

Association des copropriétaires
de l'immeuble
SAINT-GOTHARD
Chaussée de Saint-Job 265
1180 - BRUXELLES
N° BCE : 832.992.250



C/O Lamy Belgium sa
Agence UCCLÉ
Rue Basse, 21/23
1180 BRUXELLES
Tél : 02/373.38.10
N° BCE : 0430 800 556

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
TENUE LE 28/02/2017 A 18h30 HEURES DANS LES BUREAUX DE LAMY BELGIUM - AGENCE D'UCCLE

12	copropriétaires présents sur 33, totalisant	4.897 /	10.000 quotités	(soit 49%)
8	copropriétaire(s) représenté(s) sur 33, totalisant	2.506 /	10.000 quotités	(soit 25%)
20	copropriétaires présents et représentés sur 33, totalisant	7.403 /	10.000 quotités	(soit 74%)

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée et le double quorum prévu par la loi (Art. 577-6 § 5.) étant atteint, elle peut valablement délibérer sur son ordre du jour tel que défini dans la convocation adressée à tous les copropriétaires le 07/02/2017.

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, a reçu un(des) bulletin(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 exemplaire de ce(s) bulletin(s) de vote restera annexé au présent procès-verbal.

Seuls les points numérotés et matérialisés en caractères blancs sur fond noir ont été soumis au vote de l'assemblée générale et repris, à ce titre, dans le présent procès-verbal des décisions ; les autres points sont informatifs de sorte qu'ils ne sont pas nécessairement repris au présent procès-verbal.

N° ANNEXE(S) JOINTE(S) A L'ORDRE DU JOUR

1. Echéancier des contrats en cours
2. Tableau comparatif des charges et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice
3. Courrier de Maître Loumaye, dans le cadre du dossier « Pollution »
4. PV de la réunion générale (informelle) du Parc
5. Devis estimatif de la firme Deridder concernant les vannes d'isolement du circuit d'ECS

Le rapport sur les comptes de l'exercice clôturé vous parviendra avec le décompte

N° ANNEXE(S) JOINTE(S) AU PRESENT PROCES-VERBAL

6. Rapport du conseil de copropriété sur l'exercice 2016
7. Devis actualisé de la firme Deridder concernant les vannes d'isolement du circuit d'eau chaude sanitaire ainsi que l'ajout de trois colonnes de retour pour l'alimentation des SDB
8. Devis de la firme Alphaecoserv concernant la remise en état de la conciergerie

Ce(s) document(s) constituent des annexes faisant partie intégrante du procès-verbal des décisions, auxquelles il y a lieu de se référer pour la présentation des points s'y rapportant.

1. Désignation du Président de l'assemblée générale, qui doit être copropriétaire

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de Madame WILLOT pour assurer la présidence de la présente séance.

2. Désignation du secrétaire

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de Madame de Briey pour assurer le secrétariat de la présente séance.

La séance est ouverte à 18h42 heures sous la présidence de Madame WILLOT, assistée des membres du conseil de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic, la SA Lamy Belgium - Agence d'Uccle, représentée par Hélène Guillitte qui rédige le présent procès-verbal. Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.



L'ordre du jour, tel qu'il figure dans la convocation, est ensuite abordé. Après délibérations, l'assemblée générale prend **les décisions suivantes**, issues du dépouillement des bulletins de vote.

