

S.A. LUSIMMO N.V.

Rue de France, 103 – 1070 Bruxelles
Tel 02 511 52 65 Fax 02 513 61 65 – N° d'entreprise 0871.127.306

N° d'agrégation 1504002

Assurance BFB 3300799

**Association des copropriétaires de la résidence « Chambéry »,
avenue Abeloos, 33-37 à 1200 Bruxelles**
N° d'enregistrement de l'ACP : 0833.355.803

**Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires de la
Résidence « Chambéry » qui s'est tenue le lundi 12 juin 2023 à 18.30 heures
à l'hôtel « Eurostars Montgomery » – Avenue de Tervueren 134 à 1150 Bruxelles**

La séance est ouverte à 19.05 heures sous la présidence de Monsieur Igot, qui souhaite la bienvenue à tous. Il donne la parole à Monsieur Iglesias, collaborateur de la s.a. Lusimmo, syndic de la résidence.

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

1. Vérification des présences, des procurations, des droits de vote et validité de l'assemblée

Les présents et représentés totalisent 5.270 /10.000èmes avec une représentativité de 22 copropriétaires sur 42. L'assemblée est donc valablement constituée et peut délibérer sur les points à l'ordre du jour.

2. Approbation du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 14/12/22

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

3. Approbation des comptes et décharge au conseil de copropriété et au syndic pour leur gestion de l'exercice écoulé

Monsieur Jimeno, commissaire aux comptes, a vérifié les comptes pour la période du 01/01/2022 au 31/12/2022. Monsieur Jimeno a posé quelques questions auxquelles Lusimmo a pu répondre avec satisfaction et il propose donc à l'assemblée d'approuver les comptes, ce que celle-ci fait à l'unanimité.

Monsieur Iglesias informe l'assemblée que, pour se conformer à la nouvelle législation relative à la copropriété, le syndic est tenu d'établir un budget pour les dépenses de l'année suivante.

Pour la résidence, lorsqu'on fait la moyenne des frais des 4 dernières années, en tenant compte d'une augmentation du coût de la vie de l'ordre de 10 %, le budget prévisionnel pour 2023 s'élève à 121.082,66 €. A noter que ce budget ne tient bien entendu nullement compte de frais extraordinaires, urgents et inattendus qui pourraient survenir dans le courant de l'année.

Correction de la présentation du décompte du 4^e trimestre comptable (demande de l'AG des copropriétaires du 14 décembre 2022)

Le conseil de copropriété a fait quelques remarques quant à la présentation de ce décompte. Le comptable de Lusimmo a pu faire quelques modifications demandées mais impossible de toutes les faire car le programme informatique de comptabilité ne permet pas de faire toutes les modifications de présentation demandées. L'assemblée demande s'il est possible d'ajouter les modifications à la main et demande un « template » explicatif.

Non-perception des indemnités de déménagement-emménagement au cours des trois dernières années au moins

Pour rappel, lors d'une AG en 2010, il a été décidé d'instaurer des indemnités de déménagement-emménagement. Pour chaque mouvement, le syndic doit demander des frais de 24,79 €. Il y a actuellement 298,74 € dans ce fonds dans lequel il n'y a plus eu de rentrées depuis 2018. Le syndic informe que ce n'est pas toujours évident de suivre cela. C'est plus facile dans les copropriétés où il y a un concierge qui informe le syndic et si ce n'est pas le cas, en général, c'est un membre du conseil de copropriété (précédemment Mme Desmet) qui aide le syndic à ne pas oublier de compter ce genre de frais. Une autre manière de ne pas oublier de compter ces frais est au moment d'une commande de nouvelles plaquettes de noms.

Le syndic explique que dans certains cas, comptabiliser ce genre de frais peut poser problème si le propriétaire loue son appartement meublé, il peut avoir des discussions.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide à l'unanimité de continuer ces indemnités et demande au syndic de faire plus attention lors des changements de plaquettes de noms.

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

4. Elections statutaires

• Nomination du conseil de copropriété

Monsieur Igot annonce son souhait de se retirer du conseil de copropriété. Le syndic et l'assemblée tiennent à le remercier chaleureusement pour son dévouement durant toutes ces années.

Il est donc procédé à un appel à candidatures.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée désigne à l'unanimité le nouveau conseil de copropriété suivant :

- Monsieur Somaglia, assesseur
- Monsieur Verhoeven, assesseur
- Monsieur Jimeno Gonzalo, assesseur et commissaire aux comptes

• Nomination du syndic

À l'unanimité, la s.a. Lusimmo est reconduite dans sa mission de gérance pour un an. L'assemblée remercie le conseil de copropriété et le syndic pour le travail effectué. Monsieur Iglesias remercie l'assemblée pour sa confiance.

