

Association des Copropriétaires
Avenue Des Sept Bonniers 136-144
1190 FOREST

PROCES-VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

qui s'est tenue le 2 avril 2015
au Tennis Club « le Domaine », av. du Domaine 150 - 1190 - BRUXELLES.

1° Signature de la liste des présences

2° Validité de l'Assemblée

Propriétaires présents : 24 / 55
Propriétaires représentés : 8 / 55
Quotités : 5.866 / 10.000 èmes

Le double quorum étant atteint, l'assemblée est valablement ouverte à 19h10

3° Constitution du Bureau de l'assemblée

- Désignation du Président du Bureau
- Proposition :Mr Kriwin

➤ Vote :

POUR : 6.001 / 6.001 èmes

La proposition est approuvée à l'unanimité

- **Le syndic officie en tant que secrétaire**

4° Rapport du syndic et du Conseil sur l'exercice écoulé

L'étanchéité de la toiture basse à l'arrière a été effectuée.

La peinture des ciels des terrasses arrières est remis à l'ordre du jour.

Un élément d'une des chaudières est défectueux, le système ne tourne plus qu'avec une chaudière ; la société Buderus fera son rapport avant le remplacement de la pièce incriminée afin de voir si la pièce serait couverte par une garantie.

En ce qui concerne les vols et les intrusions dans l'immeuble, des affiches ont été apposées pour demander une attention particulière aux occupants. Il est demandé d'attendre, si possible, la fermeture de la porte de garage avant de s'en éloigner.

5° Approbation des comptes arrêtés au 31/12/ 2014

Mmes Bosschaert, Piraux et Mr Kriwin, commissaires aux comptes, atteste avoir vérifié les documents comptables et avoir constaté que ceux-ci sont exacts et correspondent à la réalité et aux comptes du syndic.

Remarque : Monsieur Kriwin commente les dépenses de l'exercice.
Il est demandé de poursuivre les copropriétaires défaillants

Proposition : approbation des comptes et décharge au syndic

➤ Vote :

POUR : 6.001 / 6.001 èmes

La proposition est approuvée à l'unanimité



6° Rapport financier exercice 2014 et prévisions 2015

Proposition Fonds de roulement : maintien du fonds de roulement existant

➤ Vote :

POUR : 6.001 / 6.001 èmes

La proposition est approuvée à l'unanimité

Proposition Fonds de réserve : (27.576,34 € au 31.12.2014) : augmentation du fonds actuel par 4 appels trimestriels de 6.000 €

➤ Vote :

POUR : 6.001 / 6.001 èmes

La proposition est approuvée à l'unanimité

Proposition Fonds de réserve ascenseur (84.306,55 € au 31.12.2014) : maintien du fonds actuel. Pas d'appels

➤ Vote :

POUR : 6.001 / 6.001 èmes

La proposition est approuvée à l'unanimité

Proposition Appel provisions chauffage : Maintien des provisions actuelles : 4 x 12.500 €

➤ Vote :

POUR : 6.001 / 6.001 èmes

La proposition est approuvée à l'unanimité

Proposition de Modification des appels provision de chauffage

Le syndic explique que, d'après les statuts, les frais de chauffage doivent être appelés en 9.202 quotités. Son prédécesseur calculait la provision en fonction de la consommation de l'année précédente, il créait une nouvelle clé de répartition chaque année, ce qui n'est pas juste par rapport aux statuts ou à la Loi.

Proposition : revenir à la clé de répartition prévue dans l'acte de base dès l'appel du 31.03.2015

➤ Vote :

POUR : 6.001 / 6.001 èmes

La proposition est approuvée à l'unanimité

7° Conseil de Copropriété

Proposition : Mme De Clerckx (138)

Mrs Claes (140), De Keyzer (142) Flament (138) et Kriwin (144)

➤ Vote :

POUR : 6.001 / 6.001 èmes

La proposition est approuvée à l'unanimité

Election du Président

Proposition : Mr Kriwin

➤ Vote :

POUR : 6.001 / 6.001 èmes

La proposition est approuvée à l'unanimité

Le syndic et la copropriété remercient Mr Kriwin pour son implication et son aide.

DR

8° Désignation d'un Commissaire aux comptes

Election d'un candidat.

Proposition : Mme Bosschaert, Piraux et Mr Kriwin

➤ Vote :

POUR : 6.001 / 6.001 èmes

La proposition est approuvée à l'unanimité

9° Election du syndic.

Proposition : Monsieur SAEREMANS, gérant de la SPRL B.G.I.S., Syndic agréé I.P.I présente au vote de l'association des copropriétaires, sa candidature pour l'exercice 2015-2016.

➤ Vote :

POUR : 6.001 / 6.001 èmes

La proposition est approuvée à l'unanimité

10° Ascenseur (>1958) – Mise en conformité

Travaux à prévoir pour le 31.12.2016. Etude du budget

une demande d'offre chez Schindler est demandée par un copropriétaire

Proposition : Demander offre comparative à Schindler; demander une extension de garantie à 5 ans chez Von Neuman.

Si le devis Schindler est nettement supérieur (minimum 20 %) à celui de Von Neuman, l'assemblée choisi de confier la mise en conformité à Von Neuman. Travaux à prévoir pour la fin de l'année 2015. Demande de prix pour un nouvel habillage cabine chez l'ascensoriste choisi et chez un artisan (+/- 2.500 €). Comparaison et mandat au Conseil de Copropriété pour commande.

Au besoin (devis Schindler compétitif...) -> convocation d'une assemblée extraordinaire.

