

A.C.P. TREILLE/BERGMANN
Rue de la Treille 1 – Avenue Brugmann 38 à 1050 Bruxelles

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE
DU LUNDI 07 MARS 2016

L'an deux mille seize, le sept mars, 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 les bureaux du syndic suite à la convocation du syndic envoyée le 16 février 2016.

* * * * *

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. Infiltrations dans l'appartement de Mme Quéva en provenance de la terrasse du dernier étage :
Nécessité de réfection de l'étanchéité :
 - a) Rapport de l'architecte David Van Assche (rapport écrit envoyé précédemment par mail)
 - b) Examen des offres obtenues (EGA-VIMAR-CRABBE) - Vote des copropriétaires
 - c) Proposition de suivi et réception des travaux par l'architecte Van Assche (cf proposition de convention en annexe)
4. Problématique des infiltrations dans le garage : actions à mener.
5. Financement des travaux décidés - le cas échéant par un emprunt
6. Régulation du chauffage et production de l'eau chaude
7. Problématique de troubles de voisinage

* * * * *

POINT UN

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

L'Assemblée est valablement constituée avec 19 propriétaires présents ou représentés sur 19 et 8145 quotités sur 10.000.

POINT DEUX

Désignation du président et du secrétaire de l'assemblée générale

La candidature de M. SAUWENS est acceptée par tous en qualité de présidente de l'assemblée; le syndic est désigné comme secrétaire.

[Handwritten signatures and notes]
Sauwens
et pour M. Hoge

POINT TROIS

Infiltrations dans l'appartement de Mme Quéva en provenance de la terrasse du dernier étage : Nécessité de réfection de l'étanchéité :

a) Rapport de l'architecte David Van Assche (rapport écrit envoyé précédemment par mail)

L'architecte explique ce qu'il a constaté et ce qu'il préconise.

b) Examen des offres obtenues (EGA-VIMAR-CRABBE) - Vote des copropriétaires

L'architecte David Van Assche a établi un cahier des charges concernant les travaux de réfection et d'isolation de la toiture de l'immeuble. Il a demandé offre à 3 sociétés différentes. La société VIMAR propose le travail pour 80.780,22€ hors tva et hors variante. La société CRABBE est à 77.778,70€ hors tva et la société EGA est à 74.496,89€ hors tva.

Les copropriétaires souhaitent que les travaux de réfection de toiture de la toiture du 4^e étage soit incluse. L'architecte estime ce poste à 20.000 €.

L'architecte donne des informations sur les trois entreprises consultées ainsi que la dernière reçue en dernière minute de la société DEKKERS qui est moins chère mais dont certains postes doivent être revus.

Après discussion, les copropriétaires décident à l'unanimité de confier les travaux à la société EGA.

Les travaux seront planifiés après les congés du bâtiment.

c) Proposition de suivi et réception des travaux par l'architecte Van Assche (cf proposition de convention en annexe)

Les copropriétaires marquent leur accord sur cette mission à l'unanimité.

L'architecte inclura la toiture du 4^e étage et majorera ses honoraires de 25 %.

Les honoraires de l'architecte seront inclus dans les charges.

Une seule remarque est émise sur la convention : il s'agit de prévoir la médiation avant la chambre d'arbitrage. L'architecte en prend bonne note.

POINT QUATRE

Problématique des infiltrations dans le garage : actions à mener.

L'architecte réexplique que selon lui, la poutre subi un fluage trop important. Le syndic précise que les deux ingénieurs qui ont émis un rapport ont un avis différent.

Suite à des infiltrations dans le garage de la copropriété, le syndic a demandé à la société MARTINS d'intervenir localement pour tenter de localiser la fuite et la réparer. Il a pu colmater trois trous au niveau des avaloirs mais les infiltrations continuent.

Le syndic propose de confier à l'architecte Van Assche, le soin de faire une investigation complémentaire tant pour le fluage que pour les infiltrations venant du jardin.

Les copropriétaires marquent leur accord à l'unanimité.

POINT CINQ

Financement des travaux décidés - le cas échéant par un emprunt

Lorsque la loge sera vendue, (signature en cours), l'immeuble côté Treille disposera de 64.527 €.

L'offre la plus intéressante de EGA s'élève à 78.965 € tva à majorer de 20.000 €.

Par conséquent le solde à financer s'élève à 34.438 €.

Après discussion, les copropriétaires conviennent avec le syndic que ce montant sera appelé en trois fois dans les décomptes au 31.12.2015, 31.03.2016 et 30.06.2016.

Conclusion : la résolution est acceptée à la majorité de % (vote n° 3)

POINT SIX

Régulation du chauffage et production de l'eau chaude

Mme QUEVA signale qu'elle n'a pas de chauffage la nuit, ni eau chaude, et elle n'a pas non plus assez de pression sur l'eau chaude.

Le syndic demandera au chauffagiste de l'immeuble d'examiner ces problèmes constatés uniquement dans cet appartement.