N° OJ	RESOLUTION SOUMISE AU VOTE	QUORUM REQUIS	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS
4.2	Approbation des comptes	50%	5.148	2.255	0	69,54% accepté
5.1	Décharge aux membres du CC	50%	5.148	2.255	0	69,54% accepté
5.2	Décharge au commissaire aux comptes	50%	5.148	2.255	0	69,54% accepté
5.3	Décharge au syndic	50%	5.148	2.255	0	69,54% accepté
6.1.1	Mandat CC : Madame Willot	50%	5.780	1.623	0	78,08% accepté
6.1.2	Mandat CC : Madame de Briey	50%	4.782	2.621	0	64,60% accepté
6.1.3	Mandat CC : Madame Charlier	50%	5.148	2.255	0	69,54% accepté
6.1.4	Mandat CC : ...	50%	0	0	0	0,00% sans objet
6.2	Désignation commissaire aux comptes	50%	0	678	0	0,00% sans objet
6.3	Désignation commissaire aux comptes prof	75%	6.093	1.310	0	82,30% accepté
6.4	Mandat CC : choix des experts	75%	6.093	1.310	0	82,30% accepté
6.5	Mandat syndic : LAMY agence Uccle	50%	5.148	2.255	0	69,54% accepté
6.5.1	Mandat au CC : signature contrat syndic	75%	6.725	678	0	90,84% accepté
6.5.2	Mandat syndic: remplacement des contrats	50%	6.093	1.310	0	82,30% accepté
6.5.3	Mandat au syndic : marché de l'énergie	50%	5.727	1.310	366	81,38% accepté
7.3	Renouvellement env. budg. 2.500€	75%	7.403	0	0	100,00% accepté
7.4	Princ. commande tvx circuit ECS	75%	6.725	678	0	90,84% accepté
7.5	Princ. commande tvx conciergerie 4.500€	75%	6.771	0	0	100,00% accepté
7.6	Augmentation étrennes concierge 150€	50%	7.403	0	0	100,00% accepté
7.7	Expert infiltrations caves et garages	75%	6.093	1.310	0	82,30% accepté
8.1	Financement travaux chaufferie fds res.	50%	7.403	0	0	100,00% accepté
8.2	Recouvrement forcé arriérés charges	75%	7.403	0	0	100,00% accepté
8.3	Prise en charge franchise sin. Privatif	75%	6.771	632	0	91,46% accepté
9.2	Mandat CC travaux encombrants 1500€	75%	0	5.454	0	0,00% sans objet
10.1	Apport fonds de réserve	50%	6.093	1.310	0	82,30% accepté
10.2	Mode de financement décisions AG	50%	6.771	632	0	91,46% accepté
10.3.1	Approbation du budget	50%	6.659	286	0	95,88% accepté

3. Rapport sur l'exercice écoulé

3.1. Echéancier des contrats de fournitures régulières (article 577-8 § 4 14°) - Evaluation

3.2. Action(s) en justice et/ou contentieux impliquant l'association des copropriétaires

3.3. Résumé du tableau comparatif des dépenses ordinaires (art. 577-8 § 4 18°)

Pour la présentation de ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe référencée à la première page du présent document.

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svt l'usage	55 266.04	47 996.55	-7 269.49
Frais "propriétaires" svt l'usage	20 500.00	19 603.78	-896.22
	75 766.04	67 600.33	-8 165.71
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			-10.78%

L'examen du tableau comparatif met en évidence que cet écart provient essentiellement du poste chauffage et eau

Chauffage & eau	26 000.00	19 779.92	-6 220.08
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			-23.92%

3.4. Suivi de l'exécution des décisions prises par l'assemblée générale

Suivant contenu du relevé des charges, les dépenses engagées dans le cadre de l'exécution des décisions de l'assemblée générale sont les suivantes :

3 000 EXECUTION DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE		
3 000 01 Travaux divers		
Plaque identification résidence	340.26	340.26
TOTAL	340.26	340.26

3.5. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	18 255.75
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	8 000.21
Intérêts annuels du livret	106.46
Prime isolation toiture	3 108.58
Taxes emménagement/déménagement	300.00
Total des apports	11 515.25
Prélèvements sur l'exercice	
Créances irrécouvrables	17 685.64
Pertes et profits	1 484.13
Plaque identification résidence	340.26
Solde travaux toiture	50.11
Total des prélèvements sur l'exercice	19 560.14
Solde à la clôture de l'exercice	10 210.86

4. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01/01/2016 au 31/12/2016)**4.1. Rapport du commissaire aux comptes**

En exécution du mandat qui lui a été conféré lors de la dernière assemblée générale, Le bureau PASINAS, qui a procédé à la vérification des comptes de l'exercice clôturé, déclare n'avoir relevé ni erreur ni omission. En conséquence, il recommande l'approbation des comptes.