➤ Vote :

POUR : 6.001 / 6.001 èmes

La proposition est approuvée à l'unanimité

11° Contrat d'entretien pour le curage des égouts et entretien des descentes d'eau tous les 2 ans.

Etude du budget :

Curnet 15 colonnes : 180 € x 15 = 2.700 € htva

Louis. Le Déboucheur : 840 x 15 = 12.600 € htva

Débouchage Moderne : 5.250 € htva

Proposition : demander un devis comparatif à Mr Herreman. Accord sur les travaux chez Curnet (après consultation de Herreman).

➤ Vote :

POUR : 6.001 / 6.001 èmes

La proposition est approuvée à l'unanimité



12° Dossier travaux :

a) Ciels de terrasses arrières (décision AG 2014)

La proposition proposée en AG 2014 prévoyait la peinture des ciels de terrasses arrières pour un budget de 4.598 €.

Le syndic n'a pas tenu compte des peintures des bandeaux + l'accès par l'extérieur pour les retours des bandeaux ainsi que les moyens d'accès extérieurs (sans passer par les appartements il est donc proposé un nouveau budget par la société Zaudig (devis annexé à la convocation).

Proposition : Accord sur les travaux par la société Zaudig - prélèvement sur le fond de réserve existant

➤ Vote :

POUR : 6.001 / 6.001 èmes

La proposition est approuvée à l'unanimité

b) Ciels de terrasse avant (décision AG 2014)

Inchangée – travaux prévus en 2015.

➔ Il faudrait prévoir un nettoyage des bandeaux des terrasses avant et pas une peinture (pierre de France) ; il sera demandé une adaptation du prix en fonction de ce changement

➤ Vote :

POUR : 5.755 / 6.001 èmes

CONTRE : 246 / 6.001 èmes

Ont voté contre : Liberman

La proposition est approuvée à la majorité requise

13° Demande de copropriétaires : remplacement du système de poubelles actuel par un système de containers.

Budget Bruxelles Propreté = 28,98 € tvac par semaine

Proposition : Passage au système de containers

➤ Vote :

POUR : 4.610 / 6.001 èmes

CONTRE : 1.391 / 6.001 èmes

Ont voté contre : Amedeo, Baudine, Bontemps, Dauwe, Dekeyzer, Pochet, Wilms

14° Demande de copropriétaires : modification des plages horaires système de chauffage : température durant la nuit

Proposition : Passage en temps « nuit » de 23h30 à 5h30 avec un minimum de 17°.

Mandat au Conseil de Copropriété pour changement éventuel en cours d'exercice.

➤ Vote :

POUR : 6.001 / 6.001 èmes

La proposition est approuvée à l'unanimité



- 15° Demande de propriétaires : suppression du site internet de la copropriété
Proposition : suppression du site

➤ Vote :
POUR : 6.001 / 6.001 èmes

La proposition est approuvée à l'unanimité

- 16° Demande de propriétaires : modifier le sens d'ouverture de la porte vers le -1 au 142
Proposition : modifier le sens d'ouverture de la porte vers le -1 au 142 à charge des copropriétaires du 142

➤ Vote :
POUR : 6.001 / 6.001 èmes

La proposition est approuvée à l'unanimité

- 17° Demande d'un propriétaires : autorisation de placer un boîtier air conditionné sur la façade de l'appartement du rez 138

Le propriétaire demandeur fait savoir que le placement du boîtier dans le couloir des caves, au plafond, devant le soupirail au-dessous de son appartement serait plus adapté car il ne gènerait en rien le passage et serait ainsi « hors de vue » en façade.

Proposition : placement d'un boîtier air conditionné dans le couloir des caves, au plafond, devant le soupirail au-dessous de l'appartement de Mr Hautain.

➤ Vote :
POUR : 6.001 / 6.001 èmes

La proposition est approuvée à l'unanimité

- 18° Dossiers travaux : rejoingnage dalles silex entrée immeuble + cimentage muret jardin avant

Ce dossier n'est pas complet, il manque de devis. Le syndic complètera le dossier en collaboration avec le Conseil de Copropriété. Il faudra prévoir un budget de +/- 7.000 €

Proposition : Mandat au conseil de copropriété pour réalisation des travaux en 2015

➤ Vote :
POUR : 6.001 / 6.001 èmes

La proposition est approuvée à l'unanimité

- 19° Fixation de la date de la tenue de l'A.G. des copropriétaires pour 2016.

Proposition : le mardi 12 avril 2016 à 19h00 au Domaine

➤ Vote :
POUR : 6.001 / 6.001 èmes

La proposition est approuvée à l'unanimité



20° Questions générales

- (BGIS) Passer la chaudière à l'heure d'été
- (BGIS) Rappeler au service d'entretien de ne pas laisser la porte ouverte sans surveillance (blocage de la porte avec un seau alors qu'elle nettoie dans les étages).
- L'assemblée demande aux copropriétaires de prévenir le syndic lorsque les locataires partent car le syndic doit leur réclamer une indemnité de dédommagement. Le syndic fera attention aux aménagements/déménagements en fonction des commandes des plaquettes nominatives.
- suite à la problématique des copropriétaires défaillants, le syndic informe que les rappels sont envoyés à heure et à temps et que les dossiers les plus importants sont envoyés chez un avocat pour recouvrement par voie de justice.
- Les copropriétaires demandent un devis pour la réparation des murs de la descente vers les garages au -2. Le devis sera présenté au Conseil de Copropriété.

21° Levée de la séance et signature du procès-verbal

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23h00

Tout copropriétaire peut demander au Juge d'annuler ou de réformer une décision qu'il estime irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'Assemblée Générale dans un délai de 4 mois à dater de cette Assemblée.

Signatures pour ratification :