5. Travaux de rénovation des chaufferies

- Présentation de devis en exécution de la décision de l'AG du 27 octobre 2021

Suite à l'assemblée du 27 octobre 2021, Monsieur Iglesias informe qu'il a sollicité 5 chauffagistes pour remettre offre de prix pour ces travaux : La Chaleur et l'Eau, Vanlathem, Ronsmans, Audeco scs et Matec.

Les chauffagistes Audeco scs et Matec sont venus sur place et n'ont jamais remis offre de prix malgré les relances du syndic.

Pour rappel, la préférence de l'assemblée du 27 octobre 2021 était pour le remplacement par cascade de deux chaudières pour l'ensemble des 3 blocs, uniquement une chaufferie au numéro 35 afin de tout centraliser.

Pour information, il y a actuellement une chaufferie par entrée, chaque chaufferie contenant deux chaudières.

Par rapport aux offres de prix reçues des chauffagistes « La Chaleur et l'Eau », « Vanlathem » et « Ronsmans », le conseil de copropriété a préféré écarter le chauffagiste « Ronsmans » car il ne travaille pas avec la marque « Viessman » et préfère la marque « Vaillant ». Suite aux informations reçues d'un ingénieur en techniques spéciales, pour du chauffage collectif, les chaudières « Viessman » sont plus optimales que « Vaillant ».

Les offres de prix reçues sont les suivantes :

Par rapport à la décision de l'AG du 27 octobre 2021, « La Chaleur et l'Eau » a remis à jour son offre de prix pour le remplacement par cascade de deux chaudières pour l'ensemble des 3 blocs, soit centralisation d'une chaufferie au n°35 pour un montant de 137.304,42 € tva.

« La Chaleur et l'Eau » a également remis offre de prix pour une nouvelle chaudière dans chaque chaufferie pour un montant total de 175.425,40 € tva.

Le chauffagiste Vanlathem n'a pas souhaité remettre offre de prix pour le regroupement d'une seule chaufferie au n°35 avec deux chaudières en cascade, car il trouve cela trop compliqué. Il a uniquement remis offre de prix pour une nouvelle chaudière dans chaque chaufferie pour un montant total de 128.141,28 € tva. L'offre de prix du chauffagiste Vanlathem prévoit le remplacement du vase d'expansion dans chaque chaufferie également.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide de reporter ce point à la prochaine assemblée générale.

L'assemblée désigne un groupe de travail composé de Messieurs De Liedekerke, Detrain et Verhoeven pour analyser de nouvelles offres de prix. Dans un de ces e-mails envoyés à Lusimmo, Monsieur Rinaldi s'est aussi porté volontaire pour aider dans ce dossier.

Le syndic enverra déjà toutes les offres de prix reçues au groupe de travail.

- Prolongation par un appel de fonds supplémentaire, dont le montant est à déterminer par l'AG des copropriétaires, des appels de fonds décidés pour constituer un fonds de réserve spécial en vue de la réalisation de ces travaux

Pour rappel, lors de l'AG du 27 octobre 2021, il a été décidé de constituer un fonds « Provisions pour remplacement chaudières » de 111.000 €. Celui-ci a été constitué en 6 appels trimestriels de 18.500 €.

Suite à la décision prise au point précédent, il manque +/- 30.000 €.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide à la majorité de faire un appel de 30.000 € au prochain décompte trimestriel (contre : Messieurs Detrain, Stevins et Verhoeven).

6. Constitution d'un fonds de réserve spécial pour financer les travaux de rénovation-isolation totale de la toiture décidés lors de l'AG des copropriétaires du 27 octobre 2021

Lors de l'AG des copropriétaires du 27 octobre 2021, un devis estimatif succinct de la société « Paquet et Vanneste Sprl » pour la rénovation-isolation totale de la toiture de l'immeuble avait été présenté.

Le métré assez détaillé de tous les postes revenait à 332.181,74 € t vac.

Lors de cette AG, l'assemblée avait marqué son accord à l'unanimité sur le principe de l'exécution future des travaux de rénovation-isolation totale de la toiture.

Il est demandé ce jour à l'assemblée de fixer des appels de fonds trimestriels afin de constituer un fonds de réserve spécial pour financer les travaux de la rénovation-isolation totale de la toiture.

Par rapport à l'estimation de prix de 2021, il faudrait compter une indexation de prix de 8% pour 2023.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide à l'unanimité de demander avis à un architecte et une offre de prix à celui-ci pour la constitution d'un dossier d'appels d'offres et le suivi de tels travaux. Cette offre de prix sera présentée à la prochaine assemblée générale.

En attendant, l'assemblée demande à la majorité de constituer une réserve « Rénovation Toiture » et de programmer des appels trimestriels de 20.000 €. Le premier appel de 20.000 € sera demandé après l'appel de 30.000 € voté au point 5 (Contre cette proposition, Monsieur Igot plus ses procurations à savoir Madame Harou, Madame Schmid et Monsieur Van Dorpe. Monsieur Igot propose deux appels de 180.000 €).

