

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

**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 mercredi 21 août 2024 à 18 heures
à l'hôtel « Eurostars Montgomery » – Avenue de Tervueren 134 à 1150 Bruxelles**

La séance est ouverte à 18.15 heures sous la présidence de Monsieur Igot, qui souhaite la bienvenue à tous.
Il donne la parole à Madame Erbas, collaboratrice de la s.a. Lusimmo, syndic de la résidence.
Madame Erbas assurera le secrétariat de la réunion.

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 5110 /10.000èmes avec une représentativité de 21 copropriétaires sur 42.

Comme il s'agit d'une seconde convocation, l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du 27 juin 2024 n'étant pas valablement constituée, faute de quorum, cette assemblée, 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.

2. Approbation du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 12/06/23

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. Budget prévisionnel.

Monsieur Jimeno, vérificateur aux comptes, a examiné les comptes pour la période du 01/01/2023 au 31/12/2023. Il a soulevé plusieurs questions auxquelles le syndic n'a pas encore eu l'occasion de répondre. Il est donc proposé à l'assemblée d'approuver les comptes, sous réserve des réponses qui seront fournies à M. Jimeno. Unanime, l'assemblée marque son accord.

Madame Erbas informe l'assemblée que, pour se conformer à la nouvelle législation relative à la copropriété, le syndic est tenu d'établir un budget prévisionnel 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 2024 s'élève à 132.819,92 €. 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.

Monsieur Jans souhaite savoir pourquoi il y a une telle augmentation du coût de l'eau en 2023.

Pour toute question relative aux comptes, Madame Erbas invite chaque propriétaire à s'adresser directement au service comptabilité par email, afin d'obtenir une réponse précise et détaillée.

Madame Erbas informe que le fonds de roulement de la copropriété s'élève à 40.000,01 € et le fonds de réserve s'élève à 42.657,82 € et est alimenté par des appels de fonds trimestriels de 2.500 €.

Conformément à la décision de la dernière assemblée, il y a des appels de fonds de 20.000 € par trimestre qui sont alimentés dans le fonds 'provisions pour travaux rénovation et isolation toiture'

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

À l'unanimité, l'assemblée désigne les personnes suivantes :

- Monsieur Stancu, assesseur
- Monsieur Jans Detrain, assesseur

Vérificateur aux comptes

- Monsieur Jimeno Gonzalo, assesseur et vérificateur aux comptes

Nomination du syndic

À l'unanimité, la s.a. Lusimmo est reconduite dans sa mission de syndic. Madame Erbas remercie l'assemblée pour sa confiance.

5. **Audit énergétique.**

Madame Erbas explique l'importance de faire un audit énergétique. Étant donné les montants significatifs des travaux qui deviendront obligatoires dans quelques années (isolation toiture, façade etc), il est préférable de prévoir les budgets et de les étaler sur plusieurs années en les réalisant par phases.

Pour l'instant, il existe encore des primes intéressantes pour ces travaux, ainsi que pour les honoraires de l'auditeur. Plus nous nous approcherons de la date limite, moins ces primes seront avantageuses et risquent même de disparaître.

Madame Erbas présente les tarifs d'un audit énergétique et explique que la région de Bruxelles Capitale accorde une prime de 3.000 € sur le montant de la facture de l'audit.

RN Engineering srl : 6655 € t vac

GS3 architectes et associés sclr : 6050 € t vac

Après discussion, l'assemblée décide à l'unanimité de réaliser un audit et mandate le bureau GS3 pour cette mission. La décision unanime prévoit de financer cet audit via le fonds 'provisions pour remplacement chaudière' ou par le fonds de réserve.

6. **Mandat à un bureau d'architectes pour l'étude complète du remplacement des chaudières (cahier des charges, appels d'offres, suivi et réception de chantier)**

Rappel de la décision de la dernière assemblée :

« 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 € t vac.

« 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 € t vac.

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 € t vac. 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. »

Afin d'aider les copropriétaires pour le choix du chauffagiste, Madame Erbas propose de faire appel à un ingénieur en techniques spéciales.

Elle présente un devis du bureau GS3 Architectes Associés SCRL s'élevant à 7.260 € TVAC.

Madame Erbas lit le mail reçu du chauffagiste actuel de la copropriété au sujet de l'état des chaudières et explique l'urgence de la situation :

« Bonjour,

Ce mail pour vous informer qu'en date du 15/07, nous sommes venus effectuer l'entretien des chaudières de l'ACP Chambéry.

Nous vous signalons que la chaudière 1 de l'entrée 35 est toujours à l'arrêt en raison d'un problème de moteur sur le brûleur de gauche. Celui-ci a du mal à démarrer, fait beaucoup de bruit et s'arrête par moments. Étant donné l'âge du brûleur, il serait préférable de remplacer l'ensemble.

