

# 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 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 Jeudi 09 novembre 2023 à 18 heures dans l'établissement I Panciuti : Rue des Vétérinaires 93 à Anderlecht

La séance est ouverte à 18.00 heures sous la présidence de Monsieur Vanden Berghe qui souhaite la bienvenue à tous.

Monsieur Rahal Najib 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 **X** quotités sur 9.912 avec une représentativité de **X** copropriétaires sur 15.

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

Sont présents ou représentés :

- |            |            |
|------------|------------|
| • Madame   |            |
| • Asbl     | • Monsieur |
| • Madame   | • Monsieur |
| • Monsieur | • Madame   |

#### 2. Approbation du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 06/12/2019

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 jusqu'au 31/12/18.

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

Madame Erbas 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 2019. Pour la résidence, en tenant compte d'une augmentation du coût de la vie de l'ordre de 10 %, le budget prévisionnel pour 2019 s'élève à 25.755,83 €.

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.

Madame Erbas informe l'assemblée que le fonds de roulement actuel est de 6.439,93 € et le fonds de réserve de 3.718,00 €. Il y a également dans le compte « Provision pour gros travaux » un montant de 6.500 €.

Le fonds de réserve est alimenté par un appel trimestriel de 1.000 €.

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. Madame Erbas remercie les participants pour leur confiance.

#### **5. Discussion sur l'éventualité de faire appel à une fiduciaire externe pour la vérification des comptes.**

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

Madame Erbas présente le devis du cabinet Comptamax et donne la parole à Monsieur Vanden Berghe.

Après discussion, unanime, l'assemblée décide de mandater le conseil de copropriété pour l'éventualité de faire appel à une fiduciaire externe pour la vérification des comptes.

#### **6. Remplacement des boîtes aux lettres et états des fonds de réserve et de roulement.**

Ce point a été mis à l'ordre du jour suite à la décision de la dernière assemblée.

L'assemblée avait décidé de faire effectuer ces travaux lors de la réunion de 2017 et avait choisi la société Euro serrure pour la réalisation de ce travail.

Par manque de fonds, les travaux n'ont pas pu être commandés comme prévu.

Après discussion, unanime, l'assemblée confirme leur décision de faire exécuter ces travaux de remplacement des boites aux lettres et mandate le conseil de copropriété pour le choix du fournisseur.

Unanime, l'assemblée mandate le syndic pour passer la commande.

#### **7. Entretien des terrasses.**

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

Pour rappel des discussions lors de la dernière assemblée :

*Ce point a été mis à l'ordre du jour suite à l'état de vétusté des terrasses des appartements des derniers étages.*

*Madame Erbas explique qu'il y a eu plusieurs infiltrations dans l'appartement A3. Au cours de sa visite, il a été constaté que les terrasses des appartements du dernier étage étaient mal entretenues. Elle rappelle les responsabilités des propriétaires des appartements en question en cas de mauvais ou d'absence d'entretien des terrasses.*

*Pour rappel, le remplacement de l'étanchéité incombe à la copropriété par contre le coût d'enlèvement et de repose des dalles sur plots est privatif (voir acte de base + procès-verbal de l'assemblée du 23/02/2005).*

*Monsieur Vanden Berghe confirme cela.*

*L'assemblée décline toute responsabilité au cas où l'étanchéité serait abîmée suite à un mauvais entretien.*

*Madame Pollie se porte volontaire pour également écrire un courrier aux copropriétaires concernés.*

Monsieur Herlant, ici présent, signale que l'entretien de sa terrasse est effectué régulièrement et conteste toute responsabilité en cas d'éventuelles infiltrations.

Une longue discussion s'ensuit et Monsieur Herlant exprime son désaccord sur le point de vue de Monsieur Vanden Berghe.

Monsieur Demeester, mandaté par Monsieur Herlant, se rend compte du problème concernant le manque d'entretien de sa terrasse.

Suite au courrier du syndic, il signale avoir fait effectuer l'entretien de sa terrasse l'an dernier et promet de le faire chaque année.

L'assemblée compte donc sur lui pour veiller à l'entretien de sa terrasse.

## **8. Divers.**

Monsieur Vanden Berghe signale que son locataire du parking souhaite faire installer une borne électrique pour recharger sa voiture.

Une discussion s'ensuit sur les possibilités de cette installation.

L'installation d'une telle borne est privative et il faut impérativement placer un nouveau compteur.

Madame Dunkelman demande s'il est possible de faire remplacer les calorimètres à évaporation par des calorimètres à radiofréquence.

Le devis de Techem Caloribel est présenté.

On demande de se renseigner sur la possibilité d'installer ces calorimètres à l'arrière des radiateurs de sorte à ce qu'il ne soit pas visible afin de préserver l'esthétique des radiateurs.

Après discussion, unanime, l'assemblée mandate le conseil de copropriété pour le choix de ce remplacement et le syndic pour la signature du contrat.

Monsieur Dils signale que les fournisseurs sonnent toujours chez lui pour l'accès à l'immeuble. Il souhaite dorénavant être averti avant leur passage.

Le syndic en fera la demande aux corps de métiers. Ceux-ci n'informent pas toujours le syndic de leur visite.

On demande également que les tapis coco du hall et de l'ascenseur soient remplacés.

Les participants souhaitent que la prochaine assemblée se déroule dans le courant du mois de novembre dans la mesure du possible.

Tous les points prévus à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est clôturée à 20.20 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.*

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).