

**Résidence TREILLE/BERGMANN**  
**Rue de la Treille n° 1 - Avenue Bergmann n° 38 à 1050 Bruxelles**

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

**DU MERCREDI 21 DECEMBRE 2016**

L'an deux mille seize, le vingt et un décembre, les copropriétaires de l'immeuble situé Rue de la Treille 1 et Avenue Bergmann 38 à 1050 Bruxelles se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire Chez Mme Nootens (Avenue Général Dossin de Saint-Georges n° 10 à 1050 Bruxelles suite à la convocation du syndic envoyée le 04 novembre 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. Comptabilité :
  - a) Situation comptable de la copropriété
  - b) Approbation des comptes clôturés au 30.06.2016
4. Garages :
  - a) Problématique des infiltrations
  - b) Etat des poutres soutenantes et investigations techniques complémentaires
5. Avancement du dossier de vente de l'ancienne loge
6. Planning des travaux de réfection de la toiture
7. A la demande de Mme DEMEULEMEESTER : Placement d'une valve dans le hall
8. Alimentation du fonds de réserve
9. Autorisation à donner par l'Assemblée Générale pour les locations de type AIRBNB
10. Décharges au conseil de copropriété, aux commissaires aux comptes et au syndic
11. Elections statutaires :
  - a) Membres du conseil de copropriété
  - b) Commissaires aux comptes
  - c) Mandat du syndic
12. Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire devant se tenir durant la deuxième quinzaine du mois d'octobre et avant les congés de Toussaint  
Proposition : le LUNDI 23 OCTOBRE 2017

\* \* \* \* \*

## POINT UN

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

Cette Assemblée est valablement constituée puisqu'il s'agit de la deuxième Assemblée convoquée avec le même ordre du jour que celle du 20 octobre 2016 qui n'avait pas atteint le quorum requis.

## POINT DEUX

### Désignation du président et du secrétaire de l'Assemblée Générale

La candidature de Mr Sauwens est acceptée par tous comme président de l'Assemblée ; Le syndic est désigné comme secrétaire.

## POINT TROIS

### Comptabilité :

#### a) Situation comptable de la copropriété

Le syndic informe les copropriétaires qu'en date du 30/06/2016, la copropriété disposait d'un fonds de roulement « Treille » de 8 122,20 € et d'un fonds de roulement « Bergmann » de 6 317,80 €. A cette même date, un fonds de réserve « Treille en 10 000ème » se chiffrait à 41 940,88 € et le reliquat du fonds de réserve « ascenseur Treille » soit 537 09 € sera transféré vers le fonds de réserve « Treille en 10 000ème ».

A ce jour, il n'y a pas de procédure judiciaire en recouvrement de charges. Cependant, plusieurs copropriétaires ont des arriérés importants de charges. Le syndic enverra un dernier rappel recommandé début 2017. Sans réaction des copropriétaires concernés, le syndic confiera les dossiers en recouvrement de charges à l'avocat de son choix.

#### b) Approbation des comptes clôturés au 30.06.2016

Mesdames DEMEULEMEESTER et NOOTENS ont procédé à la vérification des comptes en date du 09 octobre 2016. Le syndic a répondu aux 2 questions soulevées en date du 11 octobre.

Mesdames DEMEULEMEESTER et NOOTENS confirment avoir obtenu réponse à toutes leurs questions et proposent à l'Assemblée d'approuver les comptes.

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, les comptes du 01/07/2015 au 30/06/2016 sont approuvés.

## POINT QUATRE

### Garages :

#### **a) Problématique des infiltrations**

Suite à des réparations localisées, la situation s'était améliorée mais les infiltrations sont à nouveau présentes.

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, ce point est mis en suspens en attendant le résultat des sondages (voir point 4b).

#### **b) Etat des poutres soutenantes et investigations techniques complémentaires**

L'architecte Van Assche et l'ingénieur Matriche ont visité le garage sous jardin en date du 13 septembre 2016 pour la question de la flèche des poutres au plafond du parking. Le rapport de l'ingénieur recommande 5 sondages complémentaires pour finaliser l'analyse de la structure existante. Son rapport est annexé au présent PV.

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, les sondages complémentaires sont acceptés pour un budget de 1 200 € htva. Les sondages extérieurs seront réalisés que si les résultats des sondages intérieurs le recommandent. Ces travaux seront financés par les charges trimestrielles.

## POINT CINQ

### Avancement du dossier de vente de l'ancienne loge

L'Acte Authentique a été signé le 24/11/2016. Le bénéfice de la vente après déduction des frais d'agence et de notaire s'élève à 106 172,70 €.

Pour rappel, la quote-part de l'immeuble « Treille » servira à financer une partie des travaux de réfection de la toiture.

## POINT SIX

### Planning des travaux de réfection de la toiture

Le syndic a demandé à l'architecte d'adapter le devis EGA en incorporant la toiture du 4ème afin de pouvoir signer le devis mis à jour et planifier les travaux dans la mesure du possible au printemps 2017.