L'ensemble de la chaufferie présente un état de corrosion avancé dû au stockage et à la manipulation du sel. Celui-ci devrait être entreposé ailleurs que devant les chaudières, afin de permettre un accès plus facile aux brûleurs.

Le circulateur à l'arrière de la chaudière 2 (à droite) est fortement corrodé et montre des signes de suintement. Les brides et les connexions du circulateur Magna sont également très corrodées et nécessiteraient un remplacement.

Concernant la chaudière 2 au n°37, le rendement est trop faible et les attestations ne sont donc pas conformes. Il faudrait envisager son remplacement.

Pour la chaudière 1 au n°37, il est nécessaire de remplacer le volet d'air complet ainsi que la tringle de gaz, car ceux-ci sont bloqués. Les tests de combustion n'ont donc pas pu être réalisés, et la chaudière a également été mise à l'arrêt. »

La parole est donnée à Monsieur Coget, ingénieur en techniques spéciales, suivi d'une discussion.

À l'issue de cette discussion, l'assemblée décide à l'unanimité de mandater un ingénieur en techniques spéciales et confie au conseil de copropriété le choix de cet ingénieur : bureau GS3, Monsieur Coget ou Monsieur Huart. Ce mandat portera sur l'étude complète du remplacement des chaudières (cahier des charges, appels d'offres, suivi et réception de chantier).

Une assemblée générale extraordinaire sera organisée, si possible au courant du mois de novembre, pour sélectionner le chauffagiste.

L'assemblée décide de financer les frais de l'étude à partir du fonds « provisions pour remplacement chaudières », et, en cas d'insuffisance, via les charges courantes.

7. Infiltration au niveau du garage de Monsieur Mirel.

Ce point a été mis à l'ordre du jour pour informer les copropriétaires de la présence d'une infiltration dans le garage de M. Mirel.

D'après l'expert en recherche de fuite, les traces d'infiltration et l'humidité mesurée au plafond dans le garage de M. Mirel proviendrait d'une rupture du système assurant l'étanchéité de la dalle de sol sous le jardin privatif du rez de chaussée.

L'expert conseille d'excaver les terres dans le jardin surplombant le garage présentant les traces d'infiltrations, et de renouveler l'étanchéité partiellement décollée et/ou fissurée.

Le même travail a été fait dans l'appartement de M. de Liedekerke.

Le syndic a sollicité un devis auprès du même entrepreneur qui avait effectué les travaux dans l'appartement de M. de Liedekerke.

Cependant, l'entrepreneur a expliqué qu'il ne pouvait pas fournir un devis détaillé car il n'avait pas connaissance de l'état actuel de l'étanchéité. Pour établir un devis circonstancié, il serait nécessaire de retirer les dalles et réaliser des sondages.

Madame Erbas propose donc soit de faire appel à un bureaux architectes pour qu'il établisse un cahier des charges détaillant les travaux à effectuer, puis de demander des devis basés sur ce cahier des charges.

Soit elle suggère de demander à Beobouw d'effectuer les réparations nécessaires, comme elle l'a fait dans l'appartement de M. de Liedekerke.

Après discussion, l'assemblée mandate le syndic, en concertation avec M. Stancu, pour étudier le problème et prendre les mesures nécessaires afin de résoudre les infiltrations en fonction de leur degré d'urgence.

Les frais liés à ce sinistre seront imputés aux charges courantes ou, si nécessaire, feront l'objet d'appels de fonds extraordinaires.

8. Transition vers un nouveau logiciel comptable pour les décomptes des charges et accès à une plateforme en ligne pour la consultation des documents de la copropriété.

Suite à la demande de la dernière assemblée générale, Madame Erbas propose la transition vers un nouveau logiciel comptable pour les décomptes des charges.

Pour une somme de 100€, par mois, une plateforme sera mise en place, offrant à tous les copropriétaires un accès aux documents de la copropriété tels que les procès-verbaux, l'acte de base, les décomptes, etc.

Unanime, l'assemblée marque son accord.

Monsieur Igot signale avoir demandé au syndic de faire réaliser quelques petits travaux et d'écrire à certains copropriétaires afin qu'ils entretiennent leur bien conformément à leurs obligations.

Il est également demandé à Madame Toader de procéder à l'élagage des arbres situés dans son jardin. Sous réserve que cela ne soit pas interdit, elle s'en chargera après avoir vérifié auprès des services d'urbanisme.

Monsieur Somaglia mentionne que l'ascenseur des bâtiments n°35 et 37 est régulièrement en panne.

