

# 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 « ASCOT »

Avenue Rogier 2 – 2A – 2B à 1030 Bruxelles »

N° d'enregistrement de l'ACP BE 0850.131.655

Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires de la résidence ASCOT – Avenue Rogier 2 – 2A – 2B à 1030 Bruxelles qui s'est tenue le 26 janvier 2023 à 19 heures dans l'établissement Maho, avenue Rogier, 7 à 1030 Bruxelles

Monsieur Altikat, président du conseil de copropriété, ouvre la séance à 19.15 heures et souhaite la bienvenue à tous.

Madame Erbas assumera le rôle de secrétaire de l'assemblée.

On 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 4759 quotités sur 10.000. La représentativité est de 28 copropriétaires sur 66.

Comme il s'agit d'une seconde convocation, l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du 08/12/22 n'étant pas valablement constituée, faute de quorum, cette assemblée, conformément à l'article 3.94-6§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 représentés et les quotes-parts de la copropriété dont ils sont titulaires.

### **2. Approbation du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 27/11/2019**

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 Bauwin a vérifié les comptes de la copropriété jusqu'au 22/11/2022.

Il explique l'état déplorable des finances de l'immeuble à cause des mauvais payeurs et qu'il est très difficile de gérer l'immeuble de la sorte.

Il propose à l'assemblée d'approuver les comptes ce que fait celle-ci à l'unanimité.

Monsieur Cornelissen vote contre l'approbation des comptes.

Madame Erbas explique que, pour se conformer à la législation relative à la copropriété, le syndic est tenu d'établir un budget prévisionnel pour les frais de l'année suivante. Pour la résidence, en tenant compte d'une augmentation du coût de la vie de l'ordre de 10 %, le budget prévisionnel pour 2023 s'élève à 166.351,74 €.

A noter que ce budget ne tient bien entendu nullement compte de frais extraordinaires et inattendus qui pourraient survenir dans le courant de l'année.

Madame Erbas informe toutefois qu'à partir du 1er mai 2022, les prix de l'électricité des communs a été multiplié par 3,5 voire par 4. Plus aucun fournisseur d'énergie ne propose un tarif fixe. Engie ne souhaite plus fournir la copropriété en électricité. Pour rappel, la copropriété avait un tarif fixe avec Engie depuis deux ans qui a pris fin au mois d'avril 2022.

Le seul fournisseur qui a remis offre est « Total Energies » et il est dès lors devenu le nouveau fournisseur d'énergie de l'ACP.

Madame Erbas attire l'attention des participants sur l'état des fonds :  
Le fonds de roulement de la copropriété s'élève actuellement à 60.000 € et le fonds de réserve s'élève à -3.588,78 €. Le fonds de réserve est alimenté par des appels de fonds de 2000 € par trimestre.  
Aujourd'hui, le compte épargne s'élève à 220,04 € et le compte à vue à 761,05 €.

Les copropriétaires ont un arriéré de charges de 56.118,02 €.

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

#### **4. Elections statutaires.**

**Monsieur Cornelissen pose sa candidature pour le poste d'assesseur dans le conseil de copropriété.**

Unanime, l'assemblée marque son accord. La nouvelle équipe du conseil de copropriété se compose donc de :

- Monsieur Altikat, président.
- Madame Merckaert, assesseur.
- Monsieur Bauwin, assesseur et commissaire aux comptes.
- Monsieur Cornelissen, assesseur.

#### **5. Installation d'une ventilation dans les locaux compteurs (obligation légale).**

Ce point a été mis à l'ordre du jour à la demande de Monsieur Aouad.

Les locaux à compteurs d'électricité et de gaz doivent répondre à certaines exigences de Sibelga ; notamment que tout local à compteurs de gaz doit être pourvu d'une ventilation haute naturelle.

Étant donné qu'il s'agit d'une obligation urgente et nécessaire, ce travail n'est pas mis au vote et a déjà été exécuté. L'assemblée marque sa satisfaction.

#### **6. Remplacement des garde-corps de la résidence.**

Extrait du procès-verbal de l'assemblée générale du 27/11/2019 :

*Ce point qui date d'un rapport de 2017 mais bloqué par la situation financière catastrophique de l'immeuble est planifié pour 2018. Un permis de l'urbanisme est nécessaire pour le remplacement des garde-corps du fait que l'on touche à l'aspect extérieur du bâtiment.*

*L'examen d'un permis d'urbanisme prend plusieurs mois avant approbation du dossier complet qui doit être entré par un bureau d'architecte.*

*Comme expliqué lors de la dernière assemblée, le syndic a mandaté un bureau d'architecte pour constituer le dossier. C'est Monsieur Sébastien Focant du bureau Delvoye qui se chargera de ce dossier. Ses honoraires pour la mission complète s'élèveront à 2.300 € htva.*

*Malgré les appels de fonds qui ont été effectués, la situation financière de la copropriété ne s'est pas améliorée car ces appels de fonds ont été utilisés pour des travaux urgents et nécessaires.*

*Plusieurs devis ont été demandés, malheureusement, le syndic n'a pas encore reçu tous les devis pour pouvoir les comparer entre eux.*

*Il est donc proposé de mandater le conseil de copropriété pour le choix final du fournisseur.*

Unanime, l'assemblée marque son accord sur cette proposition.

