

S.A. LUSIMMO N.V.

Rue de France, 103 – 1070 Bruxelles - Tel 02 511 52 65 Fax 02513 61 65 – N° d'entreprise 0871.127.306

Association des copropriétaires de la résidence sise

Rue du Beau Site, 3B à 1000 Bruxelles.

N° d'enregistrement de l'ACP BE0834.604.826

Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires de la résidence sise

Rue du Beau Site, 3B à 1000 Bruxelles.

tenue le 23 novembre 2023 à 18 heures - dans le local de l'asbl Auxilia

Madame Erbas, collaboratrice de la s.a. Lusimmo, syndic, ouvre la séance à 18h10 et présente Monsieur Rahal, nouveau collaborateur.

Madame Erbas assurera le secrétariat de la réunion.

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 1.100 quotités sur 1.800 avec une représentativité de 11 copropriétaires sur 17.

L'assemblée est donc valablement constituée et peut valablement statuer sur tous les points placés à l'ordre du jour.

2. Approbation du procès-verbal de la dernière assemblée générale extraordinaire écrite du 25/04/23

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

Madame Jeunemaitre a vérifié les comptes jusqu'au 31 décembre 2022 elle les a trouvés exacts et propose à l'assemblée de les approuver, ce que fait celle-ci à l'unanimité.

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 16.280 €.

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 syndic attire l'attention de l'assemblée sur le fait que le fonds de roulement actuel est de 2.231,04 € et le fonds de réserve de 16.560,61 €.

Actuellement, des appels de fonds automatiques de 2.500 € sont effectués chaque trimestre pour alimenter le fonds de réserve. Unanime, l'assemblée souhaite continuer ces appels de fonds.

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

4. Elections statutaires

En l'absence de nouvelle candidature, l'assemblée réélit, à l'unanimité, l'actuel conseil de copropriété.

Pour mémoire, il se compose de :

- Madame Thomanne, assesseur
- Monsieur Svistakov, assesseur
- Monsieur Hugon, assesseur
- Madame Jeunemaitre, assesseur et vérificatrice aux comptes.

A l'unanimité, la s.a. Lusimmo est reconduite dans sa mission de syndic.

5. Conformité électrique des communs.

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

Madame Thomanne souhaite prévoir la vérification de la conformité électrique des communs par un organisme de contrôle en vue d'attester la conformité.

Madame Erbas a sollicité trois entreprises pour obtenir un devis en vue de la mise en conformité, mais n'a reçu aucune proposition à ce jour.

Monsieur Van Den Mosselaer pense que la vérification de la conformité électrique a déjà été effectuée. Il va vérifier cela et enverra, le cas échéant, l'attestation de conformité à Lusimmo.

En l'absence de mise en conformité électrique, l'assemblée mandate le conseil de copropriété pour sélectionner l'électricien.

6. Installation de la fibre optique.

Voici un extrait d'un mail reçu de Proximus concernant la fibre optique :

Cher Syndic , cher(è) propriétaire d'immeuble ,

Historiquement, c'est **le fil téléphonique en cuivre** qui permet de bénéficier d'une **connexion ADSL** pour profiter d'internet, de la téléphonie fixe et du service de télévision. C'est peut-être le cas dans votre foyer si **vos Bbox est branchée à une prise téléphonique.**

Vers la fermeture du réseau cuivre

Proximus, l'opérateur propriétaire du réseau historique en cuivre, **est en train de fermer progressivement ce réseau depuis le mois d'Avril 2022.** Cette décision, initiée par l'IBPT, est **une étape importante** dans l'histoire des télécommunications en Belgique. **Progressivement, tous les clients en ADSL devront basculer sur la technologie fibre optique.**

Pour tous les clients de tous les opérateurs en Belgique, **le passage du cuivre à la fibre** se fera sur tout le territoire en deux étapes :

- **L'arrêt de la commercialisation d'offres ADSL** : seule la fibre est proposée aux foyers qui désirent une nouvelle connexion à Internet ;
- **L'arrêt de ADSL** pour les clients qui l'utilisent encore : ils devront avant cette échéance passer à la fibre pour ne pas subir de coupure de service.

Nous vous demandons votre accord pour placer le réseau fibre optique dans votre immeuble, **si vous êtes propriétaire que d'un seul appartement , il nous faut l'accord de toute la copropriété ou de votre syndic gérant de votre immeuble .**

Ce raccordement se fera que dans les parties communes de votre immeuble et comme décrit dans le document en annexe.

Aucune intervention n'est prévue dans les appartements, cette partie de raccordement vers les appartements se fera individuellement à la demande de l'occupant et seulement une fois que votre immeuble est connecté à la fibre optique.

Après discussion, les participants demandent au syndic d'explorer la faisabilité de l'installation de la fibre optique par le biais de la façade, dans la mesure du possible.

En cas d'impossibilité, la majorité des membres de l'assemblée décide néanmoins de procéder à l'installation de la fibre optique.

Vote contre 400 quotités : Madame Gomez, Madame Lago-Gomez, Monsieur Hugon, Madame Thomanne.

7. Changement de l'équipe de nettoyage.

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

A la demande de Monsieur Hugon, Madame Erbas a sollicité un devis auprès d'une société de nettoyage avec laquelle Lusimmo collabore déjà depuis plusieurs années.

Elle présente le devis de la société VAQ service : 250 € htva

Madame Jeunemaitre a transmis un devis de la société CDnet. Cette dernière propose une version "basique" à 256 € htva et une version premium à 329 € htva.

Unaniment, l'assemblée décide de changer d'équipe de nettoyage et choisit la société CDnet, optant pour l'option basique à 256 € (htva).

8. Frais d'emménagement et déménagement

Ce point a été mis à l'ordre du jour pour informer que Madame Fabre refuse de payer ses frais d'emménagement et déménagement.

