

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 jeudi 29 juin 2017 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 19.20 heures et donne la parole à Monsieur Iglesias, collaborateur de la s.a. Lusimmo.

Monsieur Essikov, également de la société Lusimmo, 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.
- Désignation de quatre scrutateurs

Les copropriétaires présents et représentés totalisent 1.063,50 quotités sur 3.000 avec une représentativité de 37 copropriétaires sur 110.

Comme il s'agit d'une seconde convocation, l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du 07/06/2017 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.

Monsieur Vandamme déclare qu'il remercie la copropriété de sa confiance mais que, après 10 ans de service, il renonce à son poste de président car son état de santé ne lui permet plus de l'assumer.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée désigne à l'unanimité Monsieur Steimberg comme Président de la séance.

Une discussion a lieu concernant l'utilisation des bulletins de votes et finalement la décision suivante est arrêtée : en cas d'accord unanime ou en grande majorité le vote pourra se faire à main levée. Sinon, l'assemblée désigne à l'unanimité Madame Marchese comme scrutateur de la séance.

2. Approbation du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 21/06/2016

Aucune remarque n'étant formulée, le procès-verbal est approuvé à l'unanimité moins une abstention.

3. Vérification et approbation des comptes

Suite au désistement de Monsieur Mathioudakis et suite à la décision de la dernière assemblée générale, c'est la société Comptamax, représentée par Monsieur Decloux qui a vérifié les comptes pour les années 2015 et 2016.

Monsieur Decloux a été invité à la présente assemblée pour répondre aux éventuelles questions des copropriétaires. Tout le monde lui souhaite la bienvenue.

Il explique la façon dont il a vérifié les comptes.

Il fait remarquer les retards de paiement de copropriétaires qui représentent un pourcentage trop important pour une copropriété.

Il est important que la copropriété constitue un fonds de roulement, l'idéal serait d'avoir un fonds de roulement de 50.000 € et actuellement le fonds de réserve n'est pas suffisant pour financer des travaux urgents importants.

Il a trouvé les comptes exacts et propose à l'assemblée de les approuver ce que fait celle-ci à l'unanimité moins 4 abstentions.

Monsieur Decloux est remercié et applaudi chaleureusement. Il quitte la séance.

Décharge est donnée au conseil de copropriété et à la gérance pour leur gestion de l'exercice écoulé.

4. Approbation du budget prévisionnel ordinaire

Monsieur Iglesias informe que le budget prévisionnel pour l'année 2017 s'élève à 207.420,82 €.
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.

Le budget de 2017 est donc approuvé à l'unanimité moins 4 abstentions.

5. Elections statutaires.

Président du Conseil de copropriété : appel aux candidats

Monsieur Vandamme s'étant retiré au lendemain de l'assemblée, un appel à candidature est lancé.
Aucun copropriétaire présent ne pose sa candidature comme Président du Conseil de copropriété.

Conseil de copropriété : appel aux candidats

Candidature de Messieurs Rutten, Steimberg et Mathioudakis.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée marque son accord à l'unanimité moins 2 abstentions.

Commissaire aux comptes : appel aux candidats

Pour rappel, l'assemblée avait mandaté à l'unanimité le conseil de copropriété pour choisir une fiduciaire externe.
C'est la société Comptamax, représentée par Monsieur Decloux qui avait été désignée.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide à l'unanimité moins 2 abstentions d'à nouveau désigner la société Comptamax pour la vérification des comptes de 2017.

Renouvellement du mandat du syndic

A l'unanimité moins une abstention, l'assemblée reconduit le mandat de Lusimmo.

6. Etat du dossier sur la mise en conformité des ascenseurs

Monsieur Iglesias rappelle que la dernière assemblée du 21 juin 2016 avait choisi à l'unanimité d'exécuter les travaux de conformité avec l'ascensoriste actuel, Lift Inc pour un montant de 161.234,48 € tva (contre ATM Liften qui était à 145.538,00 € tva).

La gérance indique qu'elle n'a pu négocier le prix avec Lift Inc concernant ces travaux de conformité. Cependant elle a réussi à ce que Lift Inc ne facture pas l'entretien annuel des 7 ascenseurs pour l'année 2017, ce qui donne une économie de 7.138,00 € tva.

Le calendrier de Lift Inc étant rempli pour 2016, ils n'ont pu faire les 3 ascenseurs prioritaires et, de plus, Lift Inc préférerait recevoir une commande groupée afin de pouvoir bloquer les prix.

Pour rappel, l'assemblée du 30 octobre 2014 avait décidé d'instaurer 13 appels trimestriels de 13.846 €. Actuellement, le fonds de réserve ascenseurs s'élève à 65.333,43 € et il reste encore 4 appels trimestriels à envoyer. Un acompte de 48.369,78 € a déjà été payé à Lift Inc pour bloquer les prix.