Concernant le mode de financement, l'assemblée décide à l'unanimité de financer ces travaux en 2 ans par des appels de fonds de 4.000 € par trimestre.

*L'attention de l'assemblée est attirée sur la situation dangereuse de l'état actuel des terrasses du 7<sup>ème</sup> étage. Dès qu'il y aura des fonds disponibles, les travaux débuteront donc au 7<sup>ème</sup> étage.*

*On rappelle les discussions des années précédentes et l'assemblée mandate le syndic pour effectuer les travaux au fur et à mesure qu'il y a des fonds disponibles.*

*Situation urgente au 8<sup>ème</sup> étage : on demande de débuter les travaux de balustrade au plus vite et commencer chez Messieurs Ghysen et Wouters.*

À l'heure actuelle, la trésorerie de la copropriété ne s'est pas améliorée et la situation s'est même détériorée au niveau des rambardes et des terrasses.

Vu l'ampleur et la complexité des travaux, Madame Erbas propose que ce chantier soit suivi par un architecte et présente le devis du bureau G Concept sprl qui s'élève à 5.100 € htva.

Aucun entrepreneur ne serait d'accord de débuter ces travaux si la copropriété n'a pas les fonds nécessaires. Il est donc très important que tous les copropriétaires paient leurs décomptes des charges.

La société Beobouw a fait plusieurs travaux urgents dans l'immeuble notamment concernant les décharges WC en mai 2022. À ce jour, leurs factures ne sont toujours pas soldées parce qu'il n'y a pas assez de fonds. La société Beobouw est parfaitement au courant de la situation financière de l'immeuble et malgré cela elle est d'accord de continuer d'effectuer des travaux urgents.

Après discussion, unanime, l'assemblée confirme son accord sur l'introduction du permis via le bureau d'architecte Delvoye comme cela avait déjà été discuté.

L'assemblée décide, à l'unanimité, que ce chantier soit suivi par l'architecte Monsieur Gilot du bureau G Concept sprl.

## **7. Information au sujet des propriétaires en retard de paiement.**

Monsieur Altikat cite le nom des copropriétaires en arriérés de charges :

**ADEM** doit à ce jour 2.625,37 € à la copropriété. Le dossier est à l'avocat et il paie régulièrement des provisions.

**AHMEDOV** doit à ce jour 1.730,62 € à la copropriété. Le dossier est à l'avocat et il paie régulièrement des provisions.

**ALP KOKSAL** doit à ce jour 1.200,00 € à la copropriété. Il paie des provisions mais ce n'est pas régulier. Des rappels sont envoyés.

**ANGELOV** doit à ce jour 3.421,70 € à la copropriété. Le dossier est à l'avocat et il paie régulièrement des provisions mais elles sont insuffisantes à faire face aux dépenses courantes. Des rappels sont régulièrement envoyés.

**CETINKUS** doit à ce jour 3.486,83 € à la copropriété. Le dossier est à l'avocat et il paie régulièrement des provisions.

**JAKUPI** doit à ce jour 4.504,33 € à la copropriété. Le dossier est à l'avocat et il paie régulièrement des provisions.

**KIRER** doit à ce jour 2.578,14 € à la copropriété. Monsieur Kirer ne fait aucun paiement depuis le 4<sup>ème</sup> trimestre 2021. Le dossier a été confié à l'avocat.

**PALAGUNER** doit à ce jour 3.100,46 € à la copropriété. Il s'agit de deux trimestres en arriérés de paiement.

**KOSE** doit à ce jour 31.267,73 € à la copropriété. Le bien a été vendu en vente publique le 17/11/2022.

L'hémorragie de charges impayées par les débiteurs défaillants est donc stoppée.

Le Notaire doit à présent établir et nous faire parvenir son procès-verbal d'ordre de répartition du prix entre les différents créanciers dont les banques qui disposent d'une importante hypothèque en premier rang ainsi que la s.a. Fiducre.

## **8. Décision d'instaurer des appels de fonds automatiques destinés à alimenter le fonds de réserve en vue de faire face à des situations d'urgence.**

Ce point a été mis à l'ordre du jour suite à d'importants sinistres imprévisibles survenus ces dernières années (comme des refoulements de décharges cuisine et WC, des tuyaux de chauffage rouillés et percés etc.).

