



IMMOBILIÈRE LE COL-VERT

S.R.L.

ISABELLE DEVREUX • JEAN-FRANÇOIS FURNAL • LAURENT KLEYKENS
RUE GÉRARD, 50 • 1040 BRUXELLES



VENTE • LOCATION
02 644 30 70

FAX : 02 646 62 42

GESTION • SYNDIC
02 644 38 76

A.C.P. TREILLE/BERGMANN

Rue de la Treille 1 – Avenue Brugmann 38 à 1050 Bruxelles

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU MERCREDI 02 AVRIL 2014

L'an deux mille quatorze, le deux avril, les copropriétaires de l'immeuble situé rue de la Treille 1 et l'avenue Brugmann 38 à 1050 Bruxelles se sont réunis en Assemblée générale extraordinaire dans la petite salle de réunion en l'établissement « La Maison de Tous » situé avenue des Grenadiers 48 à 1050 Bruxelles suite à la convocation du syndic envoyée en 13 mars 2014.

* * * * *

La liste des propriétaires présents, représentés et absents figure sur un tableau ci-annexé. Ce tableau reprend le résultat des votes et indique les majorités obtenues et le nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus (Art. 577-6 §10). Ce tableau fait partie intégrante de ce procès-verbal

* * * * *

ORDRE DU JOUR

- 1) Vérification des présences, des procurations, des droits de vote et validité de l'assemblée
- 2) Désignation du président et du secrétaire de l'assemblée générale
- 3) Résistance des poutres du garage :
 - a) Suite à notre courrier du 22/1/14, M. Mayné a demandé un rapport complémentaire au bureau d'ingénieurs JZH. Vous trouverez ce rapport en annexe pour votre complète information.
 - b) Décision des copropriétaires
- 4) Remplacement de l'adoucisseur (côté Treille) qui est défectueux :
 - a) Présentation des offres :
CULLIGAN : 2.952,10 € tva
EURODYNAMICS 1.762,78 € tva
 - b) Vote des copropriétaires
- 5) Contrat du chauffagiste COLLART :
 - a) Proposition de changement de chauffagiste
 - b) Vote des copropriétaires
- 6) Problématique de la porte d'entrée (côté Treille) :
 - a) Diverses propositions :
 - maintien de la réparation actuelle (changement de la gâche électrique)
 - placement d'un système de fermeture de type électro aimant : budget : +/- 2.000€
 - changement de l'ensemble de la porte (avec gâche électrique) : 2.397 € tva
 - b) Vote des copropriétaires
- 7) Demande de certains copropriétaires :
 - a) Maintien ou non du contrat de la concierge ou choix d'une société de nettoyage
 - b) Le cas échéant : Destination de la loge possibilité de mise en location
 - c) Le cas échéant : Occupation du garage par la concierge (demande de M.MAYNE)
 - d) Vote des copropriétaires

- 8) Demande de M. Mayné : destination des loyers de la location du parking commun.
- 9) Demandes de Mme DEMEULEMEESTER :
- a) Fermeture de la trappe située dans la chaufferie
 - b) Sécurisation de l'accès au jardin et des accès à la copropriété
 - c) Demande d'autorisation de placement de volet
 - d) Etat du projet de désolidarisation des blocs Treille et Bergmann et incidences.

* * * * *

POINT UN

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

L'Assemblée est valablement constituée avec 15 propriétaires présents ou représentés sur 19 représentant 9.958 quotités sur 10.000.

POINT DEUX

Désignation du président et du secrétaire de l'assemblée générale

M. SAUWENS est désigné comme Président de l'assemblée; le syndic est désigné comme secrétaire.

POINT TROIS

Résistance des poutres du garage :

- a) Suite à notre courrier du 22/1/14, M. Mayné a demandé un rapport complémentaire au bureau d'ingénieurs JZH. Vous trouverez ce rapport en annexe pour votre complète information.

Les copropriétaires ont reçu les rapports des deux bureaux d'ingénieurs qui ont examiné la problématique. Le syndic a fait vérifier la chambre de visite qui évacue les eaux pluviales des toitures. Toutefois, il est régulièrement constaté que l'eau stagne régulièrement dans la pelouse.

- b) Décision des copropriétaires

Après discussion, les copropriétaires décident de faire placer des mesureurs sur le fléchage de la poutre afin de constater s'il y a une aggravation.

