

# **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 mardi 21 juin 2016 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 Iglesias et Essikov de la s.a. Lusimmo.

Madame Erbas de la société Lusimmo également 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**

- *Signature de la feuille d'appel par tous les participants et validation de la séance.*
- *Ouverture de la séance par le Président sortant.*
- *Désignation du Président de la séance.*

Les copropriétaires présents et représentés totalisent 1.298 quotités sur 3.000 avec une représentativité de 45 copropriétaires sur 110.

Comme il s'agit d'une seconde convocation, l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du 13/05/2016 n'étant pas valablement constituée, faute de quorum, cette assemblée, 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 représenté et les quotes-parts de la copropriété dont ils sont titulaires.

L'assemblée désigne Monsieur Vandamme comme président de la séance à l'unanimité (abstention : Monsieur Vandamme - 29 quotités sur 3.000).

#### **2. Approbation du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 27/04/2015**

Monsieur Van Cauwenberg demande pourquoi les travaux de placement de la porte de garage n'ont pas été effectués. La gérance lui fournit l'explication.

Hormis cette remarque, le procès-verbal est approuvé à la majorité.

Les personnes votant contre : Hamaque (29/3000èmes), May (32/3.000èmes), Burggraeve (28/3.000èmes), Motte (29/3.000èmes), Van Cauwenberg (28/3.000èmes), Scherpereel (28/3.000èmes), Detheux – Declerf (28/3.000èmes), El Housni (32/3.000èmes).

La gérance tient à préciser n'avoir reçu aucune remarque endéans les délais légaux.

Une discussion s'ensuit concernant l'utilisation des bulletins de votes et l'assemblée est d'accord - si l'assemblée est unanime ou en grande majorité - de voter à main levée.

#### **3. Approbation du budget prévisionnel ordinaire**

Monsieur Iglesias informe que le budget prévisionnel pour l'année 2016 s'élève à 203.217,70 €.

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.

Pour information, l'année passée, le budget pour 2015 annoncé était de 218.516,19 € et en réalité les dépenses ont atteint 218.653,04 €.

Suite à l'isolation de la toiture, la consommation annuelle en kWh/m<sup>2</sup> a fortement diminué. Pour un appartement situé en toiture, on est passé de 939 kWh/m<sup>2</sup>/an à 278 kWh/m<sup>2</sup>/an (cfr. PEB).

Le budget de 2016 est donc approuvé à la majorité (contre : Madame Hamaque, 29/3.000èmes).

Le budget prévisionnel sera annexé lors de l'envoi du présent procès-verbal.

#### **4. Elections statutaires.**

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

Candidature de Monsieur Vandamme qui signale qu'il tiendra ce rôle encore un an.

Monsieur Vandamme est chaleureusement remercié.

L'assemblée marque son accord sur la reconduction de son mandat à la majorité (abstention : Monsieur Vandamme, 29/3.000èmes).

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

Madame Hamaque annonce qu'elle donne sa démission.

A l'unanimité l'assemblée souhaite faire appel à une fiduciaire externe pour la vérification des comptes.

L'assemblée mandate le conseil de copropriété pour le choix de la fiduciaire.

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

Candidature de Messieurs Vandamme, Rutten et Mathioudakis.

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

##### Renouvellement du mandat du syndic

Unanime, l'assemblée reconduit le mandat de Lusimmo et mandate le conseil de copropriété afin de signer le contrat.

#### **5. Mise en conformité des ascenseurs**

Pour rappel, l'assemblée du 30 octobre 2014 avait décidé de faire 13 appels trimestriels de 13.846 €. Actuellement, le fonds de réserve ascenseurs s'élève à 72.165,21 € et il reste encore 7 appels trimestriels à envoyer.

Etant donné que l'ascenseur de l'entrée n° 21 a été mis en conformité (25.236,48 € tva) et que l'ascenseur n° 2 de l'entrée n° 17 a vu son armoire de commande remplacée (15.462,22 € tva), il reste à réaliser pour fin décembre 2016, la mise en conformité des « 6,5 » ascenseurs restants.

La gérance rappelle le devis de l'ascensoriste Lift Inc qui est toujours d'actualité :

- 25.236,48 € par ascenseur x 6 soit **151.418,88 € tva**
- Conformité restante pour l'ascenseur n° 2, entrée n° 17 soit **9.815,16 € tva**
- **Total de 161.234,48 € tva.**

La gérance a demandé pour information prix à un ascensoriste concurrent qui est ATM Liften :

- 22.790,00 € par ascenseur x 6 soit **136.740,00 € tva**
- Conformité restante pour l'ascenseur n° 2, entrée n° 17 soit **8.798,00 € tva**
- **Total de 145.538,00 € tva.**

Les deux ascensoristes ont indiqué que leur planning pour l'année 2016 était rempli.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée vote à l'unanimité pour le choix de **Lift Inc.**

Monsieur Lucas demande s'il est possible de négocier le prix avec Lift Inc en leur demandant de s'aligner sur les prix d'ATM liften.