Concernant les dates d'intervention sur les ascenseurs, voici le calendrier reçu de Lift Inc (sauf changement de dernière minute) :

Ascenseur gauche entrée 17	Semaine du 17/07/17 à la semaine du 31/07/17
Ascenseur milieu entrée 17	Semaine du 11/12/17
Ascenseur droit entrée 17	Semaine du 20/11/17 à la semaine du 04/12/17
Ascenseur gauche entrée 19	Semaine du 30/10/17 à la semaine du 13/11/17
Ascenseur milieu gauche entrée 19	Semaine du 18/09/17 à la semaine du 02/10/17
Ascenseur milieu droit entrée 19	Semaine du 09/10/17 à la semaine du 23/10/17
Ascenseur droit entrée 19	Semaine du 28/08/17 à la semaine du 11/09/17

Lift Inc se chargera de placer les différents avis pour prévenir les habitants.

La gérance signale qu'avec les 4 appels trimestriels restant, le fonds constitué permettra de couvrir l'ensemble des travaux de mise en conformité des ascenseurs. Il serait bon lors de la prochaine assemblée de remettre les points

du fonds de roulement et du fonds de réserve à l'ordre du jour comme suggéré par le vérificateur au compte lors de son explication sur les comptes de la copropriété.

Monsieur Steimberg demande que la gérance envoie une notice aux habitants pour demander que lors d'une panne d'ascenseur, le gérant soit prévenu par les occupants afin qu'il puisse établir l'historique des pannes. Un avis sera également placé dans les ascenseurs afin que les occupants soient sensibilisés au sujet des règles à respecter suite au placement de la barrière électronique après les travaux de mise en conformité.

7. Information sur les travaux réalisés sur le réseau d'égouts dans la cour arrière

Ce point a été mis à l'ordre du jour à titre informatif.

Conformément à la décision de la dernière assemblée, des travaux de rénovation au niveau du réseau d'égouts ont été effectués :

- Travaux urgents sur le réseau principal (phase 1) en reconstruisant la chambre de visite 1, modification du siphon et nettoyage de l'égout aval pour un montant de 10.182,35 € tva.
- Remplacement du réseau secondaire entre une des chambres de visite en cours et l'intérieur du garage occupé par le fils de Monsieur Rutten pour un montant de 2.883,20 € tva par la société AGIC LTD.

Depuis ces deux interventions, plus aucun débordement n'a été constaté.

La phase 2 expliquée l'année passée qui consisterait à remplacer 24 mètres de tuyaux entre les chambres 1 et 3 peut être mise de côté pour l'instant.

8. 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.

Monsieur Iglesias rappelle l'offre de prix reçue l'année passée de la société Clabots pour le 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 à la situation de la résidence 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 ou en cas nécessité de fuite lors d'un incendie.

Avec ce 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
2.554,60 € tva + 159 € tva (alimentation) = 2.713,60 € tva par porte.

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

En cours d'année, la gérance a reçu une offre de prix similaire à celle de Clabots de la société « Euroserrures » pour un montant de 1.484,00 € tva par porte soit quasi la moitié du prix de Clabots !

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide à l'unanimité de faire exécuter ces travaux par la société Euroserrures et de les financer via les charges courantes.

9. 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 rappelle l'offre de prix de la « Ferronnerie Sénéchal et Fils » présentée l'année passée qui propose une grille sur mesure de couleur blanche pour un montant de 1.388,60 € tva (indexation à prévoir).

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 à la majorité (1 voix contre et 2 abstentions) de mandater le conseil de copropriété pour choisir le corps de métier. La gérance demandera également à la société Euroserrures de remettre une offre de prix.

Une copropriétaire demande pourquoi dans le cadre de la sécurisation, un système de vidéophonie/parlophonie ne pourrait pas être installé dans le futur. Ce point sera mis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.

10. Remise en état de l'ex-conciergerie

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

Comme expliqué l'année passée, il y a deux ex-conciergeries dans les caves de la résidence qui donnent sur la cour arrière. L'une d'elle est en bien meilleur état que l'autre.

L'idée du conseil est de rénover l'habitation en meilleur état ce qui engendrerait dès lors moins de frais.

Monsieur Iglesias présente une estimation reçue de la société Sysdis pour un montant de 13.824,52 € tvac. Il explique poste par poste ce qui est prévu dans le devis. Monsieur Vandamme et un autre copropriétaire ne comprennent pas que dans le devis présenté il soit prévu le placement d'un boiler de 150 Litres. Monsieur Iglesias s'informerait sur ce point.

En même temps, une réunion a été organisée avec la société Camby sprl, spécialisée dans la gestion locative, et voici un compte rendu de celle-ci :

« Après recherches et compte tenu des caractéristiques du bien, nous pensons pouvoir obtenir un loyer ttc (charges comprises) situé entre 400 € et 500 € en fonction du type de rénovations réalisées et d'une éventuelle location en semi meublé ce qui pourrait être une bonne chose pour ce type de petit logement. Placards encastrés, lit, mobilier de base ? Il faudrait voir par rapport à la taxation ? Pour les propriétaires privés, une location en meublé implique une taxation sur les revenus réels et non plus sur base du R.C.