## POINT SEPT

### A la demande de Mme DEMEULEMEESTER : Placement d'une valve dans le hall

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, cette demande est acceptée. La valve sera placée à côté de l'ancienne conciergerie au-dessus du radiateur.

A la majorité requise des  $\frac{3}{4}$ , une valve extérieure sera fixée entre la fenêtre et la DEP. Une valve étanche qui ferme à clé avec des charnières à droite.

La dépense sera incluse dans les charges trimestrielles.



## POINT HUIT

### Alimentation du fonds de réserve

Le syndic propose de maintenir l'approvisionnement du fonds de réserve « Treille » à concurrence de 1 000 € par trimestre. A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, les copropriétaires marquent leur accord.

## POINT NEUF

### Autorisation à donner par l'Assemblée Générale pour les locations de type AIRBNB

L'ordonnance régionale du 8 mai 2014, entrée en vigueur le 24 mars 2016, soumet tous les types d'hébergement à une déclaration préalable et à un contrôle à posteriori. Parmi les nouvelles exigences, les logements faisant partie d'une copropriété doivent obtenir une autorisation préalable de l'Assemblée Générale des copropriétaires. Les copropriétaires refusent l'autorisation de location via des plateformes telles que AIRBNB.

## POINT DIX

### Décharges au conseil de copropriété, aux commissaires aux comptes et au syndic

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, les décharges sont données au conseil de copropriété, aux commissaires aux comptes et au syndic.

## POINT ONZE

### Elections statutaires :

#### a) Membres du conseil de copropriété

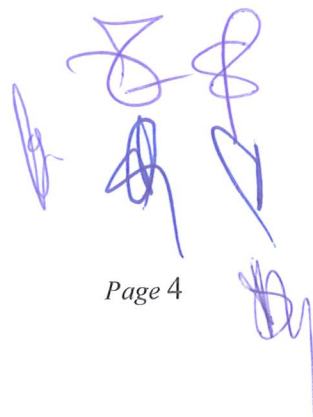
A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, Mme NOOTENS (présidente) Mme QUEVA (assesseur) et Mr GOOSSENS (assesseur) sont élus en tant que membres du conseil de copropriété.

#### b) Commissaire aux comptes

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, Mr SAUWENS est élu en tant que commissaire aux comptes. Mme NOOTENS l'assistera.

#### c) Mandat du syndic

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, il est décidé de réélire l'Immobilière « Le Col-Vert » jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.



## POINT DOUZE

Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire devant se tenir durant la deuxième quinzaine du mois d'octobre et avant les congés de Toussaint :

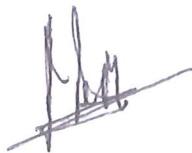

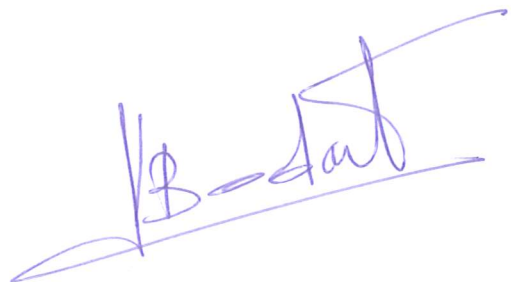
Proposition : le LUNDI 23 OCTOBRE 2017

Afin de faciliter l'organisation des réunions en fonction de la période de 15 jours pendant laquelle se tient l'Assemblée Générale Ordinaire, le syndic propose de fixer la date au LUNDI 23 OCTOBRE 2017 à 18h30.

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, cette date est acceptée.

Tous les points ayant été examinés, l'Assemblée est levée à 19h50.

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

  
21/12/2016  
G. PATUREAU

## 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	R	Mme Nootens
DEMEULEMEESTER Lise	T 1ARG	360	R	Mr Lesne
DHULST-DEVOS	T 1AVG	362	R	Mme Nootens
FORREST	T 3ARD	350	A	
GOOSSENS	T 1ARD	373	P	
GRANDFILS-GILBERT	T 2ARD	350	R	Mme Nootens
HOGGE	T 3AVG	362	R	Mme Bodart
LOICQ	G 6	23	A	
MAYNE	Bergmann	4.389	A	
NOOTENS	T 0D / G 5	338	P	
PISHOUT	T 2AVG	362	A	
QUEVA	T 3AVD	342	P	
ARCAS	Ex conciergerie	309	A	
SAUWENS	T 1AVD	365	P	
SIMONS	T 4e	573	P	
	-----	-----	-----	
	19	10.309	4.127	

## CALCUL DU QUORUM

Cette Assemblée est valablement constituée puisqu'il s'agit de la deuxième Assemblée convoquée avec le même ordre du jour que celle du 20 octobre 2016 qui n'avait pas atteint le quorum requis.