M. Mayné propose de contacter la firme OREX pour faire ce travail.

POINT QUATRE

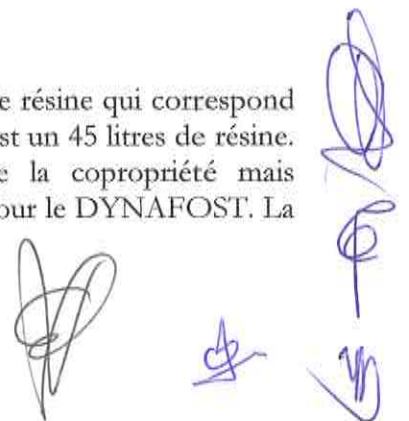
Remplacement de l'adoucisseur (côté Treille) qui est défectueux :

- a) Présentation des offres :

CULLIGAN : 2.952,10 € tva

EURODYNAMICS 1.762,78 € tva

L'adoucisseur d'eau qu'EURODYNAMICS propose est un 22 litres de résine qui correspond aux besoins en eau chaude de la copropriété. L'offre de CULLIGAN est un 45 litres de résine. Techniquement les deux appareils pourront assumer le débit de la copropriété mais l'adoucisseur d'eau CULLIGAN régénérera tous les 9 jours contre 4 pour le DYNAFOS. La



consommation d'eau et de sel étant proportionnelle à la quantité de résine utilisée, il n'y aura pas de consommation plus importante en sel ou eau de régénération entre les deux appareils.

b) Vote des copropriétaires

Après discussion les copropriétaires décident de passer commande auprès de la société EURODYNAMICS.

POINT CINQ

Contrat du chauffagiste COLLART :

a) Proposition de changement de chauffagiste

Certains copropriétaires ont été déçus du service fourni par leur chauffagiste lors de la dernière panne et ont demandé la mise en concurrence de celui-ci.

La société Collart facture actuellement 179,94€ tva comprise pour l'entretien annuel de l'installation.

Le syndic a demandé prix à trois firmes :

- JPP Entreprise : 349,80 € ttc
- BHP : 265,00 € ttc
- Chauffage Elaerts : 307,40 € ttc

b) Vote des copropriétaires

Le syndic renoncera au chauffagiste COLLART pour le chauffagiste ELAERTS.

Le syndic fera un recensement pour le changement de vannes thermostatiques ou autres travaux sur l'installation de chauffage.

POINT SIX

Problématique de la porte d'entrée (côté Treille) :

a) Diverses propositions :

- **maintien de la réparation actuelle (changement de la gâche électrique)**
- **placement d'un système de fermeture de type electro aimant : budget : +/- 2.000€**

La société BERTIN propose le renfort de la porte actuelle avec un système de gâche électrique pour la somme de 1971,70€ tva comprise nécessitant le remplacement des clés actuelles (8€/pièce). Le serrurier CASIER propose le même travail pour 2120,00€ tva comprise en conservant les clés actuelles.

- **changement de l'ensemble de la porte (avec gâche électrique) : 2.397 € tvac**

La société Châssis Diffusion propose le changement de l'ensemble de la porte pour 2397,72€ tva comprise. Le syndic a demandé une offre comparative à la société BELISOL qui est intervenue dans le cadre d'un sinistre bris de vitre survenu chez Mme DEMEULEMEESTER. Ceux-ci proposent le même travail pour 3.720,54€ tva comprise.

b) Vote des copropriétaires

Après discussion les copropriétaires décident de postposer ce travail vu que la réparation actuelle est satisfaisante.

Si d'autres problèmes devaient à nouveau survenir, les copropriétaires optent pour le remplacement de la porte et souhaitent envisager le système à puces.

POINT SEPT

Demande de certains copropriétaires :

a) Maintien ou non du contrat de la concierge ou choix d'une société de nettoyage

Après discussion et analyse des plus et des moins des services d'une concierge les copropriétaires passent au vote.

Les copropriétaires votent majoritairement contre la prolongation des services de la concierge.

Il est donc décidé que le syndic mettra fin à son contrat.

(cf Vdr 1)

b) Le cas échéant : Destination de la loge possibilité de mise en location

Les copropriétaires décident de proposer la location de la loge à la concierge moyennant un contrat de bail pour un loyer de 500 € + 100 € de provisions de charges.

Dans le cas où la concierge décline la proposition mais souhaite disposer d'un délai supplémentaire pour se reloger, les copropriétaires marquent leur accord pour qu'elle puisse y rester quelques temps moyennant le paiement de ce loyer.

c) Le cas échéant : Occupation du garage par la concierge (demande de M.MAYNE)

L'usage du parking par la concierge qui était une situation de fait s'éteindra avec son contrat.

d) Vote des copropriétaires

Cf supra

POINT HUIT

Demande de M. Mayné : destination des loyers de la location du parking commun.

Conformément aux clés de répartition particulières de l'immeuble, les loyers viendront en diminution des charges particulières des parkings.

POINT NEUF

Demandes de Mme DEMEULEMEESTER :

a) Fermeture de la trappe située dans la chaufferie

Mme DEMEULEMEESTER explique la situation et demande à ce que cette trappe soit fermée.

