



ATIMMO
RUE VANDERKINDERE, 502
1180 BRUXELLES
TÉL. 02/3315510
info@atimmo.be
Num. IPI : 500508

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 22/04/2024 À 18:30

**2112 - ACP LE LEEMANS - ANNUEL (0850 158 775)
PLACE LEEMANS 13 - 14
1050 BRUXELLES**

Lieu de l'assemblée : à l'immeuble
Place Albert Leemans, 14
1050 Bruxelles

Procès verbal

Sur convocation du syndic, ATIMMO, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

29 copropriétaires sur 91 totalisant 4 439,00 / 10 000,00 quotes sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:30 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

3. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

- Gestion des poubelles : point de la situation

Il est signalé que la situation est stable. Mais, il faudrait que les bacs restent ouverts pour éviter que des éléments trop grands soient déposés sur le côté.

- Contentieux : point de la situation

Dossier Kapsalis :

1. En date du 29 juin 2021, la Justice de paix d'Ixelles condamne Monsieur Georgios KAPSALIS au paiement de la somme de 8.058,63 € à titre d'arriérés de charges de copropriété, à majorer d'une indemnité forfaitaire de 805,86 € ainsi que des intérêts judiciaires et tous les frais d'exécution.

2. Ce jugement est signifié en date du 25 août 2021.

3. Un commandement de payer tendant à saisie immobilière est signifié en date du 28 octobre 2021.

4. Ce commandement de payer est transcrit en date du 3 novembre 2021.

5. L'exploit de saisie-immobilière exécution est signifié en date du 1^{er} décembre 2021 et transcrit en date du 2 décembre 2021.

6. Après transcription, le syndic de l'ACP indique à Me COMPAGNON que le conseil de copropriété souhaite suspendre la procédure afin de tenter de trouver un accord amiable avec Monsieur KAPSALIS.

Me COMPAGNON confirme au syndic, par courriel du 2 décembre 2021, qu'elle suspend la procédure et qu'elle ne procède pas à la prochaine étape qui était la désignation du notaire chargé de procéder à la vente publique.

7. Le 24 janvier 2022, le syndic de l'ACP annonce avoir appris le décès de Monsieur KAPSALIS.

En parallèle, Me COMPAGNON est contactée par la nièce de Monsieur KAPSALIS qui lui confirme le décès de son oncle.

8. Par courriel du 26 janvier 2022, Me COMPAGNON écrit à la nièce de Monsieur KAPSALIS pour lui annoncer qu'elle suspend la procédure de recouvrement en attendant que celle-ci règle la succession de son oncle.

9. Par courriel du 2 mars 2022, la nièce de Monsieur KAPSALIS écrit à Me COMPAGNON pour lui annoncer que Monsieur KAPSALIS était résident grec au moment de son décès et que, par conséquent, la succession aura lieu en Grèce.

Elle indique également qu'elle a un avocat en Grèce et qu'il y a suffisamment d'argent dans la succession pour apurer les dettes.

10. Par courriel du 5 mai 2022, le conseil grec contacte Me COMPAGNON pour lui indiquer que :

- Il n'y a pas de testament.
- Les procédures grecques requièrent un certificat d'hérédité (un certificat successoral européen) délivré par un tribunal grec.

11. Par courriel du 26 octobre 2022, le conseil grec indique à Me COMPAGNON qu'un nouveau problème est survenu. Il explique que :

- Au moment du décès de Monsieur KAPSALIS en Grèce en janvier 2022, il était en couple avec une dame. Cette dame, en déclarant le décès de Monsieur KAPSALIS, a également déclaré aux autorités grecques que feu Monsieur KAPSALIS était marié et divorcé en Belgique.
- Les autorités grecques n'avaient jamais eu connaissance de son mariage (ni de son divorce) et il existe donc des discordances entre les informations renseignées et le certificat de décès.
- En somme, l'avocat grec nous indiquait que la situation matrimoniale de feu Monsieur KAPSALIS bloque l'avancement de la procédure.

12. A ce jour, le conseil grec de la nièce de Monsieur KAPSALIS nous indique qu'il est toujours en attente de la reconnaissance du divorce de Monsieur KAPSALIS en Grèce.

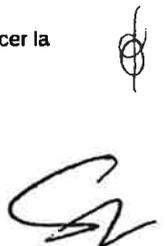
Depuis la mort de Monsieur KAPSALIS en janvier 2022, la procédure peine à avancer, en dépit des nombreux courriels que nous avons adressés à différents intervenants.

