

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 d'Uccle, rue des Cottages, 73 à 1180 Bruxelles

N° d'enregistrement de l'ACP : BE 0832.681.553

Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires de la résidence d'Uccle tenue le mardi 24 septembre 2024 à 18.00 heures dans l'établissement Silversquare Stéphanie – au 3^{ème} étage - avenue Louise, 54 à 1000 Bruxelles

Madame Voss, collaboratrice de la sa Lusimmo ouvre la séance à 18h15 et souhaite la bienvenue à tous.

██████████ proposée comme présidente de séance et ██████████ comme secrétaire de la réunion. L'assemblée approuve à l'unanimité cette proposition.

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 445 quotités sur 1.000 avec une représentativité de 11 copropriétaires sur 33.

Comme il s'agit d'une seconde convocation, l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du 11/09/24 n'étant pas valablement constituée, faute de quorum, cette assemblée, conformément à l'article 577-66§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 26/09/23.

Aucune remarque n'ayant été formulée dans le délai légal, 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 (en pièce jointe).

██████████ commissaire aux comptes, a vérifié les comptes jusqu'au 31/12/2023.

Elle n'a rien trouvé qui empêchait de les approuver. Toutes ses questions ont obtenu une réponse et propose de les approuver sous réserve du règlement des problèmes liés aux consommations et soulevés par ██████████

██████████ 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 2024 s'élève à 59.880.55 €.

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.

Le fonds de roulement actuel de la résidence s'élève à 15.000 € et est donc théoriquement suffisant pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété.

Le fonds de réserve est de 2.087.03 € actuellement et est alimenté à raison de 1.000,00 € par trimestre ; le fonds loyer conciergerie est de 32.752,51 €

Décharge est donnée à l'unanimité au conseil de copropriété pour l'exercice écoulé.

L'assemblée à l'unanimité émet ses réserves quant à la gestion de Lusimmo et souhaite une réponse plus rapide avec des solutions aux problèmes posés par les copropriétaires dans des délais raisonnables.

L'assemblée exige que les comptes soient envoyés dans un délai de maximum 6 semaines à dater de la clôture du trimestre.

Les participants s'étonnent de ne pas avoir reçu leur décompte de régularisation chauffage avec le décompte du 30 juin 2024. [REDACTED] se renseignera auprès du service comptabilité.

4. Elections statutaires

[REDACTED] a informé le syndic qu'il ne souhaitait plus faire partie du conseil de copropriété. Le reste de l'équipe relance sa candidature et est réélu à l'unanimité.

Il se compose de :

- [REDACTED]

[REDACTED]

Reconduction mandat syndic :

La sa Lusimmo est reconduite dans sa mission de syndic mais avec les remarques émises au point 3. Le syndic est chargé d'apporter des améliorations à la qualité de son travail et de ses services ainsi qu'à ses obligations de syndic.

5. Transfert du fonds « loyer conciergerie » vers le fonds de réserve afin de constituer une réserve financière pour les travaux urgents, imprévus ou extraordinaires.

Le syndic propose de transférer la somme de 25.000 € vers le fonds de réserve.

L'assemblée approuve cette demande à l'unanimité et demande que ce point soit à l'ordre du jour de chaque assemblée.

6. Validation de l'assemblée quant au mandat octroyé au bureau d'architecture G. Concept pour réaliser les métrés, appels d'offres et suivi de chantier des travaux d'étanchéité et isolation des toitures terrasses – mode de financement.

Ce point a été mis à l'ordre du jour car plusieurs flats au 4^{ème} étage (42 – 43 – 44 – 45 – 46) aussi bien en façade avant qu'en façade arrière ont été touchés par des infiltrations. Vu l'urgence et l'ampleur des travaux à penser, le syndic en accord avec le conseil de copropriété a donné mandat à l'architecte Pierre Gillot pour réaliser les métrés, appels d'offres et suivi de chantier des travaux d'étanchéité et isolation des toitures terrasses à prévoir. Cette proposition de mission s'élevait à 4.356 € htva.

L'assemblée valide à l'unanimité le mandat donné à G. Concept pour un montant de 4.356 € htva et décide de financer ce montant par le fonds de réserve.

7. Rénovation des toitures terrasses – étanchéité + isolation – présentation des offres – mode de financement.

La parole est donnée à Pierre Gillot de la société G. Concept qui a été invité ce soir pour faire un état de la situation et présenter les différentes offres reçues.

Monsieur Gillot explique qu'il a été appelé pour 2 choses :

- Pour acter le problème constaté sur la toiture terrasse arrière de l'appartement de [REDACTED] infiltration sous l'étanchéité de la terrasse + infiltration par les seuils des châssis.
- Pour acter le problème d'infiltration dans le flat de [REDACTED], fuite entre l'ancienne étanchéité et la nouvelle posée en 2019 par la société Beobouw.

Monsieur Gillot présente un comparatif pour réaliser les travaux d'étanchéité et d'isolation des toitures-terrasses ainsi que le remplacement des balustrades qui seront remises aux normes.

Les 3 sociétés qui ont remis prix sont :

- Liminda : 109.308,89 € htva
- Vimar : 122.726,58 € htva
- Batipol : 125.131,42 € htva

L'assemblée à l'unanimité vote le principe de faire les travaux.

