

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire de la copropriété "Le Léman" tenue le
lundi 4 mai 2015 en salle Epiphanie à Evere à partir de 19h00

1. Vérification des présences et quorums – validité de l'assemblée – ouverture

Propriétaires présents :	28/66 représentant quotités	42.500/99.700
Propriétaires représentés :	9/66 représentant quotités	13.800/99.700
Total :	37/66 représentant quotités	56.300/99.700

L'assemblée a été régulièrement convoquée et le double quorum prévu par la loi du 02 06 2010 est atteint, elle peut donc valablement délibérer sur son ordre du jour.

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, a reçu un/des bulletins(s) de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il a été invité à se prononcer au cours de la présente réunion.

Un document reprenant les résultats sera annexé au présent procès-verbal.

2. Nomination du Président et du Secrétaire de séance

Monsieur Octave est désigné comme Président de séance, le secrétariat est assuré par le syndic et Madame Merali sera scrutateur.

3. Rapport du Conseil de Copropriété

Le conseil de copropriété a distribué en début de séance le rapport. Monsieur Octave le commente.

Le syndic sera invité à s'expliquer sur les différents points plus loin de l'ordre du jour.

4. Rapport du Commissaire aux Comptes

Monsieur Octave rappelle qu'il souhaite que, faute de temps, il soit remplacé dans la mission de commissaire aux comptes.

Monsieur Octave informe l'assemblée que le bilan et les dépenses sont conformes à ce qui a été présenté. Toutefois il n'est pas dans la capacité de déterminer si les décomptes privatifs sont corrects, du fait du flou dans les quotités par appartement.

Monsieur Octave propose d'approver les comptes mais demandera à ce que la clarté soit faite dans le mois sur les décomptes privatifs.

5. Etat des procédures judiciaires en cours

Il n'existe à ce jour aucune procédure judiciaire en cours.

6. Approbation des comptes

- a. Approbation des comptes du 01/01/2014 au 31/12/2014
- b. Approbation du bilan au 31/12/2014

Conformément au point 4 supra, le vote porte sur le compte et le bilan mais pas sur l'exactitude des décomptes privatifs.

7. Travaux à prévoir :

- a. Réfection de la façade latérale gauche
 - i. Présentation de l'appel d'offres
 - ii. Choix de l'entrepreneur

Les trois entrepreneurs ont été recommandés par l'architecte, Gilles Lambert

- iii. Financement des travaux

Le vote porte sur le financement à concurrence de 89.053,74 € par fonds de propre et 60.000 € par emprunt bancaire.

L'emprunt sera contracté pour une durée de 5 ans.

Monsieur Guillen informe les copropriétaires que si jamais les travaux ne sont pas votés, la famille Guillen intentera une procédure à l'encontre de la copropriété. Les infiltrations provoquent des ennuis de santé aux personnes qui occupent l'appartement.

- b. Réfection du parking
 - i. Présentation de l'appel d'offres
 - ii. Choix de l'entrepreneur

Les offres sont présentées et c'est la société Asphaltage & Etanchéité qui est proposée au vote.

- iii. Financement des travaux

Au vu de la décision précédente, il est proposé de financer les travaux par le fonds de réserve.

- c. Rappel des règles de courtoisie

Monsieur Octave déplore les incivilités constantes (sacs poubelles mal triés, objets encombrants dans les communs, nuisances nocturnes, chiens qui aboient tout le temps, chiens qui font leur besoin dans le jardin, ...) et constate que régulièrement ce sont des locataires qui sont à l'origine de ces incivilités.

Il demande que chacun prête attention et fasse le rappel du règlement d'ordre intérieur à ces locataires.

Tout le monde insiste pour que les règles de courtoisie soient respectées par l'ensemble des occupants.

- d. Pose d'un chemin de câbles au sous-sol

Monsieur Octave explique que la pose d'un chemin de câbles, sur toute la longueur des caves, permet de mettre en conformité l'installation électrique de l'immeuble.

Le vote porte sur le mandat à donner au conseil de copropriété pour faire entreprendre les travaux jusqu'à concurrence de 3.180 € HTVA.

- e. Interdiction d'utiliser les feux ouverts dans toutes les colonnes

Monsieur Octave rappelle que le conduit commun est bien ramoné chaque année.

Il s'avère qu'un occupant utilise son feu ouvert sans avoir ramoné sa cheminée privative. Celui a provoqué à plusieurs reprises l'enfumage de l'appartement 3C. Un examen a été réalisé pour savoir s'il existait une fissure dans la colonne en question ou tout autre problème dans la cheminée.

L'examen a montré qu'il n'y avait pas de fissure mais un refoulement. Pour éviter ce refoulement, la cheminée doit être rehaussée. La société Bronchart a remis une fourchette de prix de l'ordre de 4.000 € par cheminée.

Il est proposé d'apporter plusieurs devis pour la prochaine assemblée générale.

Monsieur Octave présentera lors de cette prochaine assemblée générale un rapport sur l'examen approfondi de l'utilisation privative des cheminées.

- f. Demande de réalisation d'un audit énergétique par la région Bruxelloise (demandé par Mr Callens)

Monsieur Octave informe les copropriétaires qu'un audit a été demandé auprès de l'IBGE.

- g. Planification de la rénovation des terrasses et dégradation des ciels de terrasse (demandé par Mr Callens et Mr Lambillon)

La réponse à cette question a été apportée dans le rapport de l'architecte, à savoir une planification à 3-4 ans.

