

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 10 décembre 2018 à 19.00 heures dans le centre culturel de l'Epiphanie, rue de Genève, 470b à 1140 Bruxelles

Monsieur Iglesias, collaborateur de la s.a. Lusimmo, ouvre la séance à 19.30 heures.
Madame Erbas, également de la société Lusimmo, assurera le secrétariat de la réunion.

Monsieur Iglesias annonce le décès de Monsieur Rutten et propose de respecter une minute de silence à son intention.

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.
- Désignation du Président de la séance.
- Désignation de quatre scrutateurs

Les copropriétaires présents et représentés totalisent 1.132,50 quotités sur 3.000 avec une représentativité de 39 copropriétaires sur 110.

Comme il s'agit d'une seconde convocation, l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du 08/11/18 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.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée désigne à l'unanimité (35 votes favorables et 4 abstentions) Monsieur Steinberg 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 (38 favorables et 1 abstention) Madame Neerman et Monsieur Steinberg comme scrutateurs de la séance.

2. Approbation du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 29/06/2017

Aucune remarque n'étant formulée, le procès-verbal est approuvé à la majorité (31 votes favorables, 1 contre et 7 abstentions).

3. Vérification et approbation des comptes

Conformément à la décision de la précédente assemblée générale du 29 juin 2017, c'est la société Comptamax, représentée par Monsieur Decloux qui a vérifié les comptes pour l'année 2017.

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 des 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.

Monsieur Decloux, dans son rapport, indique qu'il a trouvé les comptes exacts et propose à l'assemblée de les approuver ce que fait celle-ci à l'unanimité (38 votes favorables et 1 abstention).

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

4. Approbation du budget prévisionnel ordinaire

Monsieur Iglesias informe que le budget prévisionnel pour l'année 2018 s'élève à 230.783,99 €.

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 2018 est donc approuvé à l'unanimité (36 votes favorables et 3 abstentions).

5. Création d'un fonds de roulement sur les conseils du vérificateur des comptes externes

Dans son rapport, Monsieur Decloux a indiqué que le total des charges annuelles est pratiquement identique au total des provisions appelées (220.000 €). Le montant des provisions est donc trop faible pour assumer une saine gestion financière en cas de manquements des propriétaires (plus de 30.800 € d'arriérés au 31-12-2017, soit plus de 14% du budget !). Le fonds de roulement devrait représenter, au minimum, 20 à 25 % du montant des charges annuelles. Il est actuellement à 0. Il est donc impératif de le constituer au plus vite selon Monsieur Decloux.

Il est dès lors proposé de constituer un fonds de roulement de 50.000 € soit par 4 appels trimestriels de 12.500 € soit par 8 appels trimestriels de 6.250 €.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide à la majorité de constituer un fonds de roulement en 8 appels trimestriels de 6.250 € (25 votes pour 8 appels, 12 votes pour 4 appels, 1 vote contre et 1 abstention).

6. Constitution d'un fonds de réserve en vue de l'exécution de travaux dans le futur

Il est rappelé que la copropriété n'a pas de fonds de réserve.

Monsieur Iglesias rappelle les différents problèmes qu'il faut gérer en cours d'année sur la façade avant suite à des infiltrations. Des interventions ponctuelles par des techniciens-acrobates sont réalisées et ces frais sont imputés dans les charges courantes (+/- 20.000 € de frais depuis fin 2013).

Même chose pour les différents travaux réalisés ces dernières années au niveau des chaudières communes (+/- 57.000 € depuis fin 2014).

Pour information, le remplacement des chaudières et des tuyauteries en chaufferie reviendrait à 123.909,76 € tvac (offre du 17 janvier 2017) et la rénovation de la façade avant à 145.538,00 € tvac (hors isolation – devis du 14 mars 2012).

Vu ces deux gros postes à envisager dans le futur et vu les montants importants, il est proposé d'établir des appels trimestriels pour constituer un fonds de réserve.

Il est proposé de fixer des appels trimestriels de 6.250 € pour constituer le fonds de réserve.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide à la majorité (37 votes favorables et 2 contre) de constituer un fonds de réserve par des appels trimestriels de 6.250 €.

Les travaux de mise en conformité des ascenseurs sont terminés et il reste un montant de 2.808,98 € qui sera imputé dans les charges courantes.

7. Elections statutaires.

Président du Conseil de copropriété : appel aux candidats

Aucun copropriétaire présent ne pose sa candidature comme Président du Conseil de copropriété.