4.2. Approbation des comptes généraux et de leur répartition dans les décomptes individuels – Majorité absolue

ACCEPTE

5. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice**5.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue**

ACCEPTE

5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

ACCEPTE

5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

ACCEPTE

6. Elections & mandats**6.1. Mandats des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue**

Se présentent au suffrage de l'assemblée générale les candidats suivants :

6.1.1. Madame Willot ;

ACCEPTE

6.1.2. Madame de Briey ;

ACCEPTE

6.1.3. Madame Charlier ;

ACCEPTE

6.1.4.

SANS OBJET

6.2. Désignation du commissaire aux comptes (article 577-8/2), qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité absolue

SANS OBJET

6.3. Si pas de candidat au point précédent, mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le commissaire aux comptes professionnel (article 577-8/2), qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité de 3/4

ACCEPTE

Le bureau PASINAS est renouvelé

6.4. Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges (577-8 § 4 13°) – Majorité de 3/4

ACCEPTE

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à 20.000 €.

6.5. Mandat du syndic : la SA Lamy Belgium / Agence d'Uccle – Majorité absolue

ACCEPTE

Résolution soumise au vote de l'AG : reconduction du mandat du syndic jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

6.5.1. Signature d'un contrat - Mandat au conseil de copropriété de pouvoir représenter l'association des copropriétaires à la signature de ce contrat – Majorité de 3/4

ACCEPTE

En vue d'éviter toutes équivoques et d'en faciliter la compréhension, le modèle de contrat de syndic proposé par Lamy se présente en deux parties qui, ensemble, constituent la convention.

La première, dénommée « conditions particulières », détaille les éléments spécifiques de la copropriété, la deuxième, intitulée « conditions générales », reprend en détail les prestations et les services auxquels s'oblige le syndic outre le descriptif des pouvoirs, des responsabilités et des garanties qu'offre un syndic professionnel.

La convention décrit également de manière plus détaillée la composante des honoraires et frais, les modalités en cas de révocation et les processus de décharge. Enfin, il est fait état du droit applicable, et de la désignation des cours et tribunaux compétents en cas de litiges.

Même s'il existe aujourd'hui un contrat écrit, il apparaît que les nombreuses modifications apportées par la loi du 2 juin 2010 imposent la signature d'un nouveau contrat.

A noter que la signature du nouveau contrat n'entraînera pas d'augmentation des honoraires et frais administratifs forfaitaires actuellement pratiqués.

6.5.2. Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété – Majorité absolue

ACCEPTE

6.5.3. Marché de l'énergie : mandat au syndic de pouvoir changer de fournisseur d'électricité et de mazout, avec le concours d'un expert en tarification - Majorité absolue

ACCEPTE

7. Information sur des travaux obligatoires, conservatoires ou encore d'entretien courant à entreprendre

7.1. Remplacement du circulateur et du bouclage en chaufferie

7.1.1. Antennes GSM

4

Des débats en séance, il ressort la volonté de l'assemblée de privilégier la voie de la conciliation avec les ACP SIMPLON et MONT-BLANC plutôt qu'un recours en justice. La réelle volonté est d'obtenir de celles-ci qu'elles masquent les installations fort peu esthétiques pour les habitants du Parc.

7.2. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 2.500 € mise à disposition du syndic, avec l'accord du conseil de copropriété, pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété - Majorité de 3/4

ACCEPTE

7.3. Principe de passer commande des travaux d'isolation des vannes du circuit d'eau chaude sanitaire pour un budget de 17.431,7€ TVAC à 10% près – Majorité de 3/4

ACCEPTE

Conformément au complément d'information envoyé par courrier et/ou mail à tous les copropriétaires en date du 24 février dernier, à savoir :

« Monsieur Deridder, nous a informés hier que des travaux complémentaires et indissociables des travaux d'isolation des vannes sont nécessaires afin d'optimiser la distribution d'eau chaude sanitaire dans les colonnes des salles de bains.

La distribution d'eau chaude dans les immeubles est assurée par une colonne de départ qui alimente les cuisines et le retour de celle-ci qui alimente les salles de bains, ce qui ne permet pas d'avoir de l'eau chaude sanitaire à une température de 50-55°C. Afin de résoudre ce problème et de permettre l'isolation des circuits, celui-ci propose l'ajout de 3 colonnes de retour (une par résidence) via les trémies situées le long des cages d'ascenseur pour rejoindre la chaufferie en sous-sol.

