

# 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 sise rue Verheyden 11, à 1050 Bruxelles**  
N° d'enregistrement BE 0649.991.456

**Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires de la**  
**résidence sise rue Verheyden, 11 à 1050 Bruxelles**  
**tenue le mardi 23 novembre 2021 à 19 heures**  
**à l'Ecole Kiddy & Junior Classes sise rue de l'Industrie 40 à 1000 Bruxelles**

La séance est ouverte à 19.10 heures par Monsieur Iglesias de la SA Lusimmo qui souhaite la bienvenue à tous.

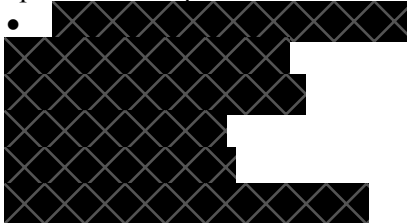
On passe à l'ordre du jour.

**1. Vérification des présences, des procurations, des droits de vote et validité de l'assemblée**

Les présents et représentés totalisent 5.740 quotités sur 9.912 avec une représentativité de 6 copropriétaires sur 15.

Comme il s'agit d'une seconde convocation, l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du 19-10-21 n'étant pas valablement constituée, faute de quorum, cette assemblée, conformément à l'article 577-6§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.

Sont présents ou représentés :



**2. Approbation du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 29/11/2019**

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**

Monsieur Vanden Berghe a minutieusement vérifié les comptes pour la période du 01/01/19 au 30/06/21.

Il les a trouvés exacts et propose donc à l'assemblée de les approuver, ce que fait celle-ci à l'unanimité.

Monsieur Iglesias explique que, pour se conformer à la nouvelle législation relative à la copropriété, le syndic est tenu d'établir un budget prévisionnel pour l'année 2021. Pour la résidence, en tenant compte d'une augmentation du coût de la vie de l'ordre de 10 %, le budget prévisionnel pour 2021 s'élève à 29.923,92 €.

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

Le fonds de roulement actuel est de 6.939,93 €.

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

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

En l'absence de démission et de nouvelle candidature, l'actuel équipe du conseil de copropriété est reconduite à l'unanimité, pour rappelle il se compose de :

- Madame Bartholomé, assesseur
- Monsieur Vanden Berghe, assesseur et commissaire aux comptes
- Monsieur Dils, assesseur.

L'assemblée reconduit à l'unanimité le mandat du syndic Lusimmo pour un an.  
Monsieur Iglesias remercie les participants pour leur confiance.

#### **5. A la demande du conseil de copropriété,**

##### **- Point 1 : Officialisation du changement de gestionnaire**

Monsieur Iglesias donne lecture d'un e-mail de Monsieur Vanden Berghe :

*Pour rappel, nous avons envoyé le 04-11-2020 un mail avec lettre en attachement adressé à Mme Erbas et Mr Iglesias approuvé par Mme Bartholomé (faisant également partie du conseil de gérance) et Madame Pollie à Lusimmo ainsi qu'à la totalité des copropriétaires excepté RUDYUK, récent propriétaire d'un flat et GOBEAUX très ancienne propriétaire d'un emplacement de parking dont nous n'avons pas leur adresse mail.*

*Ci-dessous le point 2 de la lettre:*

##### **"2° CONFLIT D'INTÉRÊTS ENTRE LUSIMMO ET BEOBOUW**

*Nous avons appris que Madame Erbas - notre gestionnaire au sein du syndic de notre immeuble est l'épouse de Monsieur Özden Aydin - Administrateur de Beobouw.*

*A aucun moment, Madame Erbas, ni Monsieur Özden ne nous ont jamais signalé leur "lien de parenté".*

*De surcroît, d'autres travaux mineurs avaient déjà été exécutés par le passé et facturés par Beobouw pour notre ACP sans nous divulguer le degré relationnel des 2 sociétés.*

*De plus, nous savons que Monsieur Özden fait partie des personnes qui font la permanence des urgences de l'immeuble au même titre que Madame Erbas et Monsieur Iglesias. En conclusion, selon nous il y a conflit d'intérêts entre Madame Erbas et Beobouw et c'est pourquoi il nous paraît évident qu'il convient au minima que la personne physique en charge de notre immeuble au sein de Lusimmo soit le seul autre gestionnaire possible, à savoir Monsieur Iglesias qui s'occupe déjà en partie de notre ACP depuis moins de 2 mois.*

