

S.A. LUSIMMO N.V.

Rue Général Gratry, 113 – 1030 Bruxelles
Tel 02 511 52 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 mardi 02 décembre 2025 à 18 heures
à l'hôtel « Eurostars Montgomery » – Avenue de Tervueren 134 à 1150 Bruxelles**

La séance est ouverte à 18.20 heures sous la présidence de Monsieur Stancu, qui souhaite la bienvenue à tous. Lusimmo, syndic de la résidence est représenté par Madame Vumi Garroy, qui 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 5860/10.000èmes avec une représentativité de 25 copropriétaires sur 42.

2. **Approbation des comptes et décharge au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic pour leur gestion de l'exercice écoulé. Budget prévisionnel.**

Monsieur Jimeno, commissaire aux comptes, a examiné les comptes pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024. Il a soulevé plusieurs questions auxquelles le syndic a répondu.

Les réserves posées pour les comptes de 2023 sont levées par le Commissaire aux comptes qui recommande l'approbation des comptes de l'exercice 2023.

Après délibération, l'assemblée prend la décision d'approuver les comptes de 2023.

Pour les comptes de l'exercice 2024, le commissaire aux comptes recommande. Il fait remarquer un léger manque de suivi, il lui manque quelques réponses à ses questions pour donner l'approbation total d'aujourd'hui. Il confirmera l'approbation au syndic dès qu'il aura eu réponses à ses dernières questions. Après délibération, l'assemblée prend la décision d'approuver les comptes de 2024 sous réserve des réponses apportées au Commissaire aux comptes.

Le Syndic informe l'assemblée que, pour se conformer à la 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 2025 s'élève à 125.763,22 €. 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.

Le Syndic informe qu'au 30/06/2025, le fonds de roulement de la copropriété s'élève à 40.000,01 € et le fonds de réserve s'élève à 56 310.10 € et est alimenté par des appels de fonds trimestriels de 2.500 €.

Conformément à la décision de l'assemblée général du 12 juin 2023, il y a des appels de fonds de 20.000 € par trimestre qui alimentent le fonds 'provisions pour travaux rénovation et isolation toiture'.

Les décharges sont données au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic pour leur gestion de l'exercice écoulé.

L'assemblée générale fait remarquer que la gestion du syndic de 2025 n'a pas été optimale.

Le syndic explique les challenges rencontrés durant 2024 et 2025 avec l'absence pour maladie d'un des éléments principaux de l'équipe du Syndic et le changement du programme de gestion qui a aussi entraîné des complications, mais des améliorations sont à prévoir pour la gestion de 2026.

3. Elections statutaires

Nomination du conseil de copropriété

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

- Monsieur Stancu,
- Monsieur Jans Detrain,
- Monsieur Berlog

Les membres du conseil demandent au syndic de recevoir tous les contrats, et particulièrement celui de l'assurance afin qu'il soit revu. Le syndic est mandaté pour faire revoir la sinistralité de l'assurance de l'immeuble en faisant un appel d'offres.

Ces offres seront proposées aux membres du conseil et votées lors d'une assemblée générale extraordinaire mi-mars.

Vérificateur aux comptes

À l'unanimité, l'assemblée désigne la personne suivante :

- Monsieur Jimeno Gonzalo, vérificateur aux comptes

Nomination du syndic

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

4. Etat d'avancement des travaux en chaufferie.

Les travaux de la chaufferie sont à présent terminés. Ce point a été inscrit à l'ordre du jour afin d'informer les copropriétaires des raisons des multiples pannes survenues depuis l'installation des chaudières.

M. Nowak, représentant de la société Bwarm, a été invité à cette réunion. Une séance de questions-réponses s'ensuit. M. Nowak est remercié pour ses explications et quitte la séance.

L'Assemblée générale, à l'unanimité, prend la décision de fixer la température de chauffe à :

- 19° de 00.00 à 05.00 et 24° de 05.00 à 00.00.
- en été une température de 17° sera programmée.

Le Syndic communiquera les coordonnées de l'entreprise Bwarm à l'ensemble des copropriétaires.

Les rapports de Bwarm seront mis sur la plateforme à disposition de tous.

5. Conformité électrique ascenseurs, communs, garages caves.

Le rapport d'ATM sera mis en annexe du PV.

Le Syndic attend d'autres offres qui seront transmises au conseil.

L'assemblée générale, à l'unanimité, prend la décision de mandater le conseil de copropriété pour le choix du fournisseur.

6. Chauffe-eau au gaz – tubage individuelle / mise en conformité.

L'assemblée générale mandate le syndic pour faire un inventaire des appartements équipés d'un chauffe-eau au gaz. L'assemblée générale demande au syndic d'exprimer la recommandation du conseil de copropriété et d'autres copropriétaires de passer au chauffe-eau électrique en vue d'une mise en conformité de l'installation.

Le syndic adressera un courrier à tous les copropriétaires.

Point sans vote.

7. Modifier le système de revêtement des balcons des bâtiments 33 et 37.

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

Le Syndic est mandaté par l'assemblée générale pour donner une information claire à suivre par tous les copropriétaires pour la gestion et l'entretien des balcons, revêtements et balustrades selon l'Acte de base de l'immeuble.

Point sans vote.

8. Infiltration terrasse rez-de-chaussée 37.

Depuis plus d'un an, des infiltrations affectent l'appartement de Mme Parisel, en provenance de sa terrasse. Celles-ci deviennent de plus en plus importantes et provoquent désormais des écoulements dans le garage situé juste en dessous.