Le budget doit dès lors être porté à un montant global de 17.431,7€, au lieu des 4.000 € annoncés. »

Resolution : Suite aux débats intervenus en séance, l'Assemblée générale marque son accord sur cette augmentation et confirme le devis actualisé de la firme Deridder soit pour un montant de 17.431.7€ TVAC (à répartir entre les trois entités) et à condition qu'une garantie raisonnable de résultat puisse être donnée par Monsieur Deridder.

Ce vote est bien entendu conditionné à l'approbation de l'ACP SAINT-BERNARD, l'ACP VENTOUX ayant déjà voté les travaux en date du 23/02/2017 dernier.

7.4. Principe de passer commande de travaux de remise en état de la loge de la conciergerie pour un budget de 4.500€ à 10% près – Majorité de 3/4

ACCEPTE

Un devis détaillé des travaux proposés est communiqué à l'assemblée générale. Il est à noter que ces frais seront à répartir entre les trois entités.

7.5. Augmentation des étrennes de la concierge à 150€ – Majorité absolue

ACCEPTE

7.6. Principe de faire appel à un expert concernant les infiltrations dans les caves et les garages – Mandat au conseil de copropriété de choisir l'expert – Majorité de 3/4

ACCEPTE

Principe de faire appel à un expert afin de déterminer la/les causes des infiltrations constantes causant l'oxydation inquiétante des bétons dans les garages et inondant régulièrement les caves. Expert qui rendra son rapport et proposera aux ACP les solutions adéquates à ces problèmes.

8. Administration et comptabilité : mises au point

8.1. Proposition de financer les travaux en chaufferie repris au point 7.1. par le fonds de réserve – Majorité absolue

ACCEPTE

8.2. Recouvrement forcé des arrières de charges – Majorité de 3/4

ACCEPTE

L'objectif poursuivi par le syndic est double, d'une part proposer une procédure de recouvrement, qui sera acceptée par les tribunaux et, d'autre part, tenter de mettre en place une seule et unique procédure de recouvrement au sein du portefeuille d'immeubles gérés de manière à :

- éviter de commettre des erreurs
- développer des logiciels de rappels de paiement fiables et performants.

1. LE PRINCIPE

Conformément aux dispositions de la loi du 30 juin 1994, modifiée par la loi du 02 juin 2010, il appartient au syndic d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et de représenter celle-ci, tant en justice que dans la gestion des affaires communes (577-8 § 4, 5^e et 6^e).

A ce titre, le syndic, sans devoir justifier de ses pouvoirs qu'il détient de par la loi, procèdera à la récupération, amiable d'abord et par toutes voies de droit ensuite, des charges ou provisions dues par les copropriétaires.

Compte tenu de l'absence de lien de droit avec les locataires, le syndic n'est pas autorisé à récupérer ces montants auprès de ces derniers.

Le seul responsable de la débition desdites charges ou provisions est le propriétaire.

2. LA PROCEDURE

L'échéance pour les paiements des factures de charges et les appels de provisions est fixée à 15 jours à compter de la date d'émission.

- 1^{er} rappel de paiement - Pli ordinaire : tous les 25 du mois pour les soldes échus depuis 15 jours
- 2^{ème} rappel de paiement – Pli recommandé : tous les 10 du mois
- 3^{ème} rappel de paiement – Pli recommandé (Mise en demeure via notre service juridique) : tous les 20 du mois

Si les rappels de paiement repris ci-dessus restent non suivis d'effet, le syndic constituera le dossier de recouvrement qu'il confiera à l'avocat de la copropriété ; en cas d'absence de désignation de celui-ci, à l'avocat désigné par le syndic. Outre le recouvrement des charges échues, l'avocat se verra également confier le recouvrement des nouvelles charges si celles-ci ne devaient pas être payées à échéance.