*Par conséquent, du point de vue de la déontologie et pour rétablir notre confiance entre notre ACP et Lusimmo, nous vous demandons de procéder au changement de gestionnaire dès maintenant et que cela soit mis à l'ordre du jour de la prochaine AG. Nous vous remercions de bien vouloir nous confirmer ce changement."*

Ce changement a été appliqué directement par Lusimmo et c'est bien Monsieur Iglesias qui s'occupe de notre immeuble depuis lors, mais il doit être officialisé dans le procès-verbal de la présente assemblée. Monsieur Iglesias rappelle que Lusimmo est une équipe et que ses collègues peuvent aussi régler les problèmes en général, tout ne doit pas forcément passer par lui.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée approuve cette disposition à l'unanimité.

- **Point 2 : Futurs dégâts aux nouvelles boîtes aux lettres**

Afin que ces boîtes aux lettres restent impeccables et que la situation ne redevienne pas comme avant le renouvellement des boîtes, suivant le mail du 07-08-2020, le conseil de copropriété propose la procédure suivante :

*« Dès constat d'une boîte abîmée (forçage ou forage de serrures etc.), elle devra être remise en état par Euro-serrures et le montant correspondant sera à décompter au propriétaire concerné en frais privés. »*

Le conseil de copropriété souhaite vraiment éviter que l'entrée ne soit à nouveau enlaidie comme lors de la période précédant le remplacement des boîtes aux lettres.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée est d'accord à l'unanimité avec cette proposition.

- **Point 3 : Dégâts des eaux provoqués par une fuite d'eau en provenance du flat B1 au 1<sup>er</sup> étage**

Le propriétaire de l'appartement a procédé aux réparations de la fuite d'eau. La salle de bain a été entièrement rénovée par ses soins et ce en bon père de famille. Suite à l'expertise du lundi 4 octobre 2021, l'expert a pris en charge :

- les frais de recherche de Prodetec engagés par la copropriété pour 559 € tva,  
- les dégâts au plafond du hall d'entrée pour un montant de 640 € htva (devis reçu de Sysdis) et les dégâts au niveau du mur du palier du premier étage (forfait de 400 € dû à la vétusté). Le syndic informe que les travaux de peinture du plafond du hall d'entrée seront organisés en fonction de la décision du point 6 de l'ordre du jour.

- **Point 4 : Fuite peu importante dans le placard de rangement se trouvant dans la véranda au rez-de-chaussée provenant de la tuyauterie d'évacuation des pluies + traces grisâtres sur les carreaux des terrasses et de la véranda causés par un travail pas bien exécuté par Métropole Façade lors de la rénovation complète datant de 2017**

Il a été remarqué aussi que des stalactites apparaissent au niveau du bas des bandeaux des terrasses et des traces le long de ces derniers, cela est sûrement dû à un problème aux casse-gouttes sis sur le bord des terrasses.

Monsieur Iglesias informe qu'un courrier recommandé a été envoyé à Métropole Façade en date du 17 août 2021 par e-mail et par voie postale. Celui par voie postale n'a pas été réceptionné... Le syndic n'a eu aucune réaction à l'e-mail envoyé à ce jour de Métropole Façade, il semblerait que cette société a fait faillite ou a changé de gérant... Monsieur Iglesias propose de demander avis à une autre société (Ecoba ou City-Façade par exemple).

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide à l'unanimité que le syndic vérifie que Métropole Façade est bien en faillite. Si c'est le cas, le syndic demandera avis à un expert architecte. Sur bases des conclusions de l'expert architecte, le syndic demandera ensuite des prix à des entrepreneurs pour solutionner le problème.

- **Point 5 : Remplacement des calorimètres à évaporation par des calorimètres à radiofréquence**

Techem devait passer pour voir la possibilité d'installer ces calorimètres à radiofréquence à l'arrière des radiateurs de sorte à ce qu'ils ne soient pas visibles afin de préserver l'esthétique des radiateurs. Suite à leur passage et confirmation par ceux-ci, les travaux de placement de nouveaux calorimètres à radiofréquence ont été commandés en date du 20 août 2021.

Techem-Caloribel a placé les nouveaux calorimètres en date du 16 septembre 2021 (premier passage) et du 12 octobre 2021 (second passage).