Les copropriétaires marquent leur accord et le syndic investiguera sur la solution technique adaptée.

b) Sécurisation de l'accès au jardin et des accès à la copropriété

Mme DEMEULEMEESTER explique qu'elle a été victime d'une tentative de cambriolage. Après discussion, les copropriétaires décident de faire placer un grillage avec un portillon.

c) Demande d'autorisation de placement de volet

Les copropriétaires marquent leur accord pour le placement de volets avec caisson de ton blanc.

d) Etat du projet de désolidarisation des blocs Treille et Bergmann et incidences.

M. MAYNE confirme qu'il a effectivement un intérêt à la séparation et confirme qu'il prendra ses renseignements auprès du Notaire et reviendra vers le syndic.


Ce point sera mis à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée générale.

Mme DEMEULEMEESTER confirme que dans le cadre de ce projet elle souhaiterait pouvoir racheter une partie du jardin pour son rez de chaussée.


Tous les points ayant été examinés, l'Assemblée est levée.

Signatures du président de l'assemblée, du secrétaire et des propriétaires présents à la fin de l'assemblée générale :


Josse Vanryck


Y. Dehux
Syndic


Coline Folmer
Folmer Folmer


C. SAUVENS


G. S. S. S. S.

LISTE DES PRESENCES

Légende : "P" (Présent) - "R" (Représenté) - "A" (Absent)

Noms	Lot	Quotités	P-R-A	Mandataire
ADHKI KHADIJA-MYRIAM	T 0G	343	P	
BERCKMANS Francine	T 3ARG	360	R	M. MAYNE
BODART Dominique	T 2AVD	342	R	Mme DEMEULEMEESTER
DE CLOEDT Jean-Jacques	G 3-4	46	A	
DE MEUTTER	T 1AVG	362	R	M. MAYNE
DELBEKE - VAN MAELE	T 2ARG	360	R	Mme NOOTENS
DEMEULEMEESTER Lise	T 1ARG	360	P	
FANNES	T 3AVD	342	P	
FOREST	T 3ARD	350	A	
GOOSSENS	T 1ARD	373	P	
GRANDFILS-GILBERT	T 2ARD	350	R	Mme NOOTENS
HOGGE	T 3AVG	362	R	Mme NOOTENS
SAUWENS	T 1AVD	365	P	
LOICQ	G 6	23	A	
MAYNE	Bergmann	4.389	P	
NOOTENS	T 0D	315	P	
PISHOUT	T 2AVG	362	R	Mme DEMEULEMEESTER
SEVRIN	G 5	23	A	
SIMONS	T 4e	573	P	
	19	10.000	9.558	

CALCUL DU QUORUM

Quorum : L'A.G. ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes, ou bien si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée représentent plus de trois-quarts des quotes-parts dans les parties communes

	Qtés	Nbre
Propriétaires Présents (P) :	7.060	8
Propriétaires Représentés (R) :	2.498	7
	-----	-----
Total double quorum :	9.558	15
	-----	-----
Propriétaires Absents (A) :	442	4
	-----	-----
	10.000	19

-->

Le quorum est atteint

RESULTAT DES VOTES

Légende : "O" (Oui --> Pour la décision) - "N" (Non --> Contre la décision) - "Abst" (Abstention) - "S" (propriétaire qui a quitté la réunion)
Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise

Noms	Lot	Quotités	P-R-A	Vote 1 (point 7)
ADHKI KHADIJA-MYRIAM	T 0G	343	P	N
BERCKMANS Francine	T 3ARG	360	R	N
BODART Dominique	T 2AVD	342	R	N
DE CLOEDT Jean-Jacques	G 3-4	46	A	-
DE MEUTTER	T 1AVG	362	R	N
DELBEKE - VAN MAELE	T 2ARG	360	R	O
DEMEULEMEESTER Lise	T 1ARG	360	P	N
FANNES	T 3AVD	342	P	N
FOREST	T 3ARD	350	A	-
GOOSSENS	T 1ARD	373	P	O
GRANDFILS-GILBERT	T 2ARD	350	R	O
HOGGE	T 3AVG	362	R	O
LACOMBLEZ-BIKX	T 1AVD	365	P	O
LOICQ	G 6	23	A	-
MAYNE	Bergmann	4.389	P	N
NOOTENS	T 0D	315	P	O
PISHOUT	T 2AVG	362	R	N
SEVRIN	G 5	23	A	-
SIMONS	T 4e	573	P	N
	19	10.000	9.558	9.558

Résultats

Oui	2.125
Non	7.433
Abst.	0
Sortis	0
Total :	9.558

Majorités

Majorité requise :	50,00%
Majorité atteinte :	22,00%