3. LES INTERETS ET INDEMNITES DE RETARD

Toute somme non réglée à l'échéance de l'expédition des charges ou des provisions est, de plein droit et sans mise en demeure, productive d'intérêts au taux de 7% l'an, ce jusqu'au paiement intégral.

Toute somme non réglée dans les 10 jours de la mise en demeure - dernière étape de la procédure amiable - est en outre assortie de plein droit et sans mise en demeure d'une indemnité de retard forfaitaire et irréductible équivalente à 15 % du montant demeuré impayé, avec un minimum de 75 €, sans préjudice des intérêts de retard et de toute autre condamnation qui serait prononcée contre lui. Cette indemnité sera due à défaut de paiement de chaque somme réclamée. Les intérêts et indemnités sont récupérés au profit de la copropriété.

4. FRAIS DE GESTION DU DOSSIER FACTURES PAR LE SYNDIC

La gestion d'un dossier contentieux entraîne, à charge du défaillant, l'application de frais d'ouverture et de gestion du dossier suivant détails ci-dessous :

Premier rappel de paiement par pli ordinaire	15.30 €
Rappel ultérieur par pli recommandé	30.61 €
Mise en demeure (via notre service juridique)	51.01 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	168.39 €

8.3. Clarification de la prise en charge de la franchise en matière de sinistre privatif – Majorité de 3/4

ACCEPTE

Lorsque le contrat d'assurance prévoit l'application d'une franchise en cas de sinistre, celle-ci sera toujours supportée par l'association des copropriétaires, à titre de charge commune. L'association des copropriétaires pourra toutefois en réclamer le remboursement au(x) propriétaire(s) concerné(s) :

- lorsque la responsabilité de celui-ci ou de ceux-ci aura pu être établie, notamment par défaut d'entretien ou manque de vigilance ;
- lorsque la cause du sinistre relève d'un élément privatif tel que défini par l'acte de base.

Dans ce cas cependant, seul le montant de la franchise établie par la loi, dûment indexé, pourra être réclamé ; toute augmentation de la franchise résultant de la mauvaise statistique de l'immeuble restera totalement à charge de l'association des copropriétaires.

Cette règle ayant pour conséquence que lorsque le montant de la franchise « contractuelle » est supérieur à celui de la franchise « légale », la copropriété devient son propre assureur à concurrence :

- de la totalité de ce montant lorsqu'il s'agit d'une cause « commune » ;
- de la différence entre ce montant et celui de la franchise « légale » lorsqu'il est établi que la cause est « privative » (canalisation de chauffage, d'eau, bris de vitre, ...) ;
- de la différence entre le montant du dommage, lorsque celui-ci est inférieur à la franchise « contractuelle » (cas du sinistre non couvert), et celui de la franchise « légale » lorsqu'il est établi que la cause est « privative » (canalisation de chauffage, d'eau, bris de vitre, ...).

9. Ordre intérieur

9.1. Déménagements/emménagements

Il est rappelé aux copropriétaires que lors de déménagements par lift, il est nécessaire de préciser à la société de location du lift de ne pas poser sa nacelle directement sur le garde-corps des terrasses.

9.2. Mandat au conseil de copropriété, assisté du syndic, de procéder à des travaux visant à empêcher le dépôt d'encombrants dans les garages dans un budget de 1.500 € TVAC à 10% près – Majorité de 3/4

SANS OBJET

Madame MAES signale que les emplacements actuellement utilisés pour les conteneurs sont des emplacements privatifs. Ces emplacements doivent donc être dégagés afin d'en permettre la location. Le syndic informe également l'assemblée que l'IBGE interdit le dépôt et le stockage de matières inflammables dans les parkings souterrains.

Résolution : Si ce point était refusé, il est décidé d'organiser une récurrence de Bruxelles propriété avec notification à tous les occupants ainsi que de placer des caméras (factices).

10. Comptabilité du nouvel exercice

10.1. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours –

Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires (art. 577-8 § 4 18°) – Majorité absolue

Résolution soumise au vote de l'AG : fixation de l'apport annuel au fonds de réserve à 10.000 €.

ACCEPTE

10.2. Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale – Majorité absolue

Résolution soumise au vote de l'AG : financement des dépenses décidées par l'assemblée générale par le fonds de réserve.