## **6. Placement d'un plafonnier LED dans le hall d'entrée et les paliers aux étages**

Monsieur Iglesias indique que les paliers du -1, du 2<sup>e</sup> et du 3<sup>e</sup> étage ont déjà un plafonnier LED tout intégré (avec détecteur de mouvement et un bloc de secours intégré).

Monsieur Iglesias présente une offre de prix reçue de l'électricien, Monsieur Lamort qui comprend :

*Dans le hall d'entrée côté rue, les 2 luminaires actuels seront remplacés. Le premier, près de la porte rue, par un luminaire LED identique aux existants mais non équipé de batterie ni détecteur de mouvement. Un détecteur crépusculaire ajouté discrètement assurera l'allumage de nuit. Le second, près de la porte couloir, sera identique à ceux déjà installés aux étages.*

*Dans le hall d'entrée côté intérieur et pour les deux paliers restants (1<sup>er</sup> et 4<sup>e</sup> étage), le luminaire sera remplacé par un identique à ceux déjà installés aux étages.*

Monsieur Lamort propose de faire ces travaux pour 984,25 € t vac.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide à l'unanimité de faire exécuter ces travaux par Monsieur Lamort. Le financement de ceux-ci se fera par les charges courantes.

## **7. Infiltration dans les garages en provenance de la toiture jardin**

Il y actuellement des infiltrations dans les parkings en provenance de la toiture jardin.

Un dispositif de bâches a été accroché il y a quelques temps au plafond de ces parkings pour retenir les eaux qui s'infiltrent et les orienter à d'autres endroits que sur les voitures...

Ce dispositif ne tient plus à certains endroits.

Monsieur Iglesias informe que l'étanchéité d'origine de la toiture terrasse présente des défauts par endroits ce qui explique les eaux d'infiltration.

Pour tenter de stopper les fuites, il est possible d'injecter/appliquer un produit étanche par l'intérieur (sous la dalle de la toiture-jardin).

Il présente une solution proposée par MF Contractors sur la surface inférieure des 150 m<sup>2</sup> de la dalle ainsi que sur les joints entre les éléments de la dalle :

Application d'un badigeon à 143,1 € le m<sup>2</sup> soit 143,1 x 150 m<sup>2</sup> à traiter cela fait un total de +/- 21.500 €. Cette solution fera en sorte que le plafond soit étanche mais ne stoppera pas les infiltrations, celles-ci seront orientées vers les murs de ceinture et ne couleront plus sur les voitures.

Si l'assemblée est prête un jour à refaire l'étanchéité de la toiture arrière en enlevant tout (plantations, terre, étanchéité existante, pose d'une nouvelle étanchéité, pose de nouvelle terre), il faut compter un prix au m<sup>2</sup> de 371 € t vac (fourniture et placement de nouvelles plantations non comprises) soit un total (de 371 x 150,51 m<sup>2</sup>) de +/- 56.000 €.

Ces prix sont cités pour donner une indication de grandeur le jour où la copropriété décidera de faire ces travaux. Actuellement, les réserves de la copropriété ne le permettent pas.

Une discussion s'ensuit et à l'unanimité, l'assemblée décide dans un premier temps de placer des bâches aux endroits problématiques comme cela a déjà été fait à d'autres endroits. Le syndic contactera la société qui a déjà placé ces bâches. On discutera de ce point à une prochaine assemblée générale ordinaire.

## **8. Situation du fonds de réserve – appels trimestriels de 1.000 € à continuer ou à modifier**

Le fonds de réserve s'élève actuellement à 9.009,58 € et est alimenté par des appels trimestriels de 1.000 €. Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide à l'unanimité de laisser les appels trimestriels à 1.000 €.

## **9. Divers.**

Pour votre info, en date du 3 août dernier, avec l'accord du conseil de copropriété, le syndic a passé commande à Proximus pour le placement de la fibre optique dans les communs et ce gratuitement.

Proximus préviendra le syndic 10 à 15 jours avant le début des travaux.

Une fois ces travaux réalisés, chaque habitant pourra se connecter de manière individuelle (et à ses frais) à la fibre optique selon l'opérateur de son choix.

Tous les points prévus à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est clôturée à 20.07 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 adressé 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 les copropriétaires 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).