

Alain Sturbois
Géomètre-expert immobilier
Technicien en constructions civiles

1060-Bruxelles, le 1^{er} juillet 2009
Rue de Lombardie, 39
Tél./Fax : 02/537.61.26
E-mail : sturboisgestion@skynet.be

Immeuble rue Deknoop, 25-27
1140 - Bruxelles

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DU 17 JUIN 2009

Monsieur HEUREUX, Président du Conseil de Gérance, ouvre la séance à 19h05.
Les copropriétaires présents ou représentés totalisent 7.741 / 10.000 des
quotités de l'immeuble.

Le syndic accueille Monsieur et Madame UNAL, nouveaux propriétaires.

Point 1 : Approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 30/6/2009

Aucune remarque n'ayant été formulée, l'Assemblée approuve ce procès-verbal
à l'unanimité.

Point 2 : Approbation des comptes arrêtés au 31/12/2008, décharge éventuelle
aux membres du Conseil de Gérance et au syndic

Monsieur HEUREUX a procédé à la vérification des comptes et fait rapport à
l'Assemblée.

Il y a lieu d'apporter quelques ajustements dans les comptes :

- des erreurs de relevés et anomalies ont été constatées dans les relevés ISTA ;
il y a lieu de remplacer un compteur chez Mademoiselle V. LEVEQUE et le
syndic vérifiera les index chez Madame POULAIN ; une correction sera faite
à ce sujet;
- le gaz ménager imputé à Monsieur VANDERVONDELEN doit être transféré sur le
compte de Monsieur SINGELYN.

./.

La situation du décompte de la succession de Monsieur MAEGERMAN est préoccupante ; le syndic poursuivra ses contacts avec le notaire et l'avocat chargés de la succession.

Afin de limiter les frais de chauffage de cet appartement, le syndic demandera la remise des clés de l'appartement et du garage à un propriétaire habitant l'immeuble.

Afin de faciliter la tenue des comptes, il est demandé à tous les propriétaires de respecter les délais de paiements pour les provisions et appels de fonds, de ne pas anticiper les paiements et de ne pas globaliser ceux-ci par trimestres

L'Assemblée insiste également afin que les décomptes soient envoyés dans le courant du mois d'avril ; Monsieur HEUREUX souhaite pouvoir contrôler les comptes avant l'envoi aux copropriétaires.

Une remarque est également faite à propos de la répartition des frais entre le vendeur et l'acheteur d'un appartement et du délai de clôture de ces décomptes. Le syndic précise que n'étant généralement pas informé des arrangements entre vendeur et acquéreur, cette répartition se fait habituellement directement entre les parties concernées, sans intervention du syndic.

Compte tenu de ces précisions, l'Assemblée approuve les comptes à l'unanimité et en donne décharge aux membres du Conseil de Gérance et au syndic.

Madame JAKES se joint à l'Assemblée qui totalise 8.056 / 10.000 des quotités de l'immeuble.

Point 3 : Travaux aux balcons de la façade avant : étanchéité, garde-corps et renouvellement toiture avant

Monsieur COUSIN, représentant l'ATELIER DU SABLON, expose l'état d'avancement du projet.

Diverses entreprises ont été contactées pour :

- les travaux d'étanchéité et de carrelage : ASPHALTCO ; T.C.T. et ASPHALTE ETANCHEITE ;
- le remplacement des garde-corps : GRAVITZ, U. DESIGN et FERRO-C.

Ces devis ont déjà fait l'objet d'un examen par les membres du Conseil de Gérance

Monsieur COUSIN suggère de prendre une décision quant au choix des entrepreneurs (ce qui permettra de fixer les prix, sauf révision) et de reporter à plus tard les discussions de détails (type de perforations des tôles des garde-corps, coloris, choix des dalles, . . .) ; les travaux pourraient être exécutés au printemps 2010.

Après discussion, l'Assemblée prend les décisions suivantes à l'unanimité :

- le revêtement des terrasses sera réalisé par un carrelage et non par des dalles sur plots (sauf impossibilité technique) ;
- les garde-corps latéraux seront composés d'une tôle perforée sur toute la hauteur de ce garde-corps ;
- les travaux d'étanchéité et de carrelage sont confiés à la firme ASPHALTE ETANCHEITE (estimation budget : 80.000,00 €) ;
- les travaux de ferronnerie sont confiés à la firme FERRO-C (estimation budget : 52.000,00 €) ;
- le renouvellement des joints périphériques des châssis de fenêtres sera réalisé simultanément avec ceux d'étanchéité et de carrelage ;
- les échantillons (dalles, tôle perforée) et coloris seront proposés au préalable aux copropriétaires ; la décision sera prise à la majorité des voix ;
- l'ATELIER DU SABLON est chargé de la poursuite de sa mission (phase travaux).