ACCEPTE

Coûts des dépenses non encore exigibles décidées par l'assemblée générale	Montant
Aménagement de l'allée carrossable	2 500,00
TOTAL	2 500,00

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
Solde suivant bilan à la clôture		10.260,97
Apports	Provisions	10.000,00
	Total des apports	10.000,00
Prélèvements	Aménagement de l'allée carrossable	2.500,00
	Remplacement circulateur bouclage chauff.	1.812,21
	Rénovation conciergerie	1.620,00
	Travaux circuit ECS	6.275,42
	Enveloppe budgétaire (si utilisée)	2.500,00
	Total des prélèvements	14.707,63
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice		5.553,34

10.3. Budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble (art. 577-8 § 4 18°)

10.3.1. Approbation du budget – Majorité absolue

Voir le contenu de la colonne située à l'extrême droite du tableau comparatif des dépenses.

Projection des appels de provisions périodiques

Suivant le budget présenté, les montants des appels de provisions mensuels à terme échu se définissent comme suit :

Nature de la provision	Budget annuel			Montant provision	Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice en cours	Nbre		
Frais "locataires" svt l'usage	55 266	55 266	12	4 606	0.00%
Frais "propriétaires" svt l'usage	20 500	20 500	12	1 708,33	0.00%
Total des dépenses "ordinaires"	75 766	75 766		6 313,83	0.00%
Apport fonds de réserve	8 000	10 000	12	833,33	25,00%
TOTAL	83 766	85 766		7 147,17	2,39%

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h59

Etabli le 28/02/2017


Hélène GUILLITTE
Gestionnaire

Lamy Belgium sa



Madame de BRIEY

Secrétaire



Madame WILLOT

Présidente de séance

Toute remarque relative au présent-procès-verbal doit être faite conformément à la loi (cfr. article 577-9 § 2)
La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra, **en principe le 27/02/2018**.Tout copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de délibérer sur la proposition que celui-ci détermine.
Toutefois, pour permettre l'inscription de ce point à l'ordre du jour en respectant les délais de convocation, la

demande doit être formulée, par écrit, au syndic, au moins trois semaines avant le premier jour de la quinzaine définie ci-avant.

Signatures des propriétaires ou des mandataires encore présents en fin de séance

Association des copropriétaires de la résidence SAINT-GOTHARD - Assemblée générale du 28/02/2017

Noms des propriétaires qui ont voté contre (C) ou qui se sont abstenus (A)

Nom	10.3.1	10.2	9.2	8.3	7.7	7.4	6.5.1	6.5.2	6.5.3	6.2	6.3	6.4	6.5	6.5.1	6.1.4	6.1.3	6.1.2	6.1.1	5.2	5.1	4.2	
ATAMBUTU-YOMA Tongo			C																			
CEYSENS Marion																						C
CHARLIER-MOLITOR																						C
de BRIEY																						C
DEVILLERS Tamara																						C
DUFFEY																						C
DUHEIN Christine																						C
GOTTRAND Cécile c/o Mme MAC CO	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
HOBIN-VOLLON																						C
KEMPEN-DE SCHEPPER	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
LIPENGA Nicole	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
LORENSI																						C
PALUSCI																						C
SECONIM N.V.	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
TOUBEAU Ima	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
VANDECAUTER-POISSON c/o LAMY																						C
VANDER MEULEN-VAN BELLINGHE																						C
VANDERMEEREN Chloé																						C
WILLOT Ana-Maria																						C

CM.
JF.

RESIDENCE SAINT-GOTHARD
Rapport du Conseil de Copropriété – Année 2016

Ana-Maria Willot
Mathilde de Briey
Monique Charlier

Tout d'abord, nous présentons aux familles de Mme Ghidale, Mme Gontrand, Mr Hobin et Mr Lorensi nos sincères condoléances.

Tout au long de cette année 2016, tout comme précédemment, nous avons apprécié la bonne collaboration avec notre syndic LAMY, représenté par Madame Hélène Guillitte et Monsieur Luc Vandenplas, que ce soit en leurs bureaux pour le suivi des dossiers en cours ou au St Gothard pour régler les problèmes urgents. Merci également à Madame Cremer pour la tenue de la comptabilité.