A l'unanimité l'assemblée mandate le conseil de copropriété et la gérance pour passer commande à Lift Inc pour la mise en conformité de 3 ascenseurs prioritaires (c'est-à-dire ceux qui subissent le plus de pannes).

6. **Problématique du réseau d'égouts dans la cour arrière – travaux de rénovation à réaliser**

Ce point a été mis à l'ordre du jour suite au caractère urgent de la problématique.

A plusieurs reprises, il y a eu des débordements du collecteur général dans les boxes et en chaufferie.

Depuis fin 2015, Monsieur Houdé, le déboucheur, a dû intervenir à 9 reprises pour désobstruer le réseau car celui-ci se bouche fréquemment et déborde. Total de toutes ces interventions : 2.243,08 € tva.

Pour éviter des passages fréquents du déboucheur et que certains boxes se voient remplis d'excréments salissant les voitures et le contenu des boxes, il faut faire procéder à des travaux de rénovation du réseau d'égouts.

L'état d'une partie du réseau passant sous l'immeuble (sous le magasin du rez-de-chaussée) est inconnu et inaccessible. La section d'égout dans la cour entre les chambres 1 et 3 laisse apparaître une zone en contre-pente et peut-être même cassée ou obstruée (non visible car lors du passage de la caméra l'eau était stagnante). Monsieur Houdé propose de régler le problème en deux phases :

**Phase 1 :**

Agrandir la chambre de visite 1, supprimer le siphon et nettoyer l'égout aval.

La gérance a reçu une offre de prix de la société AGIC Ltd qui prévoit de reconstruire la chambre de visite complètement et de remplacer le siphon pour un montant de 5.178,10 € tva. Si le siphon est à 1m30 de la chambre de visite (calculé ainsi dans le devis) alors il n'y aura pas de supplément. Dans le cas contraire, il faudra compter un travail en régie selon ce qu'on découvrira en enlevant les terres.

La gérance signale que le devis reçu du plombier Deridder est de 22.132 € tva et que celui-ci propose une chambre sur mesure préfabriquée.

**Phase 2 :**

Cette phase serait à réaliser à partir du moment où les travaux de la phase 1 n'auraient pas réglé le problème. Ici le travail consisterait à remplacer tout le réseau d'égout à 2m50cm de profondeur sur une longueur de 24 mètres, réglant ainsi les problèmes de contre-pentes.

La gérance présente le devis de la société AGIC Ltd pour ce travail pour un montant de 9.911,00 € tva. N'est pas compris dans le prix le remplacement des chambres de visite 2 et 3, on suppose qu'elles sont en bon état de conservation, sinon cela sera facturé en supplément.

La gérance attend également un devis de la société Deridder pour cette phase.

Monsieur Iglesias explique également qu'il y a un problème sur le réseau secondaire entre une des chambres de visite en cour et l'intérieur du garage occupé par le fils de Monsieur Rutten.

Ce garage a aussi subi de nombreux débordements avec tous les problèmes que cela engendre...

Il faudrait absolument également prévoir de remplacer ce réseau secondaire.

La gérance présente un devis reçu de la société Deridder pour ce travail pour un montant de 5.914,80 € tva.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide à l'unanimité de mandater la gérance pour passer commande à la société AGIC LTD et de financer ces travaux par les charges communes et ce pour la phase 1 + le réseau secondaire pour cette année.

Concernant la phase 2, Monsieur Vandamme propose de prendre une décision lors de la prochaine assemblée si ces travaux sont nécessaires.

7. **Sécurisation des trois portes d'entrée aux numéros 17, 19 et 21**

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

Il y a eu de nombreux vols avec effraction dans différents appartements ces derniers temps.

Les trois portes d'entrée s'ouvrent très facilement avec une simple feuille rigide en plastique.

Le technicien de Clabots en a fait la démonstration devant Monsieur Vandamme et Monsieur Iglesias lors du rendez-vous fixé entre eux.

Les portes sont en bon état c'est juste le verrouillage de celles-ci qui pose problème...

Pour la n°17, les charnières sont à remplacer.