Madame Erbas informe que le fonds de réserve n'est pas suffisant pour faire face aux travaux urgents et imprévisibles. Pour rappel, l'assemblée du 18/10/18 avait décidé de financer les dépenses extraordinaires par le fonds de réserve.

L'assemblée décide à l'unanimité d'instaurer des appels de fonds automatique de 3.000 € par trimestre pour alimenter le fonds de réserve et réitère sa décision de financer les dépenses extraordinaires par le fonds de réserve.

## **9. Augmentation du fonds de roulement afin d'assumer les dépenses courantes.**

Après discussion, l'assemblée décide d'augmenter le fonds de roulement à 70.000 € par 4 appels trimestriels de 2.500 €.

## **10. Information concernant l'augmentation de la franchise suite à la statistique sinistre des assurances.**

Madame Erbas rappelle le courrier informatif qui a été envoyé le 17 octobre dernier à ce sujet :

Il y a de plus en plus de sinistres dégâts des eaux aux niveaux sanitaire et chauffage dans l'immeuble ce qui engendre énormément de frais pour la copropriété. En effet, l'immeuble date de 1965 et devient de plus en plus vétuste. Les canalisations des décharges sanitaires et de chauffage commencent à percer par endroits et provoquent des dégâts. En outre, suite à de nombreux travaux exécutés dans différents appartements ces dernières années la situation ne fait qu'empirer.

Il faut également tenir compte du fait que les travaux que certains propriétaires font réaliser dans leur appartement ne sont pas toujours effectués dans les règles de l'art ce qui détériore plus rapidement la tuyauterie commune (étant donné que le matériel utilisé est différent et que au niveau de la jonction - et parfois plus loin dans le tuyau - cela provoque de la rouille ce qui à la longue a pour conséquence des trous dans les canalisations)

C'est pourquoi nous insistons pour que

- Si d'autres propriétaires entament de gros travaux dans leurs appartements, nous leur conseillons de remplacer leurs tuyaux de chauffage au sol par précaution.
- Si vous constatez de la rouille sur vos radiateurs nous vous conseillons également de le faire remplacer pour ne pas risquer la survenance d'un dégât des eaux

**Attention ! Si vous projetez de remplacer un radiateur *il faut évidemment avertir le chauffagiste de la résidence pour la vidange et le remplissage de l'installation* dans les règles afin d'éviter également un dégât des eaux.**

Un autre problème se pose au sujet du système de parlophonie : il suffit qu'un propriétaire fasse exécuter des travaux au niveau de son parlophone privatif pour que cela dérègle toute la colonne.

Dans ces cas-là il est important de faire appel aux corps de métier attitrés de la résidence.

Pour finir, vu le nombre de dégâts des eaux et la statistique sinistre, le courtier d'assurance nous a annoncé qu'Axa ne souhaite plus assurer votre copropriété.

Des négociations sont en cours ; la franchise sera probablement augmentée à 2.500 € uniquement pour les sinistres dégâts des eaux, mais il n'y a rien d'officiel à ce jour.

## **11. Fissure au niveau du garage (côté avenue Rogier).**

Ce point a été mis à l'ordre du jour suite à une importante fissure dans les garages côté Chaussée d'Haecht.

Le syndic a fait appel à la société Prodetec, expert en recherche de fuite.

*'Il a été constaté des traces d'infiltrations et d'humidité sur le mur mitoyen en sous-sol qui proviendrait d'une rupture d'étanchéité des fondations du mur de fond.*

*La présence d'ouvertures et fissures dans les joints de maçonnerie jouxtant les terres du jardin voisin ainsi que l'absence de système assurant l'étanchéité de la maçonnerie enterrée permettent, lors de pluie et/ou de fonte de neige une infiltration de la maçonnerie du pied de façade arrière constituant le mur de fond des garages au sous-sol.*

*L'eau percole dans la maçonnerie entraînant l'apparition d'écoulements dans la zone carrossable au sous-sol et des traces d'infiltrations (enduits cloqués) sur la maçonnerie du mur du fond.*

*L'expert conseille côté voisin, de dégager les terres jouxtant les fondations constituant le mur de fond des garages.*

*Nettoyage et cimentage hydrofugé de la maçonnerie dégagée.*

*Mise en œuvre d'une membrane d'étanchéité munie de remontée et solins à minimum 15 cm au-dessus du niveau final des terres.*

*Mise en œuvre d'une membrane géotextile et remise en place des terres et des plantations éventuelles.*

*L'étanchéité des fondations constituant le mur de fond des garages et jouxtant les terres du jardin voisin appartient à la copropriété.*

*La mise en œuvre des réparations appartient donc à la copropriété.*

*Une servitude d'entretien permet l'accès au pied du mur chez le voisin afin de procéder aux travaux d'étanchéité des fondations.*

*La copropriété aura dès lors l'obligation de remise en état des sols et plantations éventuelles à la fin des travaux d'étanchéité.*

*Remise en état des enduits et peintures après séchage complet de la zone infiltrée entre 20 et 25 semaines environ suivant la réparation et l'arrêt de l'infiltration.'*

Les travaux terrasses étant beaucoup plus urgents, l'assemblée décide d'en rediscuter lors d'une prochaine assemblée.