Actions effectuées et suivies :

. Vérification des comptes année 2016, une première vérification en juin 2016, la seconde en janvier 2017. Cfr vérificatrice aux comptes.

. Décision prise suites à plusieurs réunions avec les trois résidences pour l'installation d'un passage piéton protégé par des bollards afin d'éviter un stationnement intempestif de véhicules, qui gênent l'intervention des services de secours (pompiers, ambulances, camions, etc.)

. Travaux réalisés :

- Pierre bleue devant les résidences
- Rampe d'escaliers
- Mise en conformité de l'ascenseur
- Travaux plomberies suite à petits sinistres
- Intervention d'ISTA pour changement calorimètres et compteurs

. Travaux en cours de réalisation :

- Changement du circulateur et installation de vannes pour améliorer la distribution d'eau chaude. Travaux exécutés par la société De Ridder.
- Rappel au Syndic afin de remplacer le tableau reprenant le nom des occupants du Saint-Gothard dans l'ascenseur.

. Suivi dossiers :

- Pollution mazout – toujours en cours
- Antennes GSM – toujours en cours
- Dossier Jardinier et Parc – suivi
- Entretien (voire coupe drastique) des arbres en bordure du trottoir afin de veiller à la sécurité des piétons et véhicules sortant de l'allée des trois résidences ou des deux sorties parkings : à faire
- Mise en vente de parcelles : suivi Parc des Alpes

. AG PARC DES ALPES :

- Réunion prévue non aboutie, devenue réunion informelle. Nouvelle date à fixer selon les AG du Simplon et Mont-Blanc.
- Partage des frais généraux relatifs au Parc (encombrant et asphaltage, etc.) : après de nombreux rappels, le syndic BTP a réglé sa dette.

Anexke 7

Nestor Deridder

sprl

Since 1870



Avenue Wilemans-Ceuppens 35

1190 Bruxelles

Tél: 02/ 344.01.47

Fax: 02/ 347.14.80

E-mail : info@nestorderidder.be

Site Web : www.nestorderidder.be

T.V.A: BE 428 165 423

Enregistrement : 03.25.11

LAMY BELGIUM

Agence d'Uccle

Rue Basse 21/23

1180 Bruxelles

Helene.GUILLOTTE@lamy-belgium.be

Bruxelles, le 23 février 2017

A l'attention de Madame Hélène Guillitte.

Madame,

Concerne : Acp St Gothard-Ventoux-St Bernard- Chaussée de Saint Job à 1180 Bruxelles.

Pose de conduites de retour eau chaude sanitaire depuis le niveau dernier étage.

Nous vous remercions pour votre demande d'offre et nous vous remettons prix pour les travaux d'installations sanitaires suivants :

- Transport & mise à pied d'œuvre de nos matériaux & outillages.
- Dégagement des extrémités de colonnes d'eau chaude sanitaire départ et retour au niveau du dernier étage.
- Fourniture et pose de canalisations apparentes en tubes multicouches et accessoires à sertir dans les locaux séchoirs dernier étage pour remplacer les conduites situées dans la chape.
- Fourniture et pose de vannes d'arrêt et de purgeurs automatiques afin de permettre la fermeture indépendante des différentes colonnes d'alimentation d'eau chaude sanitaire départ/retour des cuisines et salle de bains par résidence.
- Fourniture et pose de trois nouvelles colonnes de retour (une par résidence) via les trémies situées le long des cages d'ascenseur pour rejoindre la chaufferie en sous-sol.
- Modification et adaptation des colonnes de retour actuelles pour utilisation comme conduites d'alimentation vers les salles de bains.
- Rédaction et pose d'avis de coupure d'eau chaude sanitaire pour information des occupants de l'immeuble.
- Arrêt de la distribution d'eau chaude sanitaire de l'immeuble.
- Raccordement entre les nouvelles conduites apparentes et les différentes colonnes montantes départ et retour existantes.