Pour un nouveau verrouillage, il y a deux solutions :

- soit le placement à chaque porte d'une serrure Abloy à verrouillage automatique - prix environ 2.000 € htva par porte (non remis dans l'offre mais expliqué oralement lors du rendez-vous). Le souci avec ce type de serrure c'est qu'elle n'est garantie que 10 ans et, avec l'expérience que le gérant a dans d'autres résidences ce système ne tient jamais 10 ans et il faut le remplacer tous les 7-8 ans car il s'use très vite...
- Soit placement d'un système First à ventouse résistant à 600 kg de pression (ce qui est proposé dans l'offre). Ce système est plus durable dans le temps et mieux approprié par rapport au boulevard où il y a beaucoup de vent.
- Laisser les portes actuelles en insistant auprès des habitants pour qu'ils ferment celles-ci à clé (quand ils le font, ce qui n'est pas toujours sûr...) est déconseillé pour des raisons de sécurité en cas de fuite lors d'un incendie.
- Avec le système First proposé par Clabots, il y a un bouton poussoir intérieur qui déverrouille la porte au moment de sortir de la résidence, donc pas de souci en cas de nécessité de fuite.
- En résumé, le prix par porte reviendrait à  
N° 17 : 2.554,60 € tvac + 159 € tvac (alimentation) + 595,72 € (charnières) = 3.309,32 € tvac  
N° 19 : 2.554,60 € tvac + 159 € tvac (alimentation) = 2.713,60 € tvac  
N° 21 : 2.554,60 € tvac + 159 € tvac (alimentation) = 2.713,60 € tvac

En option, peinture en brun similaire au bois existant du système First qui est à l'origine en aluminium : 501,59 € tvac par porte.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide à la grande majorité de ne PAS effectuer ce travail cette année et propose de remettre ce point à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée. Seul le remplacement des charnières de l'entrée n°17 sera effectué.

#### **8. Sécurisation du local poubelles par une porte/grille à placer au niveau de la baie en façade**

Ce point a été mis à l'ordre du jour à la demande du conseil de copropriété pour éviter que des personnes extérieures à la résidence viennent jeter leurs immondices dans les poubelles de la résidence.

La gérance présente une offre de prix de la « Ferronnerie Sénéchal et Fils » qui propose une grille sur mesure de couleur blanche pour un montant de 1.388,60 € tvac.

Si la réalisation de ce travail est décidée, il faudra également faire placer sur cette grille le même cylindre que sur les portes d'entrée.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide d'en reparler lors d'une prochaine assemblée.

#### **9. Placement d'un détecteur de mouvements et d'un éclairage à l'entrée cochère d'accès à la cour arrière**

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

Vu que le placement de la porte cochère (type porte sectionnelle) n'a pas été accepté lors de la dernière assemblée du 27 avril 2015, le conseil de copropriété propose de placer un détecteur de mouvements et un éclairage à l'entrée cochère d'accès à la cour arrière.

Ce dispositif sécuriserait un minimum l'entrée.

L'électricien Delobbe propose de faire ce travail pour 421,88 € tvac.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide :

Sont **POUR** : Fondaire (42/3.000èmes), Steimberg (30/3.000èmes), Barikisu (31/3.000èmes), Lucas (30/3.000èmes), D'Haeyere (28/3.000èmes), De Vriendt (27/3.000èmes), Girard (28/3.000èmes), Closset (29/3.000èmes) et Vandamme (29/3.000èmes) soit au **total 274/3.000èmes**.

Sont **CONTRE** : Pucci (28/3.000èmes), Lapeyre (28/3.000èmes), May (32/3.000èmes), Motte (29/3.000èmes), Burggraeve (28/3.000èmes), de Kerchove (30/3.000èmes), Dewulf (45/3.000èmes), Schréman (28/3.000èmes), D'Ostuni (24/3.000èmes), Detheux – Declerfayt (28/3.000èmes), Salveniac (29/3.000èmes), Hamaque (29/3.000èmes), Poliszkwicz (28/3.000èmes) et Mathioudakis (28/3.000èmes) soit au **total 414/3.000èmes**.

Le reste de l'assemblée s'abstient.

#### **10. Encombrants de la cave commune à évacuer**

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

Il y a actuellement environ 100 m<sup>2</sup> d'encombrants se trouvant dans cette cave commune à débarrasser.

La gérance a demandé prix à la société de nettoyage « Alphanet » qui propose un montant de 1.452 € tvac pour +/- 17 m<sup>3</sup> à évacuer. Dès lors pour tout vider, il faudrait compter :  $100/17 = 5,88 \times 1.452 \text{ €} = \underline{\underline{8.541 \text{ € tvac pour } 100 \text{ m}^3}}$  à enlever.