13. Le 14 mars 2023, le syndic de l'ACP nous avait demandé de suspendre les démarches car il voulait prendre contact avec un conseil grec.

Le 17 octobre dernier, le syndic de l'ACP nous demande de prendre contact avec un conseil grec, Me ASSIMAKIS.

Nous lui avons adressé un courriel en expliquant la situation, afin de lui demander s'il était possible d'accélérer et de faire avancer la procédure.

Nous l'avons relancé cette semaine afin de connaître son état d'avancement.



16. GROUPE DE TRAVAIL TECHNIQUE POUR L'ÉTUDE DE L'AUDIT ÉNERGÉTIQUE DE LA RÉSIDENCE. - POINT DE LA SITUATION ET MESURE À PRENDRE - ANNEXE 2

Pour rappel, nous avons été dûment mandaté par l'Assemblée générale extraordinaire du 27 novembre 2023 pour « l'étude de l'audit énergétique de la résidence ».

Dans ce cadre, je me suis chargé de l'étude relative à la possibilité de placer des panneaux photovoltaïques sur les toitures (7^{ème} et 8^{ème} étage de l'immeuble).

Pour rappel, l'immeuble a un PEB (performance énergétique) de C soit un immeuble de bonne qualité énergétique par rapport aux autres immeubles de la Région Bruxelloise (PEB entre E et D) et dont le niveau atteint correspond déjà au niveau énergétique que les immeubles de la Région Bruxelloise devront avoir atteint en 2050 (sur base de la législation actuelle).

Cependant, la pose de panneaux photovoltaïques sur les toitures de l'immeuble permettra de faire des économies sur les consommations électriques, améliorera encore les performances de l'immeuble et apportera une plus-value pour les appartements.

Sur base des factures de la consommation électrique de l'immeuble en 2022, deux options peuvent être prises sur base des devis remis par trois entreprises spécialisées consultées :

1. La pose en toiture (7^{ème} étage seule) de +/- 44 à 60 panneaux photovoltaïques pour un investissement compris entre 27.000,00 € et

48.000,00 € TVAC (avec batteries de stockage pour l'hiver, onduleur, etc..) permettant de répondre à la consommation électrique des 4 ascenseurs et des communs et compris le garage de l'immeuble.

2. La pose en toitures (7^{ème} et 8^{ème}) de 114 à 163 panneaux photovoltaïques pour un investissement compris entre 77.000,00 € et 93.000 €

TVAC (avec batteries, onduleur mais non compris l'intervention SIBELGAZ : +/- 900,00 €) permettant de répondre à la consommation des 4 ascenseurs, des communs mais aussi du chauffage (gros consommateur d'électricité).

Sur base des factures (année 2022) d'électricité de 6.200,00 € TVAC pour les 4 ascenseurs et les communs et de 15.350,00 TVAC pour la chaufferie, le return sur investissement serait de 6-7ans.

Pour rappel, le budget annuel « investissement » est de 60.000,00 €.

Il est demandé de continuer l'étude de faisabilité du projet en prenant en compte l'état de la toiture avant de placer des panneaux photovoltaïques. Un rapport sera demandé à l'architecte Lesens.

17. TRAVAUX : DOSSIER 21D – RÉNOVATION DE LA TOITURE TERRASSE AU +7 ARRIÈRE DE L'AILE CENTRALE SURMONTANT LES APPARTEMENTS DELEUSE ET FAULL PHASE 2 - VOTE 11

Mandat bureau avocat :

l'acte de base prévoit que les couvertures en terrasse sont des parties communes.

En août 2023, des travaux « conservatoires » sont commandés pour des infiltrations à ces terrasses litigieuses.

Le vote de ce soir porte sur la « rénovation de la toiture terrasse au +7 », en procédant à l'isolation de la plateforme et à la reconstruction des terrasses.

Le problème est que nous n'avons aucune certitude quant au statut de ces terrasses puisqu'elles ne sont pas reprises à l'acte de base. D'un point de vue théorique strict, ces terrasses n'existent donc tout simplement pas.

Dès lors, pour poursuivre le projet, il faudrait procéder à une analyse circonstanciée de la situation dans le but de la régulariser.