Conseil de copropriété : appel aux candidats

Candidature de Messieurs Van Glabbeke, Steimberg et Llinares

Une discussion s'ensuit et l'assemblée marque son accord à l'unanimité (37 votes favorables et 2 abstentions).

Commissaire aux comptes : appel aux candidats

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide à l'unanimité (37 votes favorables et 2 abstentions) d'à nouveau désigner la société Comptamax pour la vérification des comptes de 2018.

Renouvellement du mandat du syndic

A la majorité (37 votes favorables et 2 contre), l'assemblée reconduit le mandat de Lusimmo.

8. Rénovation de la peinture des halls d'entrée et des éclairages des rez-de-chaussée

Monsieur Iglesias présente des offres de prix prévoyant la mise en peinture à l'aide de deux couches acryliques (teinte au choix) des murs et des plafonds des halls d'entrée au rez-de-chaussée. La peinture des portes d'ascenseurs (face extérieure) est également comprise :

Sysdis spri	9.583,48 € tvac
Lourenove SCRIS	11.458,60 € tvac

Pour information, suite à un dégât des eaux survenu au niveau du hall de l'entrée du n° 19, l'assurance a versé une indemnité de 2.232 €. Ce montant pourrait servir à financer une partie des travaux de rénovation de la peinture.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide à la majorité (27 votes favorables et 12 contre – plus de 2/3 des voix présentes ou représentées) de procéder à la peinture des halls des rez-de-chaussée.

Elle demande en supplément la peinture intérieure des portes des ascenseurs du rez-de-chaussée.

L'assemblée désigne le comité « couleur » suivant : Mesdames Van De Berg et Neerman, et Monsieur Zorlutuna.

Monsieur May demande que soit inclus dans le devis tout ce qui est poste intermédiaire pour les portes métalliques d'ascenseur et que les peintres utilisent la marque « Protector ».

Liftinc devrait remplacer les boutons d'appel de l'ascenseur avant les travaux de peinture.

Concernant l'éclairage des rez-de-chaussée, l'électricien Adélec propose de placer à la place de chaque point lumineux, un plafonnier avec éclairage LED, détecteur de mouvement et bloc de secours intégré. Les boutons pousoirs seront enlevés et refermés par des caches :

	Rez-de-chaussée	Etages
Entrée 17	2.496,30 € tvac	4.839,27 € tvac
Entrée 19	3.042,20 € tvac	4.881,30 € tvac
Entrée 21	compris	1.961,00 € tvac

Pour information, le hall d'entrée n° 21 est plus petit et est déjà muni d'éclairages sur détecteurs de mouvement déportés.

Si l'assemblée est d'accord, le syndic propose de mandater le conseil de copropriété pour le déroulement de ces travaux et le choix final de l'entrepreneur.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide à la majorité (24 votes favorables et 15 contre donc moins de 2/3 des voix présentes ou représentées) de ne pas faire ces travaux.

Par contre, l'assemblée décide de remplacer les ampoules existantes par des ampoules LED au fur et à mesure.

9. Remplacement du système de parlophonie

Ce point a été mis à l'ordre du jour à la demande de la dernière assemblée du 29/06/2017.

Monsieur Iglesias présente l'offre de prix reçue de l'électricien Adélec :

	Travaux communs pour les trois entrées	Travaux privatifs
Adélec	10.383,76 € tvac <i>Pour des portiers traditionnels à boutons de sonnerie</i> ou 12.816,25 € tvac <i>Pour des portiers digitaux à menu déroulant</i>	Poste audio : 95,40 € tvac Poste vidéo : 260,28 € tvac

Les 5 portiers actuels seront remplacés par 5 nouveaux portiers avec pour chacun une caméra intégrée.

Le système proposé est un système « mixte » ce qui permet ensuite à chacun des propriétaires de choisir en frais privatifs supplémentaires soit un poste audio ou un poste vidéo.

Si l'assemblée décide de faire exécuter ces travaux, un talon-réponse sera envoyé à chaque propriétaire afin qu'il puisse choisir entre un poste audio ou un poste vidéo.

Le câblage existant est présumé en bon état et sera conservé.

Les nouveaux postes intérieurs seront placés aux emplacements d'origine.

Monsieur Iglesias donne lecture des remarques générales du devis d'Adélec.

Il faut vérifier si les travaux de parlophonie ont été rénovés au n° 21 car, si oui, ils ne doivent plus être exécutés. Par contre, Madame Coosemans rencontre toujours des problèmes de parlophonie alors qu'elle habite au n° 21.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide à la majorité (26 votes favorables - 11 contre - 2 abstentions donc 2/3 des voix présentes ou représentées) de faire exécuter ces travaux.