Un estimateur de Bruxelles-Propreté est passé voir la cave mais n'a pas su estimer le nombre total de m<sup>3</sup> car il manquait de lumière... Plusieurs services sont proposés par Bruxelles-Propreté :

- Chaque habitant a droit à l'enlèvement gratuit de 3m<sup>3</sup> par an, à condition d'être présent lors de la venue de Bruxelles-Propreté, de présenter sa carte d'identité et d'avoir sorti lui-même les encombrants sur le trottoir. Uniquement les déchets mobiliers et ménagers sont évacués gratuitement. Tous ce qui concerne des déchets de chantier et de construction sont payants.
- Pour 136 €, un camion de 15m<sup>3</sup> peut venir évacuer à condition d'avoir une personne présente avec copie de 5 cartes d'identité.
- Autre service : Bruxelles-Propreté vient placer un conteneur de 10, 17, 20, 26, ou 36 m<sup>3</sup> devant la résidence. Par jour, il faut compter 7,14 € pour laisser le conteneur sur place + frais pour panneaux de signalisation à part. A ce moment c'est entre 193,6 € ou 200,86 € la tonne selon le type de déchets ménagers ou constructions, et compter 143 € pour le transport du conteneur.
- Si la gérance téléphone à Bruxelles-Propreté, c'est 57,48 € par m<sup>3</sup> qui est demandé soit **5.748 € pour 100 m<sup>3</sup>**.

Pour tous les services proposés par Bruxelles-Propreté, tous les déchets doivent être sur le trottoir.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide à l'unanimité de faire évacuer ces encombrants en 3 ans avec l'équipe de nettoyage actuelle. Madame Scherpereel (28/3.000èmes) ne souhaite pas faire appel à l'équipe de nettoyage actuelle.

Les participants à l'assemblée décident que les nouveaux encombrants qui s'ajouteraient seront évacués au fur et à mesure par l'équipe de nettoyage.

Il est demandé à la gérance d'afficher un avis informant les habitants que Bruxelles-Propreté évacue gratuitement des encombrants comme mentionné ci-dessus.

#### **11. Remise en état de l'ex-conciergerie et discussion quant à l'engagement d'un concierge**

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

Etant donné que Monsieur Vandamme compte dans un an se retirer du conseil de copropriété, il va être difficile de trouver un propriétaire aussi dévoué pour la copropriété. Vu les nombreux problèmes gérés par Monsieur Vandamme journellement et bénévolement, le conseil de copropriété et la gérance estiment que dans une résidence de plus de 100 appartements, il serait

utile et plus que nécessaire d'avoir un concierge qui serait le relais entre la copropriété et la gérance comme c'est le cas aujourd'hui avec Monsieur Vandamme.

Actuellement, il y a deux ex-conciergeries dans les caves de la résidence qui donnent sur la cour arrière. La rénovation de l'une d'elle en appartement de fonction sera dès lors nécessaire.

Aucun devis n'a à ce jour été reçu pour la rénovation de ces habitations. L'une d'elle est en bien meilleur état que l'autre. La gérance estime qu'il faut compter au moins 10.000 € pour celle en meilleur état et au moins 20.000 € pour celle en plus mauvais état. L'idée du conseil est de rénover l'habitation en meilleur état ce qui engendrerait dès lors moins de frais.

L'assemblée demande de présenter lors de la prochaine assemblée des devis pour la mise en ordre de l'ex-conciergerie et de remettre ce point à l'ordre du jour.

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

Madame Hamaque, commissaire aux comptes désignée lors de la dernière assemblée du 27 avril 2015 a vérifié les comptes de l'année 2015.

La gérance informe l'assemblée qu'elle n'a pas reçu le rapport de Madame Hamaque malgré qu'elle le lui ait demandé.

La gérance propose d'annexer au présent procès verbal les réponses aux remarques de Madame Hamaque et elle propose également de mandater Monsieur Mathioudakis pour une vérification supplémentaire des comptes de l'année 2015.

L'assemblée décide, à la majorité (contre : Monsieur Van Cauwenberg (28/3.000èmes), de mandater Monsieur Mathioudakis pour la vérification supplémentaire des comptes de 2015 et d'en reparler lors de la prochaine assemblée.

## **13. Résultats des délibérations**

Comme toutes les décisions ont été quasi prises à l'unanimité ou à la grande majorité et que les 75% des quotités ont à chaque points à l'ordre du jour été atteints, les scrutateurs n'ont pas été nécessaires.

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

Monsieur Van Cauwenberg insiste sur le fait qu'il n'approuve pas le procès-verbal de l'an dernier car la décision concernant la sécurisation de l'entrée des garages n'a pas été respectée.

Madame Scherpereel souhaite recevoir systématiquement les devis aux assemblées. Monsieur Iglesias explique que techniquement ce n'est pas toujours possible car il reçoit parfois les devis après l'envoi de la convocation et même la veille de l'assemblée.

Madame May signale qu'elle a toujours un problème avec son parlophone. On entend juste un sifflement quand elle décroche.

## **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 22.56 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.*