Cette analyse impliquerait de consulter les plans déposés à l'urbanisme (il se pourrait qu'il y ait une contradiction entre les plans déposés et l'acte de base), les archives de la copropriété (notamment pour savoir si cette question n'a pas déjà été abordée) et les titres de propriété successifs des propriétaires de ces appartements.

En fonction des résultats de nos recherches, il faudra (le cas échéant) déposer un permis de régularisation auprès de l'urbanisme et procéder à la modification de l'acte de base. Il s'agit d'un énorme chantier qui impliquera des frais d'architecte, notaire, géomètre et avocat.

Il s'agit à nos yeux de la seule réponse légale valable.

Le bureau d'avocat CEW é Partners est à votre disposition pour recevoir un mandat en ce sens. Son taux horaire s'élève à 150,00 €/h et il ne peut pas aujourd'hui estimer le temps de travail car hormis l'acte de base (qui est très mal rédigé) il n'a pas connaissance du contenu des autres éléments.

Mission du bureau d'architecte Lesens :

Le bureau Lesens présente le projet à l'assemblée. Il explique que la plateforme sera reconstruite en pristin état avec les deux terrasses.

Un échange de points de vue s'engage et il en ressort que la copropriété considère qu'il ne lui appartient pas de participer financièrement aux frais de reconstruction des deux terrasses. La construction des deux terrasses est évaluée entre 15.000 € et 17.000 €.

Il est proposé de voter sur la nomination du bureau CEW & Partners pour le suivi de la régularisation de la situation des terrasses arrière et celle de l'avant au 7ème étage ainsi que sur la nomination du bureau Lesens pour le suivi technique du chantier sans reconstruire les deux terrasses.

Il est également proposé de confirmer le chantier à la société ARS Façade avec l'option A et B suivant les offres 20240218 et 20240319

18. TRAVAUX : DOSSIER 21C – PROBLÉMATIQUE DES AVALOIRS DES TERRASSES DES APPARTEMENTS DU +6 DE L'AILE TENBOSCH - VOTE 12

Des montées d'eau significatives se produisent régulièrement, et depuis plusieurs années, sur la terrasse SERVAIS dans le cas de pluies plus importantes. Le constat de telles montées d'eau sur la terrasse FILIPPITSCH et la 3ème terrasse à gauche de la terrasse SERVAIS semble moins important.

La configuration des avaloirs des 3 terrasses est globalement identique (à l'exception du revêtement de sol de la 3ème terrasse de type gravier).

Les avaloirs des terrasses FILIPITSCH et SERVAIS ont fait l'objet d'un contrôle caméra qui a été confié à l'entreprise spécialisée BMC.

Sur base de ces constats et du rapport BMC,

- Le conduit de récolte des avaloirs doit être remplacé sur sa longueur entre l'avaloir présent en terrasse et la trémie intérieure. Ce remplacement va impliquer des travaux dans l'appartement SERVAIS et celui de la 3ème terrasse
- Le complexe étant saturé en eau, il est dans une situation avérée de défectuosité très importante mettant en péril la construction en matière d'infiltrations sous les terrasses

A ce stade, il n'y a pas encore eu de déclaration d'infiltrations sous les terrasses du +5.

Il est demandé d'effectuer l'étude de la réparation des 3 avaloirs et des 3 terrasses en question.

19. TRAVAUX : DOSSIER 23F - INFILTRATIONS SOUS LA CASQUETTE SURMONTANT LA TERRASSE DU 6ÈME ÉTAGE EN FAÇADE AVANT - VOTE 13

Les étanchéités de la casquette ont été remplacées lors de travaux des balcons de la façade avant par VIMAR. L'examen visuel de ces membranes met en évidence leur état tout à fait satisfaisant. Vu également leur caractère très récent, ces membranes ne sont pas à mettre en cause à ce stade.

L'avaloir droit de la terrasse penthouse avant du +7 a été remplacé par l'entrepreneur AV FACADE dans le cadre des travaux des étages +5 et +6 de la Rue Américaine

Lors de ces travaux, il a été constaté que le complexe de terrasse dans l'emprise de l'avaloir était saturé en eau.

Sur base de ces constats, à la fois le muret et les étanchéités/recouvrements les grandes terrasses penthouse sont à mettre en cause. L'expertise n'est pas complète à ce stade et mérite d'être complétée afin d'apporter un diagnostic et une recommandation globale aux copropriétaires.

Oui	4 439,00	100,00 %
-----	----------	----------