Point 4 : Contrat assurances immeuble

Suite à la demande exprimée lors de la précédente assemblée, une expertise du bâtiment a été réalisée par l'assureur qui fixe la valeur de celui-ci à 3.618.000,00 € au lieu de 2.417.000,00 €.

La prime d'assurance est portée de 2.132,00 € à 2.932,00 €.

L'Assemblée accepte à l'unanimité la valeur de 3.618.000,00 € ; le syndic transmettra cette information au courtier pour adaptation du contrat.

Point 5 : Réparation dallage de la cour

Quelques dalles sont cassées au bas de la rampe d'accès ; une réparation sera faite dès que possible.

Point 6 : Peinture des portes de garages

Certains propriétaires souhaitent remplacer leur porte de garage ; ils sont tenus respecter le modèle placé au garage de Monsieur VERBOOMEN.

En ce qui concerne les portes à peindre, il y a lieu de respecter les coloris suivants :

1^{ère} couche : marque LEVIS-SURFACER n° 12 gris moyen ;

2^{ème} couche : marque LEVIS-LEVISLUX n° 7032 galet.

Point 7 : Placement de lignes jaunes sur la bordure du trottoir, de part et d'autre de la sortie des garages

Le syndic signale que ces travaux doivent faire l'objet d'une autorisation communale ; il se charge d'en faire la demande.

Point 8 : Financement des travaux

Le syndic fait part de trois problèmes dont il faut tenir compte :

- diverses pièces du frein de l'ascenseur du n° 25 doivent être remplacées (2.440,61 € htva) - l'ascenseur est actuellement à l'arrêt;
- proposition d'OTIS de remplacer l'huile des carters des machineries des ascenseurs (592,31 € htva par ascenseur) ; l'Assemblée décide de ne pas entreprendre ce travail ;
- placement d'un manomètre avec vanne d'isolement sur le réducteur de pression en chaufferie ; remplacement du filtre avec réducteur de pression et manomètre après le compteur principal (2.151,00 € htva).

Après discussion, l'Assemblée décide à l'unanimité de procéder à 4 appels trimestriels de 15.000,00 € par trimestre qui seront incorporés au fonds de réserve ; le paiement des travaux sera effectué par prélèvements sur ce fonds de réserve.

Compte tenu de l'augmentation des charges, les provisions mensuelles seront adaptées selon une étude réalisée par le Conseil de Gérance.

Point 9 : Nominations statutaires

L'Assemblée renouvelle à l'unanimité le mandat des membres du Conseil de Gérance :

Président : Monsieur HEUREUX

Assesseurs : Messieurs VERBOOMEN et WATZEEL.

Le mandat de Monsieur STURBOIS en tant que syndic est également renouvelé à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur HEUREUX lève la séance à 20h45.

Bien que l'approbation de ce procès-verbal se fasse lors de la prochaine Assemblée des copropriétaires, les remarques éventuelles doivent parvenir par écrit au syndic dans le mois de l'expédition du présent procès-verbal.

Nouvelles provisions mensuelles pour charges à partir du 01/08/2009

Propriétaires	Biens			Provision
Coenraets	2501	375		185,00
Carbety	2502	g6 405	43	220,00
Smagghe	2511	405		190,00
Heureux	2512	g14 405	43	200,00
Luycx	2513	g10 405	44	190,00
Raes	2514	g15 405	43	195,00
Leveque V.	2515	315		170,00
Leloir	2521	g5 405	43	235,00
Verboomen	2522	g2 405	53	165,00
Vandervondelen (loc)	2523	g4 405	43	180,00
Boers	2524	405		185,00
Jaques	2525	315		140,00
Succ. Maegerman	2703	g12 315	43	150,00
Poulain	2704	405		245,00
Unal	2731	g8 405	44	165,00
Bergiers (bureau)	2732	g7 290	44	150,00
Goossens	2733	405		180,00
Van Moer M	2734	g9 405	44	160,00
Decuyper Ch	2735	315		160,00
Watzeel	2741	405		180,00
Vander Elst	2742	g3 520	53	255,00
Vandervondelen	2743	g16 405	44	180,00
Van Moer (2)	2744	g13 405	43	135,00
Singelyn	2745	315		150,00
Total				4365,00