## **12. Enlèvement des paraboles placées sur la toiture.**

On rappelle l'interdiction de placer des paraboles sur la toiture.

Après discussion, unanime, l'assemblée décide de les faire enlever. Monsieur Cornelissen se porte volontaire, avec l'aide de Monsieur de Froidmont, pour enlever toutes les paraboles.

Un courrier sera envoyé aux copropriétaires qui souhaitent récupérer leur parabole.

Unanime, l'assemblée décide d'interdire l'accès à la toiture.

## **13. Placement de panneaux solaires.**

Ce point a été mis à l'ordre du jour à la demande de Monsieur Cornelissen.

Le syndic a fait appel à Brusol pour le placement de panneaux solaires.

Après avoir analysé la toiture de la copropriété, Brusol ne peut malheureusement pas donner une réponse positive.

La surface utilisable de la toiture de la copropriété n'est pas suffisante pour le nombre minimum de panneaux requis pour être éligible au modèle Brusol.

Le pontage de +5 étages nécessite des machines lourdes et de grande taille et ils n'ont pas ce type de nacelle à leur disposition.

Brusol peut offrir une installation 100% gratuite grâce aux certificats verts octroyés pour la production des panneaux solaires. Dans le cas où la production est insuffisante, et ne peut être garantie, ils ne peuvent pas récupérer leur investissement.

## **14. Remplacement des portes d'entrée par des portes magnétiques.**

Ce point a été mis à l'ordre du jour à la demande du conseil de copropriété compte tenu de la vétusté des portes d'entrée. La porte d'entrée du n°2b est irréparable.

Le syndic présente les devis de la société Clabots, de la société EuroSerrures et de la société Comes.

Vu les montants des devis et la situation financière de la copropriété, unanime, l'assemblée décide de mandater le conseil de copropriété pour le choix de l'entrepreneur pour la réparation ou le remplacement de la porte d'entrée du numéro 2b qui est le plus urgent car elle ne ferme plus.

## **15. Discussion sur le remplacement de la concierge à la demande de Monsieur Cornelissen.**

Une longue discussion s'ensuit et l'assemblée passe au vote :

Les personnes suivantes sont pour le remplacement de la concierge :

Cornelissen 248, Adem 151, Vanhamme 26, Yussein 151, Ahmadi Amin 173, Ghysen 231, Yüksel 151, Kırer 147, Ataoglu 312

Total : 1590 quotités contre 3169 quotités.

Dès lors Monsieur Cornelissen se porte volontaire pour l'assister pendant une semaine avec son planning.

## **16. Discussion sur les encombrants dans les communs, les parkings et sur la toiture plate à la demande de Monsieur Cornelissen.**

On rappelle aux participants qu'il est strictement interdit de laisser des encombrants dans les parties communes de la copropriété ainsi que sur les emplacements de parkings.

Après plusieurs courriers envoyés par le syndic, il reste encore des encombrants sur une plateforme à l'arrière de l'immeuble. On signale qu'il s'agirait probablement d'encombrants entreposés par Monsieur Adem.

## **17.Décision à prendre pour les emplacements vélos et ceux abandonnés dans les parties communes.**

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

Unanime, l'assemblée mandate le syndic pour demander à la commune de faire installer un box vélo en face de l'immeuble côté chaussée d'Haecht.

On demande au syndic de faire encore un avis pour faire retirer les vélos clandestins.

Madame Peeters demande s'il possible de faire enlever le bac de récolte d'huile qui se trouve dans les garages.

## **DIVERS**

Les nouveaux propriétaires du rez de chaussée droit demandent l'autorisation pour le placement de 2 extracteurs côté des garages de l'avenue Rogier.

Après discussion, l'assemblée marque son accord.

L'assemblée souhaite que la prochaine réunion soit organisée dans la mesure du possible dans le courant du mois d'octobre.

Tous les points prévus à l'ordre du jour étant épuisés, Monsieur ALTIKAT clôture la séance à 21 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 plus que les décisions étaient prises quasi à l'unanimité.*

*Toute remarque relative au contenu du présent procès-verbal doit être adressée par écrit au syndic et ce dans les quinze jours de sa réception.*

*Conformément à la nouvelle loi sur la copropriété l'original du présent procès-verbal a été signé par le président, le ou la secrétaire 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.*

*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).*

*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.*