Par ailleurs, il est constaté que des encombrants sont systématiquement abandonnés dans les communs lors des déménagements. Les participants sont invités à rappeler à leurs locataires de ne pas laisser d'encombrants dans les parties communes.

Enfin, des avis seront placés pour rappeler les règles du tri des déchets. On demande également aux propriétaires louant leur bien de sensibiliser leurs locataires sur ce sujet.

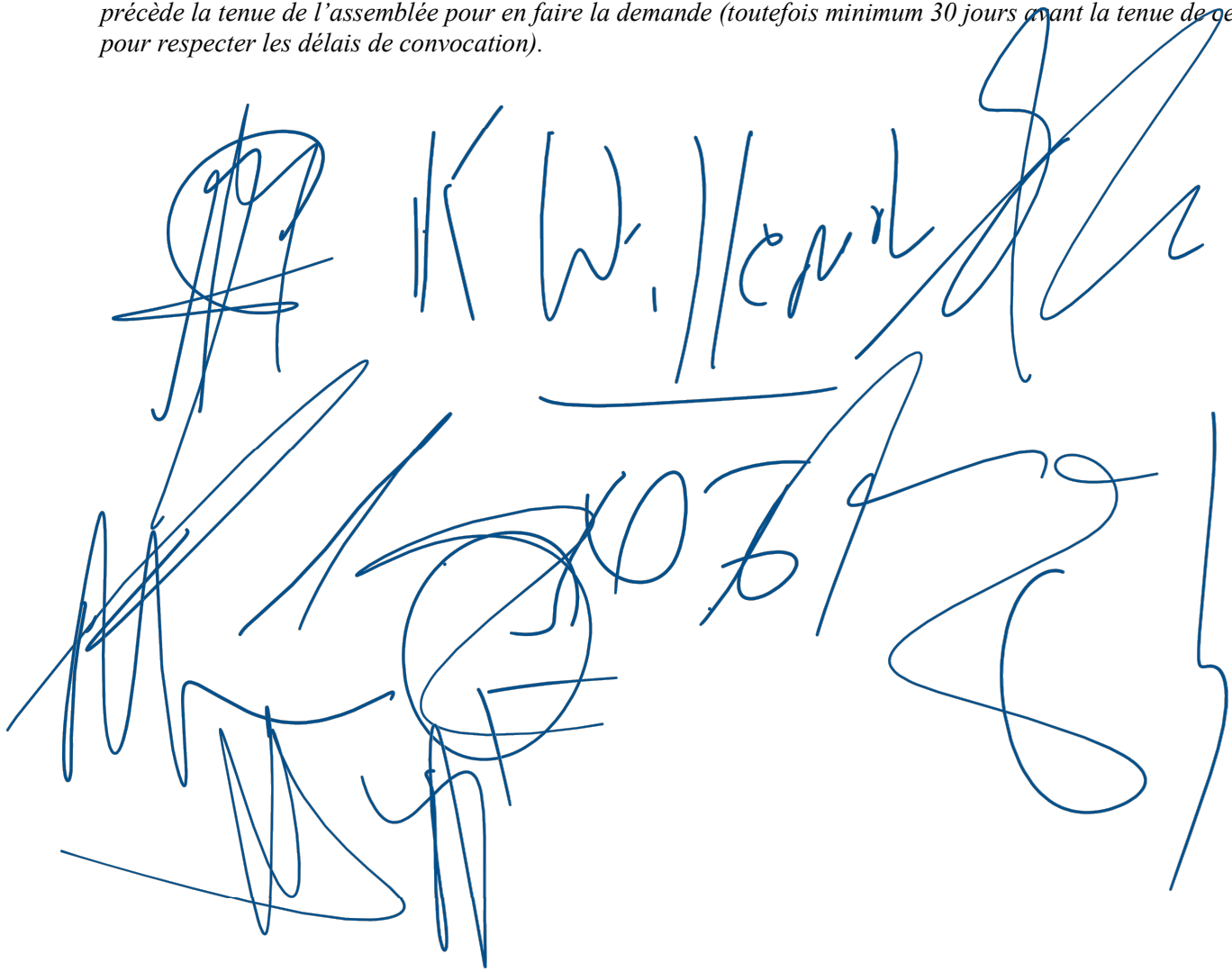
Tous les points prévus à l'ordre du jour étant épuisés, Monsieur Igot remercie les participants pour leur présence et lève la séance à 20.30 heures.

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 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).



The image shows several handwritten signatures in blue ink. The most legible signature in the center is 'K. Willems'. To its left, there is a signature that appears to be 'M. J. ...'. Below these, there are several other signatures, some of which are more stylized and difficult to read. The signatures are written over a white background.