Les copropriétaires se mettent d'accord pour que ce point soit transigé lors de la prochaine assemblée générale.

- h. Dégradation des ciels de terrasse (demandé par Mr Lambillon)

Ce point rejoint le g. supra.

- i. Résolutions des problèmes liés aux portes d'entrées.

Ce point a déjà été débattu lors de la dernière assemblée générale et Madame Collart déplore que les occupants laissent entrer des inconnus.

- j. Placement de bacs à fleur à la sortie du parking

Ce point concerne la sortie du parking arrière. Le placement de bacs à fleurs avait été proposé par la commune mais c'est le placement de poteaux amovibles qui est souhaité.

8. Budget

- a. Budget des dépenses ordinaires et extraordinaires

Il est proposé de conserver le budget de 158.000 € pour les dépenses ordinaires et extraordinaires.

- b. Fonds de réserve

Au 31 décembre 2014, le fonds de réserve s'élevait à 134.447,34 €.

Il est proposé d'approvisionner le fonds de réserve à 50.000 €.

9. Décharge

- a. au Conseil de Copropriété
- b. au Commissaire aux comptes
- c. au syndic

10. Nomination

- a. du Conseil de Copropriété

Se présentent comme membre du conseil de copropriété :

- Monsieur Octave
- Monsieur Guillen
- Monsieur Preti

- b. du Commissaire aux Comptes

Se présentent comme commissaires aux comptes :

- Monsieur Octave
- Madame Van Eeckhout

- c. Election du syndic :

- i. M.I. Management

Le syndic M.I. Management propose de faire une ristourne correspondant à un trimestre d'honoraires s'il est reconduit.

- ii. 7 Syndic
 - iii. BVH

BVH n'ayant pas donné suite à la demande d'offre, Monsieur Octave propose qu'il soit exclu du choix du vote.

11. Divers

La ficelle qui permet d'actionner les grilles de ventilation ne fonctionne pas. Cela sera rappelé à Asphaltco.

12. Lecture du PV des décisions et signature de ce PV

L'ensemble des points étant débattus, la séance est levée à 21h30.



Johan Muller
Syndic

Président

Conformément aux dispositions de la loi du 02 06 2010, le présent procès-verbal sera considéré comme approuvé si aucune remarque n'a été formulée par écrit endéans les 4 mois prenant cours au moment où l'intéressé a pris connaissance de la décision. Le copropriétaire régulièrement convoqué est censé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'Assemblée Générale. En outre, les copropriétaires dispensent le Syndic et se substituent à lui quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue par la loi envers tout tiers disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux copropriétaires bailleurs d'envoyer aux tiers concernés la copie des décisions qui les concernent.

Immeuble : Le Léman

Tableau récapitulatif des résultats des votes intervenus à l'assemblée générale du 04/05/2016

	Question	%	Oui	Non	Absent.	Vote	
6	Approbation comptes et bilan 2014	50%	50.200	4.600	1.500	91,61%	accepté
7a	Réfection de la façade latérale gauche	75%	39.650	13.550	3.100	74,53%	refusé
7aii	Vimar	50%	0	11.750	18.500	0,00%	refusé
7aii	HC Renov	50%	34.750	0	17.150	100,00%	accepté
7aii	Catanzaro	50%	1.300	9.200	19.750	12,38%	refusé
7aiii	Fonds de réserve	50%	36.350	0	12.150	100,00%	accepté
7aiii	Emprunt bancaire	50%	37.900	0	10.600	100,00%	accepté
7b	Réfection du parking	75%	38.350	14.700	0	72,29%	refusé
7bii	Asphaltage & Etanchéité	50%	39.850	3.000	7.500	93,00%	accepté
7bii	Iris Finishing	50%	0	13.600	12.350	0,00%	refusé
7bii	Iso Green Top	50%	0	13.600	12.350	0,00%	refusé
7biii	Fonds de réserve	50%	38.400	0	3.000	100,00%	accepté
7biii	Emprunt bancaire	50%	3.250	11.750	3.000	21,67%	refusé
7d	Pose d'un chemin de câbles en sous-sol	75%	39.900	14.900	1.500	72,81%	refusé
7e	Interdiction d'utiliser les feux-ouverts	75%	16.100	10.950	27.700	59,52%	refusé
7f	Demande de réalisation audit énergétique	50%	33.500	9.050	12.200	78,73%	accepté
7g	Planification rénov. terrasses arr.	50%	7.600	11.900	33.750	38,97%	refusé
7j	Placement de bacs à fleurs sortie pkg	50%	32.600	16.250	5.950	66,73%	accepté
8a	Budget	50%	44.400	0	10.350	100,00%	accepté
8b	Fonds de réserve	50%	44.400	0	10.350	100,00%	accepté
9a	Décharge conseil de copropriété	50%	42.650	0	10.600	100,00%	accepté
9b	Décharge commissaire aux comptes	50%	42.650	0	10.600	100,00%	accepté
9c	Décharge syndic	50%	41.050	1.600	9.250	96,25%	accepté
10a	Nomination du conseil de copropriété	50%	48.600	0	7.700	100,00%	accepté
10b	Nomination du commissaire aux comptes	50%	48.600	0	7.700	100,00%	accepté
10c	M.I. Management	50%	20.250	16.400	16.600	55,25%	accepté
10c	7 Syndic	50%	25.450	4.750	13.700	84,27%	accepté
10c	BVH	50%	0	25.600	18.100	0,00%	refusé