10. Proposition de remplacer toutes les clés d'accès à la résidence par de nouvelles clés sécurisées

Le syndic explique que, lors du placement d'un système First à ventouse résistant à 600 kg de pression sur chacune des portes d'entrée, il a été nécessaire de placer un nouveau cylindre déporté sur base des clés en circulation. Comme ce ne sont pas des clés protégées et que celles-ci s'usent avec le temps, certaines ne fonctionnaient pas sur les nouveaux cylindres. Dès lors, le syndic a distribué de nouvelles clés à la demande et ce suite aux problèmes rencontrés.

Pour éviter de faire réaliser des doubles de clés au fur et à mesure de leur usure dans le temps, la société Euroserrures propose d'offrir de nouveaux cylindres à clés protégées pour les différents accès à la résidence. Il suffirait ensuite à chaque propriétaire de payer individuellement le prix des clés selon le nombre d'exemplaires qu'il désire. Le prix d'une clé protégée reviendrait à 8,47 € tvac pour une commande groupée ; sinon à 12,71 € pour une commande individuelle une fois les nouveaux cylindres placés.

Si l'assemblée est d'accord, le syndic enverra un talon-réponse à chaque propriétaire lui demandant le nombre de clés qu'il souhaite.

Suite aux nombreux problèmes rencontrés à l'entrée 19, et aux nombreuses plaintes depuis début novembre 2018, ce nouveau cylindre a été placé le 26/11/18 et deux nouvelles clés sécurisées (pour commencer) ont déjà été distribuées à chaque habitants de l'entrée 19.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide à la majorité (31 votes favorables, 6 contre et 2 abstentions – 2/3 des voix présentes ou représentées) de remplacer les cylindres et les clés pour les entrées 17 et 21. Et de faire de même pour l'accès en caves côté cour arrière.

11. Pour information, travaux commandés pour le remplacement du réseau d'égoûts dans la cour arrière

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

Pour rappel, dans le courant de l'année 2017, la chambre de visite n° 1 a été reconstruite et le siphon a été modifié pour 10.182,35 € tvac. Le remplacement du réseau secondaire entre la chambre de visite n° 3 et l'intérieur du garage n° 21 a également été réalisé pour 2.883,20 € tvac. Depuis ces deux interventions, plus aucun débordement n'avait été constaté.

Cependant, lors du dernier entretien du réseau d'égout, le déboucheur a constaté que le réseau principal entre les chambres de visite n° 2 et n° 3 est cassé et doit être remplacé.

Le syndic a donc passé commande en urgence à la société MF Contractors pour un montant de 5.671,00 € tvac.

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

Il est demandé aux habitants de ne pas solliciter l'équipe de nettoyage en dehors de ses heures de prestations et de ne pas demander des tâches supplémentaires à celle-ci car sinon il faudrait compter un supplément annuel de 5.554,44 € tvac.

Madame Van Gheluwe informe l'assemblée qu'il y a eu une panne électrique dans tout l'immeuble et demande s'il n'y a pas un court-circuit latent car c'est déjà la 2^{ème} fois que cela arrive. La gérance est au courant et a déjà contacté l'électricien.

On rappelle le problème de nuisances dues aux travaux dans l'appartement de Monsieur Lufua en dehors des heures réglementaires. Monsieur Iglesias informe que des courriers ont déjà été envoyés et qu'un autre suivra. Il conseille également d'appeler les services de la police quand cela arrive.

Les participants se plaignent du problème du commerçant qui laisse traîner ses poubelles dans les parkings et encombre certains emplacements, empêchant l'accès aux copropriétaires.

Madame Van de Berg signale que quelques boîtes aux lettres ont été arrachées et que la moquette a été brûlée, l'odeur persistante est très forte. L'assemblée décide à l'unanimité de la faire enlever. Une solution sera étudiée en concertation avec le conseil de copropriété.

Madame Fellahi demande s'il y a moyen de trouver une solution pour évacuer les vélos inutilisés. Une solution sera étudiée en concertation avec le conseil de copropriété. Monsieur Iglesias propose de rédiger un avis aux habitants.

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 2/3 des voix présentes ou représentées (modification de la loi du 18/06/18) ont à chaque point à l'ordre du jour été prises en compte, Madame Neerman et Monsieur Steinberg effectuent 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 Steinberg clôture la séance à 21.40 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.