Unanime, l'assemblée confirme la décision qui avait été prise lors d'une assemblée précédente ; à savoir, 50€ par mouvement.

9. Renouvellement des colonnes de descente d'eau.

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

Le syndic a sollicité trois devis, mais elle n'a encore reçu aucune offre.

il suggère à l'assemblée de mandater les membres du conseil de copropriété pour la sélection de l'entrepreneur.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée marque son accord à l'unanimité de faire exécuter les travaux et mandate le conseil de copropriété pour le choix de l'entrepreneur et le mode de financement.

Le syndic organisera une réunion avec le plombier, Madame Comelieu, Madame Jeunemaitre, Monsieur Hugon, Monsieur Rahal et Monsieur Svistakov.

Le conseil de copropriété informera tous les copropriétaires de leur choix final.

10. Installation d'un adoucisseur d'eau.

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

Madame Erbas présente le devis de la société Eurodynamics : 4.673,41 € tva.

Elle fait lecture de la remarque de la société Eurodynamics :

« Dans la configuration actuelle, il ne nous est pas autorisé de procéder au placement d'un adoucisseur d'eau sur l'eau froide générale car chaque appartement possède son propre compteur d'eau de la compagnie de distribution et il est formellement interdit d'intervenir en amont de ceux-ci. Afin de pouvoir procéder au placement d'un adoucisseur d'eau sur l'ensemble de l'immeuble, il faudrait préalablement demander à la compagnie de distribution d'eau de placer un compteur d'eau général en amont des compteurs d'eau existants qui deviendraient ainsi de simples compteurs de passage qui seraient alors utilisés pour la répartition des consommations. »

L'assemblée prie le syndic de contacter Vivaqua afin de vérifier la faisabilité de l'installation de l'adoucisseur en amont des compteurs.

Après une longue discussion, l'assemblée exprime sa préférence pour que l'installation de l'adoucisseur se réalise en amont des compteurs, si cela est réalisable.

Dans tous les cas, elle décide, à la majorité, de procéder à l'installation de l'adoucisseur.

Vote contre 500 : Auxilia, Madame Gomez, Madame Lago-Gomez, Madame Mustin et Monsieur Van Den Mosselaer

11. Discussion sur la destination de l'ex-conciergerie.

Certains participants expriment le désir de vendre la conciergerie dans son état actuel, tandis que d'autres préfèrent la maintenir en l'état.

Après discussion, l'assemblée souhaite que le syndic demande un devis pour la remise en état de cette loge, ainsi que se renseigner sur la valeur de la vente en l'état et le prix de frais de notaire de modification de l'acte de base ; quelles sont les exigences de l'urbanisme pour louer ou vendre.

La vente de la conciergerie requiert l'obtention d'une majorité correspondant à au moins 4/5 des voix.

12. Discussion sur la rénovation de la façade avant- choix d'un bureau d'architectes pour les appels d'offres et suivi de chantier.

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

Le syndic présente le devis de l'architecte G Concept, Monsieur Gillot pour ce travail. Celui-ci s'élève à 7.920 € htva et comprend un cahier des charges, des appels d'offres, suivi de chantier et réception de chantier.

Après discussion, l'assemblée décide d'en reparler lors d'une prochaine assemblée.

13. Discussion sur les odeurs nauséabondes dans les toilettes des appartements du milieu.

Cette question a été abordée lors du point 9, et la décision de procéder aux travaux a été prise.

L'assemblée a mandaté le conseil de copropriété pour le choix l'entrepreneur et le mode de financement.

14. Remplacement de la porte d'entrée.

Madame Erbas présente le devis de la société Clabots pour le remplacement de la porte d'entrée verrouillable : 5912,29 €.

15. Remplacement des portes en bois de l'ascenseur.

Madame Erbas présente le devis de Crombez et Baeyens pour ce travail. Leur devis s'élève à 2.450 € htva. On informe que lorsque la température est excessivement élevée ou basse, la porte frotte contre le sol.

Après discussion, l'assemblée décide à l'unanimité de reporter ce point à une prochaine assemblée.

16. Peinture des communs + portes privatives.

Après discussion, l'assemblée décide à l'unanimité de reporter ce point à une prochaine assemblée.

17. Mise en conformité de l'acte de base.

Les documents statutaires de l'association des copropriétaires doivent obligatoirement être mis en conformité suite aux modifications instaurées par la législation.

Pour cela, la copropriété a le choix entre :

- Soit la mise à jour des articles contraires au prescrit légal par annexion du texte de la nouvelle loi. Ce qui ne nécessite pas le passage d'un acte authentique et donc sans frais.
- Soit la refonte globale des statuts, ce qui engendrera l'établissement d'un acte authentique (modification de l'acte de base) via notaire et des frais de notaires de +/- 3.000 €.

Il faut également tenir compte du fait que l'adaptation des documents statutaires n'est pas du ressort du syndic et que cela doit se faire dans les règles de l'art, ce qui provoque également des frais car il faut faire appel à des juristes. Pour information et suivant les offres reçues, ce travail revient à +/- 1.500 € par dossier + 500 € si le dossier est confié en version papier ou encore à 100 € de l'heure avec précision du devis après lecture des statuts existants.

La solution la moins onéreuse est donc l'annexion pure et simple du texte de la nouvelle loi aux statuts existants surtout si on tient compte de l'alinéa complétant l'article 277-14 et qui dit : « Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur ».

Une discussion s'ensuit et l'assemblée, à l'unanimité, choisit l'annexion du texte de la nouvelle loi aux statuts.

L'assemblée souhaite que la prochaine réunion se tienne dans la mesure du possible fin novembre 2024.

Tous les points prévus à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est clôturée à 19.35 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 nouvelle 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).