L'assemblée décide à l'unanimité de constituer une enveloppe de 120.000 € en prélevant d'une part 20.000 € dans le fonds de réserve et d'autre part en faisant des appels de 15.000 € par mois à partir du 1^{er} octobre 2024 jusqu'au mois avril 2025 compris (soit 7 mois d'appels exceptionnel)

L'assemblée décide à l'unanimité que les copropriétaires défaillants (en défaut de paiement) se verront appliquer une indemnité forfaitaire de 8% avec un intérêt mensuel de 1%. Le conseil est mandaté à l'unanimité pour décider des majorations à appliquer ou non aux copropriétaires défaillants sur base d'une situation personnelle.

L'assemblée mandate à l'unanimité le conseil de copropriété ainsi que Monsieur Delogne pour adjuger le marché (le choix de l'entrepreneur) sur base des éléments que l'architecte G Concept fournira.

La société G. Concept établira un nouveau comparatif de prix en séparant les postes privatifs énoncés dans l'acte de base (Balustrades et revêtement).

Ce nouveau tableau comparatif indiquera également les délais dans lesquels ces travaux pourront être exécutés par les différentes sociétés. Il sera ensuite transmis aux membres du conseil de copropriété ainsi qu'à [REDACTED] pour finaliser le choix conformément au mandat reçu à l'unanimité.

8. A la demande de [REDACTED] : prise en charge par l'ACP, en tout ou en partie et remboursement au copropriétaire d'Ath des frais de 250 euros d'analyse et de note technique relative à la possibilité de poser une isolation thermique en terrasse – toiture et toiture.

Monsieur D'Ath propriétaire du flat n° 46 au 4^{ème} étage et victime du sinistre lié à la terrasse toiture de [REDACTED] a fait appel de son propre chef à un géomètre expert afin d'analyser le problème existant et analyser également la possibilité de poser une isolation thermique.

[REDACTED] emande à l'ACP d'Uccle de prendre en charge en tout ou en partie ses débours liés à cette analyse.

L'assemblée décide à la majorité (abstention [REDACTED]) de ne pas prendre en charge Ces frais.

9. A la demande de [REDACTED] : communication d'une note rédigée par Daniel Kenes, géomètre expert, relative à ses conseils pour les travaux d'isolation de la toiture (voir pièce jointe).

[REDACTED] confirme que la note rédigée par Daniel Kenes, géomètre expert a bien été envoyée avec la convocation à l'assemblée générale à l'ensemble des copropriétaires ainsi qu'à l'architecte Pierre Gillot mandaté dans ce dossier.

[REDACTED] regrette que cette note n'ai pas été envoyée avant.

10. Entretien des terrasses.

[REDACTED] informe l'assistance que les terrasses sont pour la plupart dans un état déplorable, couvertes de mousse et autres saletés. Celle du 1er étage tout particulièrement, les garde-corps ne sont pas entretenus et les séparations en plexi sont détériorées et s'envolent.

Le syndic rappelle que les terrasses doivent être nettoyées chaque année et que c'est un devoir d'entretien de l'occupant.

Une accumulation de mousse pourrait finalement créer des racines endommager l'étanchéité des terrasses et créer des dégâts des eaux.

[REDACTED] insiste pour que cette obligation soit indiquée dans le bail de chaque locataire qui possède une terrasse.

L'acte de base est très clair à ce sujet dans son article 7. Si le revêtement des terrasses n'est pas entretenu, réparé ou éventuellement remplacé par le propriétaire et que des dommages sont imputables au défaut d'entretien du revêtement, la réparation devra être faite aux frais du copropriétaire ou locataire s'il est loué.

L'assemblée à l'unanimité mandate le syndic pour qu'un constat soit réalisé sur place et d'ensuite interpeler les propriétaires des terrasses problématiques. Sans réaction dans un délai raisonnable, le syndic demandera l'intervention d'un avocat.

11. Suivi dossier [REDACTED]

Pour rappel, l'assemblée du 26/09/23 avait décidé de ne plus rien faire et de laisser les choses évoluer sans intervenir. Maître Carlier a fait le nécessaire pour arrêter le dossier sur une base claire. Le 26 mars 2024, nous avons été contactés par un agent immobilier qui avait été mandaté par l'indivision [REDACTED] afin de vendre l'emplacement 1bis dans la résidence d'Uccle. Maître Carlier a été averti de cette vente envisagée mais depuis, Lusimmo n'a reçu aucune nouvelle.

12. 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 de nombreuses demandes, Madame Voss propose la transition vers un nouveau logiciel comptable pour les décomptes de charges.

On a fait le tour du marché et le meilleur est le logiciel SOGIS.

Pour une somme de 60 euros par mois pour l'ensemble de la résidence une plateforme sera mise en place, offrant à tous les copropriétaires un accès aux documents de la copropriété tel que les procès-verbaux, l'acte de base, les décomptes, etc

L'assemblée décide à l'unanimité de passer au nouveau logiciel sans frais supplémentaires.

Madame Voss prend note de cette demande et en informera la direction pour accord ou refus.

13. Détermination d'une quinzaine pour tenir les assemblées générales.

L'assemblée à l'unanimité détermine la 2^{ème} quinzaine du mois de septembre.

La prochaine assemblée générale statuera sur la mise en cause de l'entrepreneur Beobouw dans les différents sinistres dont sa responsabilité pourrait être engagée.

Tous les points prévus à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à 21.20 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.

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

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).