7. Informations sur les travaux réalisés sur la terrasse de l'appartement F0 suite aux infiltrations d'eau dans ce même appartement et dans le garage-box n°29 – Proposition de financer ces travaux par le fonds de réserve

Suite aux infiltrations constatées (voir titre de l'ordre du jour), il a été nécessaire de refaire l'étanchéité de la terrasse de l'appartement du F0.

La société « Beobouw » a procédé aux travaux suivants :

- Démontage et stockage des dalles existantes qui étaient collées sur la chape existante,
- Enlèvement de la chape existante qui n'a pas été mis en œuvre dans les règles de l'art car pente d'évacuation inexistante,
- Enlèvement de l'étanchéité existante,
- Remplacement des deux avaloirs pas très étanches et mal raccordés aux évacuations dans le garage-box n°29,
- Raccords des nouveaux avaloirs à des nouvelles tuyauteries dans les garages,
- Mise en œuvre d'une nouvelle chape de pente,
- Mise en œuvre d'une nouvelle étanchéité y compris toutes les remontées avec solins engravés dans les maçonneries,
- Fourniture et pose de plots pour poser les dalles,
- Remplacement des dalles existantes sur les nouveaux plots.

Monsieur de Liedekerke tient à signaler qu'il est très mécontent des délais des travaux (4 mois) et de l'organisation du chantier par Beobouw. Il souhaite attirer l'attention sur ces points si la copropriété doit encore commander des travaux avec Beobouw dans le futur. Hormis ces remarques, il a trouvé que les travaux ont été très bien faits et dans les règles de l'art.

Le coût total de ces différents postes revient à 19.330,37 € t vac.

Monsieur Iglesias donne tous les détails de cette facture reçue de Beobouw laquelle n'a pas encore été payée.

Il est proposé à l'assemblée de financer ces travaux par le fonds de réserve qui est à ce jour à 57.215,82 €, lequel est alimenté par des appels trimestriels de 2.500 €.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée est d'accord à l'unanimité de payer cette facture par le fonds de réserve.

8. Divers

Pour information, il y a actuellement de nombreuses pannes au niveau de l'ascenseur de l'entrée n°35. Celui-ci ne s'arrête plus au 5^e étage. L'ascensoriste est déjà intervenu quelques fois pour tenter de résoudre le problème à la demande du syndic qui préconise des interventions de dépannages prévus dans le contrat avant d'envisager de faire une grosse dépense pour la copropriété. Selon l'ascensoriste « Atm Liften », le problème vient de l'armoire de commande placée fin 2013 par « Kone ». Il y aurait deux solutions, soit remplacer la carte électronique de l'armoire de commande de Kone pour un coût de +/- 4.500 € et garder l'ancienne armoire de commande ; soit remplacer l'armoire de commande pour un coût de 11.130,00 € t vac. Si les pannes persistent, la meilleure solution sur du long terme serait de remplacer l'armoire de commande pour 11.130,00 € t vac. Une discussion s'ensuit et l'assemblée est d'accord à l'unanimité de financer cette armoire par le fonds de réserve.

Les propriétaires qui louent doivent impérativement communiquer les coordonnées de leur locataire au syndic comme le prévoit le règlement d'ordre intérieur.

On signale au D5, au niveau de la terrasse arrière, une structure métallique qui rouille. Cette structure mérite d'être entretenue ou démontée. Le syndic fera un courrier au propriétaire du D5.

Monsieur Detrain signale une infiltration au niveau du ciel de terrasse au-dessus de son appartement. Il attire l'attention de l'assemblée qu'il faudra un jour envisager de remplacer l'étanchéité des terrasses arrière.

Madame Horodyska informe que de l'eau de la terrasse du dessus tombe sur sa balustrade et abîme la peinture de celle-ci.

Tous les points prévus à l'ordre du jour étant épuisés, Monsieur Igot remercie les participants pour leur présence et lève la séance à 21.40 heures.

X X X

A noter que le nombre de propriétaires présents n'étant pas conséquent, avec leur accord et sans opposition quelconque, les votes ont été émis oralement, d'autant que quasi toutes les décisions ont été prises à l'unanimité.

Conformément à la nouvelle loi sur la copropriété, l'original du présent procès-verbal a été signé par les copropriétaires présents à l'assemblée. Seules quelques modifications de mise en forme et de compréhension y sont apportées avant l'envoi à l'ensemble des copropriétaires, sans modification des décisions prises par l'assemblée.

Tous les documents se rapportant à la copropriété sont consultables dans les bureaux de Lusimmo, sur simple rendez-vous pendant les jours et heures ouvrables.

Tout(e) copropriétaire qui souhaite mettre un point à l'ordre du jour d'une assemblée dispose de toute l'année qui précède la tenue de l'assemblée pour en faire la demande (toutefois minimum 30 jours avant la tenue de celle-ci pour respecter les délais de convocation).