Nous avons reçu le devis de M. Barbier, dont le montant s'élève à 11.228€ (hors TVA 6%)

M. Stancu a souhaité que nous demandions également des offres à des sociétés qu'il connaît.

Aucune des sociétés recommandées par M. Stancu n'a répondu, à l'exception de la société Com Invest SCRL, dont le devis s'élève à 10.622 € HTVA.

Le syndic n'a jamais travaillé avec cette société et ne peut donc pas se prononcer sur son sérieux ni sur son professionnalisme.

En revanche, M. Barbier est un artisan belge avec lequel nous collaborons depuis plus de 20 ans. Sur tous les chantiers réalisés, le travail a toujours été soigné et de grande qualité, et les clients ont toujours été satisfaits. Nous pouvons attester de la durabilité et de la qualité de ses interventions.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, mandate le Syndic pour l'obtention d'un 3^{ème} devis.

L'assemblée générale mandate le conseil de copropriété pour le choix de l'expert qui sera proposé par Monsieur De Liedekerck.

9. Nettoyage général des canalisations.

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

Les séparateurs de graisse en cave s'encrassent régulièrement. Les professionnels recommandent d'effectuer un entretien tous les six mois.

L'assemblée générale désire connaître les dates d'interventions avant le passage de l'entreprise, afin qu'un des membres du conseil de copropriété puisse donner accès à l'équipe. Le conseil de copropriété sera mis en contact avec l'entreprise afin qu'il définisse directement entre eux du moment de l'intervention pour éviter la perte de temps des intermédiaires, tout ceci en laissant le Syndic en copie des échanges.

Si le fournisseur devait arriver à entrer sans le consentement de l'un des membres du conseil, le syndic devra bloquer la facture de l'intervention non prévue à la demande unanime de l'assemblée générale.

L'assemblée générale demande à recevoir le contrat convenu avec Beobouw, ainsi que tous les autres contrats comme demandé au point 3 de ce PV.

10. Sécurité des bâtiments (changement des interphones – serrures – caméras de sécurité...).

Après en avoir délibéré et à l'unanimité, l'assemblée générale mandate le Syndic afin de recevoir 3 devis pour l'installation d'un système de vidéoparphonie.

Ces devis seront présentés lors de la prochaine assemblée générale de début 2026.

11. Fibre optique.

Ce point a été mis à l'ordre du jour car le syndic a été contacté par la société ANET concernant l'installation de la fibre Wyre.

L'Assemblée générale prend la décision de faire installer la fibre optique par l'entreprise Wire pour les entrées 33 et 35. Un passage de Proximus est aussi demandé.

Les offres ainsi que les rapports techniques de passage des câbles de la fibre seront donnés au conseil de copropriété qui est mandaté, à l'unanimité, par l'assemblée générale pour étudier le projet d'installation et le choix du fournisseur.

L'assemblée générale demande au Syndic de voir avec ATM, avant le passage des installateurs de fibre, s'il est possible d'utiliser la cage technique des ascenseurs pour le passage des câbles de la fibre afin d'éviter de devoir forer inutilement dans les murs de la copropriété et dans un but esthétique.

12. Discussion travaux toiture.

Après en avoir délibéré et à l'unanimité, l'assemblée générale mandate le syndic afin de trouver un expert qui dressera un cahier des charges pour l'élaboration des travaux de toiture et qui pourra faire le suivi de ce chantier. Après en avoir délibéré et à l'unanimité, l'assemblée générale mandate le conseil de copropriété pour convenir du choix de l'expert.

13. Entretien du jardin de Melle Desmet.

Malgré les courriers et les relances téléphoniques du syndic, le jardin de Mme Desmet n'est toujours pas entretenu. Il est demandé à l'assemblée d'autoriser le syndic à mandater un avocat afin de faire avancer la situation.

Selon les membres du conseil de copropriété, son appartement semblerait être complètement laissé à l'abandon et ils craignent la présence de cafards à l'intérieur.

Le gestionnaire de biens de Madame Desmet, présent pour représenter sa cliente lors l'assemblée générale, s'engage à entretenir de façon régulière le jardin de Madame Desmet qui est actuellement perçu comme quasi

à l'abandon. L'état de ce jardin cause des nuisances esthétiques et surtout olfactives aux habitants de la copropriété.

14. Modifier le système de collaboration avec la banque.

L'assemblée générale s'interroge sur la nécessité ou obligation d'avoir encore des extraits de comptes version papier à l'heure du digital et du paper-less.

S'il est possible de ne plus avoir d'extraits papier et donc ne plus avoir les frais qui les accompagnent, l'assemblée générale demande à l'unanimité de ne plus en avoir.

Le Syndic reviendra avec une réponse claire et motivée de la banque de l'ACP.

15. Liste des adresses e-mail et des numéros de téléphone des propriétaires afin d'améliorer la communication avec le conseil et syndic + création d'une adresse e-mail pour le conseil + groupe WhatsApp des propriétaires.

Le conseil de copropriété a créé une adresse mail sur laquelle tous les copropriétaires pourront interpeller le conseil de copropriété, Voici l'adresse : acpchambery@gmail.com

Les membres du conseil de copropriété invitent tous les copropriétaires à envoyer un mail à cette adresse afin de faciliter la communication générale entre les copropriétaires.

Le conseil de copropriété demande au Syndic de communiquer avec tous les membres du conseil de copropriété via cette adresse mail pour une communication en totale transparence et sans l'oubli d'un des membres.

Chacun des membres prendra donc aussi sa responsabilité de prise de connaissance des mails envoyés par le syndic pour toutes informations qui leur est exclusivement destinées.

Tous les points prévus à l'ordre du jour étant épuisés, Le Syndic remercie les participants pour leur présence et lève la séance à 22.15 heures.

PV signé par Monsieur Stancu, président de séance.

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).