

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 mercredi 30 novembre 2022 à 19 heures
à l'Ecole Kiddy & Junior Classes sise rue de l'Industrie 40 à 1000 Bruxelles

La séance est ouverte à 19.26 heures par Monsieur Iglesias de la SA Lusimmo qui souhaite la bienvenue à tous.

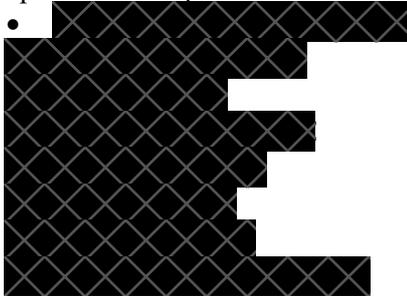
On passe à l'ordre du jour.

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

Les présents et représentés totalisent 7.178 quotités sur 9.912 avec une représentativité de 8 copropriétaires sur 15.

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

Sont présents ou représentés :



2. Approbation du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 23/11/21

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 01/07/21 au 30/06/22.

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 2022. Pour la résidence, en tenant compte d'une augmentation du coût de la vie de l'ordre de 10 %, le budget prévisionnel pour 2022 s'élève à 30.758,36 €.

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. Ce budget ne tient pas compte non

plus de la multiplication par 3 voire par 4 des prix de l'électricité et du gaz pour les communs, ces prix ayant augmentés depuis mai 2022.

A ce sujet, l'assemblée s'étonne de ne pas avoir eu des factures d'énergie (gaz et électricité) dans le décompte du 3^e trimestre 2022 qui a été envoyé tardivement. L'assemblée demande la possibilité de payer ces frais d'énergie de manière plus régulière afin d'éviter des gros réajustements en une fois.

Pour information, 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'actuelle équipe du conseil de copropriété est reconduite à l'unanimité, pour rappelle elle 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. Petits travaux de mise en conformité de l'ascenseur à prévoir suite à la nouvelle analyse de risque

Suite à la nouvelle analyse de risque du 26/11/21, l'ascensoriste a remis une offre de prix pour lever les remarques de l'organisme de contrôle qui est AIB Vinçotte.

L'offre de prix de LiftInc revient à 3.328,40 € tva.

Monsieur Iglesias donne lecture des postes qui sont prévus dans l'offre.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide à l'unanimité de faire procéder aux travaux avec LiftInc.

Le financement de ces travaux se fera via le fonds de réserve.

6. Travaux de rénovation des terrasses arrière du 1^{er} au 3^e étage à réaliser – présentation de devis

Conformément à la dernière assemblée générale ordinaire du 23/11/21 et suite aux stalactites constatées au niveau des ciels des bandeaux des terrasses, le syndic a demandé un avis technique à l'architecte Monsieur Gillot.

La conclusion de son rapport du 11 mars 2022 est la suivante :

« Ces deux pathologies sont la conséquence d'une rénovation partielle des balcons.

Le fait d'avoir conservé les anciens ancrages verticaux dans la dalle permet à l'eau de s'infiltrer en bord de dalle via ces ancrages, de se charger en calcium, et de percoler en face inférieure avec les dégâts constatés.

La deuxième pathologie est plus insidieuse et pourrait être la conséquence de la rupture de la remontée d'étanchéité suite à la pose de nouveau châssis ou même encore, de l'inexistante de cette remontée sur le cadre fixe.

En tout état de cause il faut reposer une nouvelle balustrade conforme à la NBN B03-004 (copie en annexe) dont la lisse supérieure est à 110 cm. La fixation de cette nouvelle balustrade devant être réalisée dans la tranche de la dalle de béton par ancrage chimique tous les 120 cm.

Cette réparation nécessitera de refaire les carrelages autour desquels auront été carottés les anciennes attaches et nécessitera aussi de décaper les peintures des ciels endommagés par les sels hygroscopiques ».

Par la suite, des dégâts des eaux ont été constatés au sol de l'appartement A3 et aux plafond et sol de l'appartement A2. Un dossier dégât des eaux a été introduit à l'assurance de la copropriété.

Il a donc été nécessaire de procéder à une intervention en urgence sur la terrasse du 3^e étage de l'appartement A3.

C'est la société Beobouw qui est intervenue pour un montant total de 3.642,48 € tvac qui a compris ;

- L'enlèvement et l'évacuation de la balustrade existante,
- Le placement d'une sécurité provisoire servant de garde-corps,
- L'enlèvement des carrelages sur le pourtour de la terrasse où était fixée la balustrade existante,
- La réparation de l'étanchéité aux endroits où les carrelages ont été enlevés,
- Fourniture et pose de nouveaux carrelages aux endroits manquants,
- Le remplacement de tous les joints entre les carrelages.

Ces frais seront imputés dans le prochain décompte de charges.

Ce travail a eu pour but de stopper les infiltrations mais il faudrait envisager de refaire l'étanchéité de la terrasse du 3^e à court terme (voir d'abord évolution). Cette étanchéité a été abîmée du fait de la position des anciens garde-corps (voir conclusions de l'architecte, Monsieur Gillot).

Beobouw a remis une offre de prix pour le placement d'une nouvelle balustrade en acier thermolaqué époxy. C'est un revêtement par peinture en poudre électrostatique cuite au four à 180°. Couleur de la balustrade au choix de la copropriété. Cette balustrade sera fixée par ancrage chimique sur le bandeau de la terrasse.

Ce travail reviendrait à 4.770,00 € tvac.

Monsieur Iglesias a demandé des offres de prix pour la rénovation complète des 3 terrasses arrière.

Beobouw	36.881,64 € tvac
ECOPA sa	32.636,34 € tvac
Madibu Group	36.199,00 € tvac
City-Façade	Offre non remise

Il donne toutes les explications techniques nécessaires et les différents postes qui sont prévus dans les offres de prix.

« Madibu Group » ne prévoit pas le remplacement de l'étanchéité et du revêtement de sol dans son prix et dès lors, cette offre peut être écartée.

« Ecoba » et « Madibu Group » ne veulent pas travailler sans échafaudage.

« Beobouw » travaille sans échafaudage.

« Ecoba » prévoit un carrelage comme nouveau revêtement sur la nouvelle étanchéité tandis que « Beobouw » prévoit un revêtement type étanchéité liquide.

Pour les nouvelles balustrades, Ecoba les prévoit vitrées et en aluminium, Madibu Group en inox et Beobouw en acier peint comme expliqué plus haut.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide à l'unanimité de faire réaliser pour les deux autres terrasses (1^{er} et 2^e étages), les mêmes travaux que ceux réalisés par Beobouw au 3^e étage.

Elle demande également que les nouveaux garde-corps soient en aluminium et en verre, si cela est moins cher que ceux en acier thermolaqué.

Un budget maximum de 25.000 € est voté pour ces travaux qui seront réalisés par Beobouw. L'assemblée mandate le conseil de copropriété et le syndic pour finaliser l'offre de prix avec Beobouw.

Ces travaux seront financés par le fonds de réserve.

7. Situation du fonds de réserve et décision quant aux appels trimestriels actuels de 1.000 € à continuer ou à modifier

Le fonds de réserve s'élève actuellement à 12.884,57 € et est alimenté par des appels trimestriels de 1.000 €.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide à l'unanimité d'instaurer 4 appels trimestriels de 4.000 €. Après cela, les appels trimestriels repasseront à 1.000 €.

Divers.

Infiltrations dans les garages : On rappelle qu'il faut placer des bâches aux endroits problématiques.

Tous les points prévus à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est clôturée à 20.50 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 4 mois à dater de la date de tenue de l'assemblée.

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).