NESTOR DERIDDER Sprl
Avenue Wilemans-Ceuppens 35
1190 Bruxelles
Tél.: 02/ 344.01.47
Fax.:02/ 347.14.80
E-mail : info@nestorderidder.be
Site Web: www.nestorderidder.be

Suite 1 de notre courrier du 23 février 2017

Concerne : Acp St Gothard-Ventoux-St Bernard- Chaussée de Saint Job à 1180 Bruxelles.

Pose de conduites de retour eau chaude sanitaire depuis le niveau dernier étage.

- Pose de gaines d'isolation thermique de type AF ARMAFLEX de 18-21,5 mm sur les nouvelles canalisations apparentes dans les séchoirs dernier étage ainsi que sur les nouvelles colonnes de retour. (*fiche technique en annexe*)
- Mise sous pression & essais.
- Évacuation de matériaux, outillages & décombres.

Travaux revenant à EUR 16.445,00

Offre valable : 1 mois

Prix hors T.V.A.

Paiement comptant.

Facturation : 30% à la commande

60% en cours d'exécution

Le solde fin de nos travaux

Suivant conditions générales de vente jointes en annexe

Sous toutes réserves de vices cachés

Non compris : Réfection de tous revêtements

Nous sommes toujours à votre disposition pour tous renseignements complémentaires et nous vous prions d'agrérer,
Madame, nos sincères salutations.

Alexandre DERIDDER



DEVIS N° 039/2017

Bruxelles le 22 février 2017

COORDONNÉES CLIENT

Nom ou Société : ACP SAINT-GOTHARD, SAINT-BERNARD & VENTOUX C/O LAMY
 Adresse : 21-23 rue Basse à 1180 Uccle

COORDONNÉES INTERVENTION

Adresse : 265 et suivants chaussée de Saint-Job à 1180 Uccle
 Contact : Mme Hélène GUILLITTE

DESCRIPTION DES PRESTATIONS À EFFECTUER

TOTAL (EUR)

Rénovation de la cuisine et de la salle-de-bain de la conciergerie de l'ACP SAINT GOTHARD, SAINT-BERNARD & VENTOUX

PRESTATIONS (main-d'œuvre – 45€/heure) & MATERIEL : CUISINE

2.940,00 €

- Préparation du chantier et mise en place des protections
- Nettoyage et grattage des murs et du plafond altérés + ragréage des murs
- Retrait et évacuation du revêtement du sol existant + manutention des meubles
- Pose d'une égeline sur le sol, puis d'un nouveau carrelage (
- Application de la peinture BIN (ou Permacryl Multiprimer) + 2 couches de peinture sur les murs et plafond
- Nettoyage du chantier et évacuation des déchets (y compris les frais de déchetterie)

PRESTATIONS (main-d'œuvre – 45€/heure) & MATERIEL : SALLE-DE-BAIN

1.432,00 €

- Préparation du chantier et mise en place des protections
- Retrait du vinyl sur les murs et plafond + replafonnage des murs et plafond (et/ou cimentage au putzuna)
- Livraison et pose d'un extracteur d'air électrique (raccordement à l'éclairage)
- Application de la peinture BIN (ou Permacryl Multiprimer) + 2 couches de peinture sur les murs et plafonds (ou pose d'un enduit hydrofuge sur les murs et plafond)
- Nettoyage du chantier et évacuation des déchets (y compris les frais de déchetterie)

DEPLACEMENT (45,00€/déplacement) – déplacements + frais de stationnement

90 ,00 €

- 2 déplacements facturés

MONTANT TOTAL HTVA

4.462,00 € HTVA

MONTANT TOTAL TVAC

4.729,72 € TVAC

Les clients : nous confirmons notre volonté de faire procéder aux travaux décrit ci-dessus
 (Qualité+date+signature)

ALPHAECOSERV SPRL

56, rue René Declercq, 1150 Bruxelles – TVA : BE0817.071.580 – Membre de la confédération de la construction
 Contrat de responsabilité civile n° 03/99.573.239/01 souscrit auprès des AG Insurance
 Téléphone/Fax : +32 (0)2-779.49.70 GSM : 0471/35.02.73
 BNP-Paribas-Fortis : BE 97 0015 8699 2849