Vu la localisation peu attrayante du logement, je pense que si on veut obtenir un locataire de qualité, il faut miser sur une bonne rénovation. Faire quelque chose de sympa. Ça peut être petit mais agréable. Chouette coin cuisine (possibilité de créer une tablette en abattant le mur ?) Salle-de-douche fonctionnelle. Il faut que ce soit propre et clair pour faire oublier le passage obligé par les caves, à moins d'également rénover une partie des communs en caves ...

Quid de la porte palière qui est peu sécurisante ?

L'autre solution serait également de louer l'espace à titre de bureau, voir éventuellement si ça pourrait intéresser un des copropriétaires ? ».

En résumé, par rapport à ce qui a été expliqué et suite aux conseils donnés par la société Camby, il faudrait compter un budget de 20.000 € max pour la rénovation de l'ex-conciergerie en un studio agréable à vivre. La rénovation de cet espace de +/- 28 m² en bureau diminuerait les frais de rénovation évidemment car dans ce cas-là la création d'une salle de bain ne sera pas nécessaire.

La société Camby a remis offre pour un contrat de location sans gestion dont les honoraires seraient équivalents à un mois de loyer + tva 21%. A cela, il faudra ajouter des frais d'état des lieux à 163,35 € tvac à chaque entrée et de 133,10 € tvac à chaque sortie.

Si la copropriété souhaite que Camby sprl gère le bien, il faudra compter un supplément mensuel de 8% + tva 21% du loyer.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide de reporter ce point à une prochaine assemblée (2 votes « Pour » et 13 votes « Abstention »).

11. Proposition de passer à un système de relevé par radiofréquence pour les compteurs d'eau

La gérance rappelle que les 400 répartiteurs de chauffage sont déjà en radiofréquence.

Le point ici concerne les 201 compteurs d'eau chaude et les 208 compteurs d'eau froide.

Avec la proposition de passer à un système à radio-fréquence, les prix (location + relevé) passeront annuellement à 17,91 € tvac par compteur d'eau.

Pour les compteurs d'eau, le supplément annuel à payer sera plus grand car il y a quatre compteurs par appartement x 13,26 € soit 53,04 € de supplément par an. L'avantage de cette proposition est d'avoir un relevé de consommation plus juste et le fait de ne pas devoir être présent au moment du passage de Techem-Caloribel.

Concernant le remplacement des compteurs, Techem Caloribel a demandé avis à son plombier :

« Je me suis rendu sur place.

Attention, le remplacement des compteurs serait une mission difficile et risquée : l'accès est souvent difficile ou impossible (nécessité d'agrandir le caisson), de plus les compteurs sont sur des colonnes en cuivre qui risquent de ne pas supporter les manipulations nécessaires.

Pour faire une intervention logique, le remplacement des compteurs devrait se faire en même temps que la rénovation des colonnes sanitaires (EC EF et boucle). Nous pourrions en parallèle à note mission pour Techem, proposer nos services à la gérance pour ce type de travaux (notre atelier est à côté de la résidence et nous sommes spécialisé aussi pour ce type de travaux) ».

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide à la majorité des voix de ne pas faire exécuter ces travaux (il y a seulement 3 votes « Pour »).

12. Divers (échange de vues sans prises de décisions formelles).

Une copropriétaire signale l'état des plaquettes sur les boîtes aux lettres et les sonnettes. Le gérant rédigera une fiche de renseignement qui sera envoyée avec le procès-verbal de la présente assemblée afin que les copropriétaires qui louent leur appartement soient sensibilisés vis-à-vis de l'importance que la gérance reçoive les coordonnées exactes de leurs locataires afin de faire réaliser les plaquettes nominatives.

La gérance rédigera un avis afin que certains occupants respectent la copropriété au niveau des nuisances sonores et du respect des autres occupants.

Madame Marchese, Madame Neerman, Monsieur Delongie, Monsieur Boutuil et Monsieur Yogurtçu signalent que leur parlophonie ne fonctionne pas. La gérance demande que ceux qui ont un problème contactent le gérant afin d'organiser une visite de l'ensemble des occupants rencontrant un problème.

Monsieur Iglesias, suite à la demande d'un copropriétaire, pourrait faire un tableau récapitulatif des devis reçus qui sera envoyé avec la convocation de la prochaine assemblée, pour information.

Après discussion, l'assemblée demande d'organiser les prochaines assemblées générales dans le courant du mois de mai si c'est possible.

Monsieur Iglesias répond à une question sur le chauffage : il explique qu'il n'y a pas de régulation du système. Un copropriétaire demande si on ne pourrait pas, en période d'été, demander au chauffagiste de descendre la température au niveau des chaudières.

13. Résultats des délibérations

Comme toutes les décisions ont été quasi prises à l'unanimité ou à la grande majorité des voix et que les 75 % des quotités ont à chaque points à l'ordre du jour été atteints, Madame Marchese réalise le décompte des voix pour chacun des points faisant l'objet d'un vote écrit, excepté les points approuvés à l'unanimité à main levée.

14. Clôture de la séance par le Président.

Tous les points prévus à l'ordre du jour étant épuisés, Monsieur Steimberg clôture la séance à 21:35 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 gérant, 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.