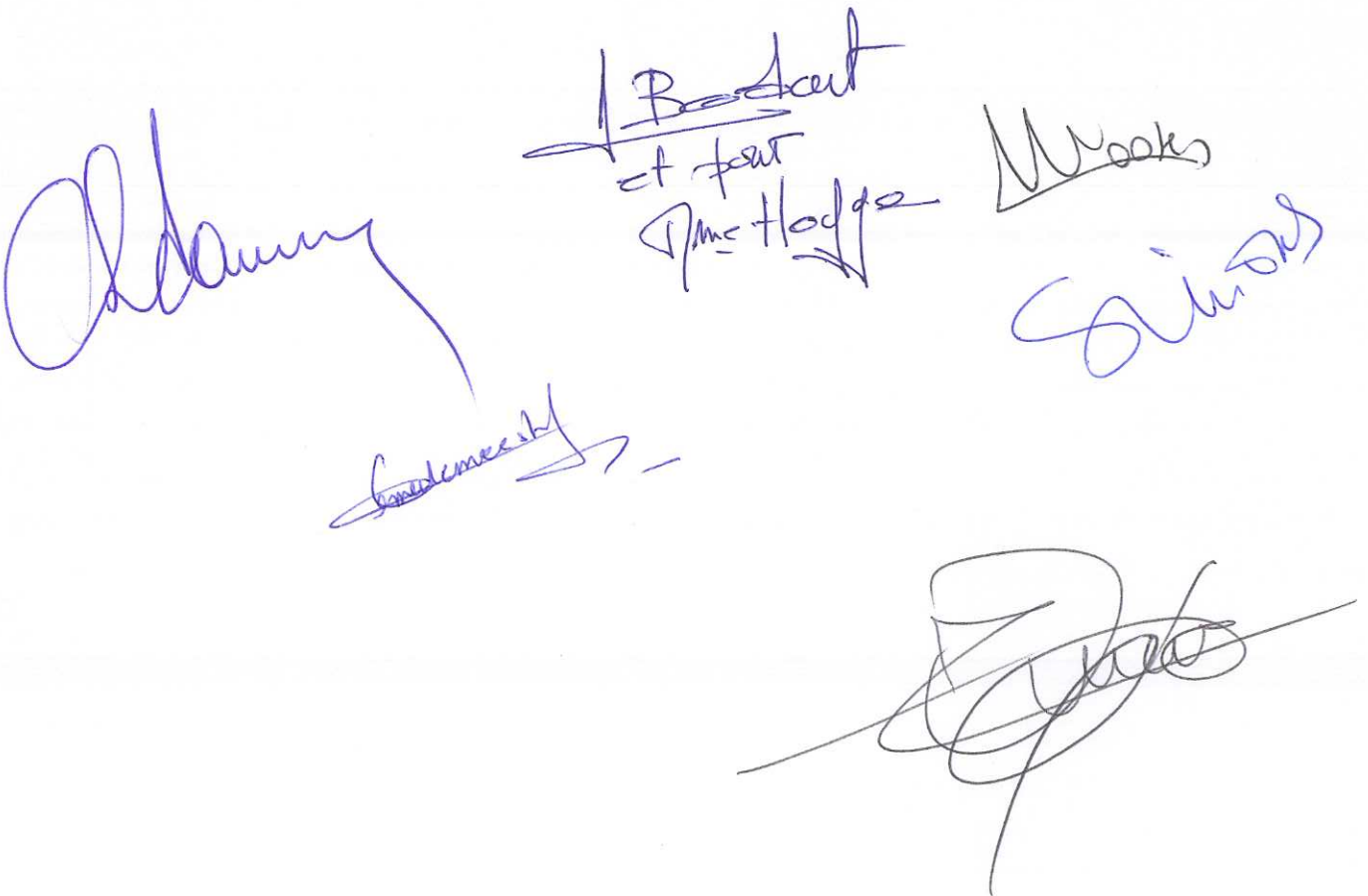
POINT SEPT

Problématique de troubles de voisinage

Les occupants rencontrent énormément de nuisances sonores à toutes heures de la journée et de la nuit avec les locataires de Monsieur Pishout. Le syndic a adressé des mails au propriétaire qui a finalement envoyé un courrier recommandé à ses locataires.

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 :



LISTE DES PRESENCES

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

Noms	Lot	Quotités	P-R-A	Mandataire
ADHKI KHADIJA-MYRIAM	T 0G	343	A	
BERCKMANS Francine	T 3ARG	360	A	
BODART Dominique	T 2AVD	342	P	
DE CLOEDT Jean-Jacques	G 3-4	46	A	
DELBEKE - VAN MAELE	T 2ARG	360	A	
DEMEULEMEESTER Lise	T 1ARG	360	P	
DHULST-DEVOS	T 1AVG	362	R	
FORREST	T 3ARD	350	A	
GOOSSENS	T 1ARD	373	P	
GRANDFILS-GILBERT	T 2ARD	350	A	
HOGGE	T 3AVG	362	R	Mme BODART
LOICQ	G 6	23	A	
MAYNE	Bergmann	4.389	R	Mme NOOTENS
NOOTENS	T 0D	315	P	
PISHOUT	T 2AVG	362	P	
QUEVA	T 3AVD	342	P	
SAUWENS	T 1AVD	365	P	
SEVRIN	G 5	23	A	
SIMONS	T 4e	573	P	
	-----	-----	-----	
	19	10.000	8.145	

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) :	3.032	8
Propriétaires Représentés (R) :	5.113	3
	-----	-----
Total double quorum :	8.145	11
Propriétaires Absents (A) :	1.855	8
	-----	-----
	10.000	19

-->

Le quorum est atteint

RESULTAT DES VOTES

Tous les votes ont été émis à 100% des voix des propriétaires présents ou représentés.