	Qtés	Nbre
Propriétaires Présents (P) :	2.333	6
Propriétaires Représentés (R) :	1.794	5
	-----	-----
Total double quorum :	4.127	11
	-----	-----
Propriétaires Absents (A) :	6.182	8
	-----	-----
	10.309	19

## 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 Valve ext
ADHKI KHADIJA-MYRIAM	T 0G	343	A	-
BERCKMANS Francine	T 3ARG	360	A	-
BODART Dominique	T 2AVD	342	P	O
DE CLOEDT Jean-Jacques	G 3-4	46	A	-
DELBEKE - VAN MAELE	T 2ARG	360	R	O
DEMEULEMEESTER Lise	T 1ARG	360	R	O
DHULST-DEVOS	T 1AVG	362	R	O
FORREST	T 3ARD	350	A	-
GOOSSENS	T 1ARD	373	P	O
GRANDFILS-GILBERT	T 2ARD	350	R	O
HOGGE	T 3AVG	362	R	O
LOICQ	G 6	23	A	-
MAYNE	Bergmann	4.389	A	-
NOOTENS	T 0D	338	P	O
PISHOUT	T 2AVG	362	A	-
QUEVA	T 3AVD	342	P	N
ARCAS	Ex conciergerie	309	A	-
SAUWENS	T 1AVD	365	P	O
SIMONS	T 4e	573	P	N
	-----	-----	-----	-----
	19	10.309	4.127	4.127

### Résultats

Oui	3.212
Non	915
Abst.	0
Sortis	0
Total :	4.127

### Majorités

Majorité requise :	75,00%
Majorité atteinte :	78,00%

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

DOSSIER N° 11989

V/REF. :

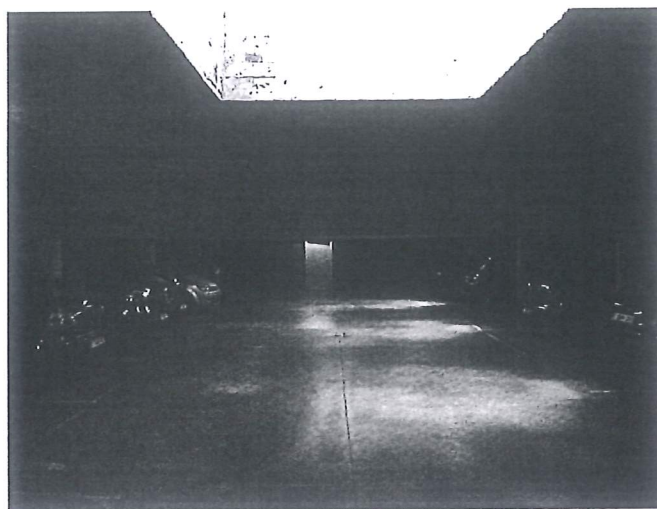
N/REF. : 001

Monsieur,

Concerne : ACP Treille, 1 – 1050 Bruxelles

La présente fait suite à votre demande et à notre visite du mardi 03/09/16 en votre présence.

L'objet de la visite était de formuler un avis sur la qualité et la bonne tenue de la structure béton armé couvrant le parking.



Un relevé de l'existant a été fait par vos soins et est joint en annexe à la présente.

La dalle béton armé présente une épaisseur de 16 cm (semble-t-il) et supporte :

- une forme de pente
- une étanchéité
- 50 à 70cm de terres végétales.

Il s'agit ici d'un jardin commun et donc une surcharge d'utilisation de  $3 \text{ kN/m}^2$  ( $300 \text{ kg/m}^2$ ) doit également être considérée.

Les poutres maîtresses sont constatées libres aux extrémités contre les maçonneries de sorte qu'il s'agit d'une grande travée centrale soulagée par 2 portes à faux d'extrémité.



Les poutres présentent une section de 36x58 +16 cm.

Les flèches mesurées varient de 5 à 7 cm à mi-travée centrale (soit L/185 à L/132) ce qui est évidemment beaucoup trop.

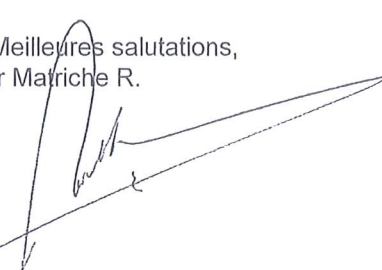
Le béton, contrôlé au scléromètre de SCHMIDT, est sain et de qualité tout à fait normale de sorte que si problème il y a, ce serait sans doute par défaut d'armatures.

La question fondamentale à laquelle il nous est donc demandé de répondre est donc : « Les poutres sont-elles sécuritaires en résistance, étant entendu que les flèches sont prohibitives.

Pour répondre à cette question pertinente, il sera indispensable, faute de disposer de plans de ferrailages, de faire procéder aux sondages décrit ci-après.

Le calcul pourra alors être entrepris.

Meilleures salutations,  
Ir Matriche R.



Annexe 1 : Description des sondages (5 pages)

Annexe 2 : Localisation des sondages (1 page)



