix reçus sont les suivants :

| <u>Sans acte notarié</u>    |                  |
|-----------------------------|------------------|
| Sophie Doffagne             | +/- 1.400 € tvac |
| Samuel Wynant,<br>notaire   | +/- 1.850 € tvac |
| <u>Avec acte notarié</u>    |                  |
| Samuel Wynant,<br>notaire   | +/- 3.500 € tvac |
| Poelman-Verbist,<br>notaire | +/- 4.235 € tvac |

Madame Hamaque propose de rédiger elle-même ces modifications vu les prix reçus assez excessifs selon elle.

Maître Carlier signale que ce document engage la responsabilité de celui qu'il l'a rédigé et il conseille que ce soit un professionnel qui fasse ce travail.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide à la majorité (1.137 quotités) de faire réadapter le règlement de copropriété par un professionnel selon les prescriptions de la nouvelle loi (contre : Benhalima 28 quotités, Clinquant 27 quotités, Fortems 29 quotités, Marchese 25 quotités, Mouffouk 28 quotités – abstention : El Housni 32 quotités, Hamaque 29 quotités, Maeck 55 quotités).

## **11. Rapport d'un copropriétaire, comptable de formation, au sujet de la tenue des comptes de la copropriété**

Monsieur Mathioudakis, propriétaire de l'appartement G31 et comptable de formation, a tenu à vérifier les comptes.

Monsieur Iglesias donne lecture de son rapport lequel sera joint au procès verbal.

## **12. Approbation des comptes et décharge au conseil de copropriété et à la gérance pour leur gestion de l'exercice écoulé**

Points mis à l'ordre du jour à la demande de Madame Hamaque :

- |   |   |
|---|---|
| <i>I</i>  |   |
| . Comptamax   | 12. Comptes individuels   |
| 2. Essent   | 13. Proposition de versements au fonds de réserve (compte épargne)                              |
| 3. Concordia  | 14. Quid du devenu des pénalités ?  |
| 4. D.N.I.   | 15. Courriers   |
| 5. Electrabel   | 16. Approbation des comptes ?   |
| 6. Lusimmo  |   |
| 7. Comptes bancaires de l'ACP et enregistrement des pénalités           | 1. Quid des réunions organisées?  |
| 8. Chaudière - chauffage et eau chaude (électricité et gaz)             | 2. Quid de leur coût ?  |
| 9. Dooms  | 3. Quid des "missions spéciales" confiées en 2013 et 2014 ?                                     |
| 10. Documents manquants dans le facturier                               | 4. Quid des rapports circonstanciés en cas de missions spéciales ?                              |
| 11. Factures impayées dont certaines comptabilisées aux copropriétaires | 5. Quid du cadeau à offrir à Monsieur Vandamme et approuvé à la <u>réunion</u> d'octobre 2014 ? |

Madame Hamaque, commissaire aux comptes désignée lors de la dernière assemblée du 30 octobre 2014 a vérifié les comptes de l'année 2014 et donne lecture de ces remarques.

Ces remarques seront annexées au présent procès verbal ainsi que la réponse du comptable.

Résultat des votes : l'assemblée approuve les comptes à la majorité – 1.189 quotités (contre : Clinquant 27 quotités, Coosemans 28 quotités, Kireeva 28 quotités, Motte 29 quotités - abstention : Opreana 28 quotités, Tomini 32 quotités, Van Volsem 28 quotités)

### **13.Résultats des délibérations**

Par les scrutateurs : calcul des résultats obtenus pour chaque point inscrit à l'ordre du jour 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.

### **14.Divers (échange de vues sans prises de décisions formelles).**

Nihil

### **15. Clôture de la séance par le Président.**

Tous les points prévus à l'ordre du jour étant épuisés Monsieur Vandamme clôture la séance à 22.30 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 le président, le syndic, les scrutateurs et 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.*