

Canalisations	Le syndic explique que suite à l'explosion d'une canalisation de chauffage au 101, qui a été réparée dans l'urgence, un inventaire technique de l'état des autres canalisations de l'immeuble a été dressé. Ce rapport fait état de plusieurs purgeurs automatiques qui fuient et de têtes de colonnes endommagées par l'érosion, menaçant de céder sous la pression. Par mesure d'urgence le nécessaire sera fait pour préserver le bâtiment.
Ascenseur	Mandat avait été donné au conseil élu en 2013 pour le choix des revêtements de l'ascenseur. Tous les membres avaient démissionné à l'exception de Madame AUSTIA. Suite à la procédure judiciaire pour nomination d'un syndic judiciaire et l'élection d'un nouveau conseil, le choix avait été suspendu. Art.577-8/1 : « [...] Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. [...] » Le nouveau conseil n'a pas mandat pour choisir ce revêtement – ce point sera donc soumis à la prochaine AG.
Point de situation juridique	<u>Préambule</u> : Maître Lambrecht confirme qu'il travaille pour et ne défend que les intérêts de la copropriété en collaboration exclusive avec le syndic et suivant les décisions de l'Assemblée Générale des copropriétaires. Depuis que Maître Lambrecht et Property Consulting spol sont en place – nous n'avons reçu aucune contestation des décisions prises lors de la dernière AG. Ce qui permet de travailler avec un conseil de copropriété valablement mis en place. <u>Rappel du rôle du conseil</u> : Rappel est fait que le rôle du conseil est uniquement de « [...] veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions [...] ». Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale. Art.577-8/1. Il ne doit en aucun cas co-gérer l'immeuble selon son bon vouloir. Dans la conjoncture actuelle, Maître Lambrecht et le syndic souhaitent que chaque décision soit discutée avec le conseil de copropriété, puis soumis au vote en Assemblée Générale et actée, enfin, elles seront exécutées après que le délai légal de contestation de cette AG soit passé (4 mois). A l'exclusion des actes conservatoires et des actes d'administration provisoire (mesures d'urgences pour la préservation du bâtiment). Cela permettra à la copropriété de donner un bon exemple et de remettre la gestion de l'immeuble sur les rails d'une gestion saine afin de ne pas créer de nouveaux litiges. 1°) <u>Un litige est en cours</u> : M. Matthijs reproché à M. Blommaert les communications aux autres propriétaires comme s'il était mandataire. M. Matthijs a lancé citation contre Mr Blommaert en première ordre, la copropriété n'est impliquée que en deuxième rang. La demande de M. Matthijs tend à entendre imposer à M. Blommaert l'interdiction de la distribution des communications aux copropriétaires, et d'entendre ordonner à l'ACP, représentée par le syndic, de faire traduire le jugement à intervenir en néerlandais et le distribuer avec lettre d'accompagnement dans les deux langues à chaque copropriétaire et locataire des appartements, garages et emplacements de parking qui font partie de l'ACP et de mettre les frais de traduction et distribution à charge de M. Blommaert.

	Maître Lambrecht estime que la copropriété doit rester en dehors du conflit entre Messieurs Blommaert et Matthijs. Il estime que la copropriété ne devrait pas être impliquée dans ce litige et que d'autres moyens peuvent être mis en place pour l'exécution de ce jugement. Les conclusions ont été présentées, Maître Lambrecht a demandé à ce que la copropriété soit mise hors cause. 2°) <u>Dossier astreintes :</u> Le syndic et Maître Lambrecht ont rencontré M. Matthijs et son avocat afin de savoir exactement ce que M. Matthijs veut au jour d'aujourd'hui et quel montant il souhaite obtenir. Après une longue réunion, la réponse souhaitée n'a pas été obtenue. Maître Lambrecht estime que les astreintes ne courent plus. Or, le seul qui peut se prononcer sur l'étendue et la redevabilité ou non des astreintes est le juge des saisies compétent. La question a d'ailleurs déjà été soumise au juge des saisies, et contestée par l'avocat de la copropriété. Ce litige pend devant le juge des saisies mais la procédure « dort » depuis des années. Cette menace d'astreinte pèse au-dessus de la copropriété et de chaque AG. Maître Lambrecht propose de réactiver la procédure devant le juge des saisies afin de provoquer un jugement sur les astreintes. Il faut selon lui délimiter le problème et mettre fin aux rumeurs. Cela permettra également de défendre la copropriété. Celle-ci saura alors avec certitude le montant dû et ce dossier sera entériné. Maître Lambrecht confirme que si une somme est allouée-elle sera divisée selon les quotités. Ce point sera soumis lors de la prochaine AG. 3°) <u>Comptabilité fin 2013 :</u> Suite au jugement, TREVI services a effectué la clôture 2013 au 31.10.2013. Entre cette date et la prise de fonction de Property Consulting sprl, il y a un vide juridique. Property Consulting a ré-encodé toute la comptabilité depuis le 1^{er} janvier 2014 (factures et extraits) Mais la comptabilité de 2013 n'a jamais été clôturée. Vu le jugement, TREVI services refusent d'effectuer la clôture au 31/12/2013 Proposition sera faite lors de la prochaine AG de passer par un bureau-externe afin d'établir la comptabilité de 2013 et débloquent la situation. Proposition sera faite de mandater le syndic et Maître Lambrecht afin de récupérer les sommes auprès de TREVI services.
Cafard	La présence de nuisibles a été constatée à l'entrée 101 – une désinsectisation complète des communs et espaces privatifs a été demandée. Elle est programmée au vendredi 5 décembre prochain.
Courtier	Le précédent courtier, TREA, qui assurait le suivi des dossiers était une filiale de TREVI services. Pour un meilleur suivi, le syndic a fait le nécessaire pour changer de courtier – la passation des dossiers est en cours vers la firme EUROBROKERS S.A.

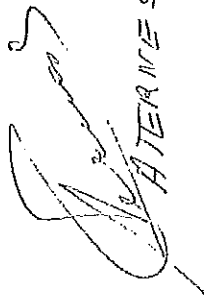
	En dehors de la rénovation de la chaufferie et de la sécurisation incendie des parkings évoqués plus haut, deux postes importants sont à prévoir : les terrasses et les toitures. Il sera proposé lors de la prochaine assemblée générale de mandater un expert selon son domaine de compétence, qui effectuera en première phase : • une visite des lieux, au cours de laquelle il analysera la situation, prendra quelques mesures et photos • il dressera un rapport de visite dans lequel il décrira les problèmes analysés, les solutions à apporter, et une estimation globale de leur coût. Les différents travaux seront ainsi budgétisés et classés par ordre de priorité puis soumis à l'assemblée générale de 2013. Cette première phase est réalisée en régie. En fonction du premier choix de travail à effectuer par les copropriétaires, il sera demandé à ce même expert, en deuxième phase : • l'estimation détaillée des différents travaux envisagés, et la discussion avec le maître de l'ouvrage des solutions et budgets proposés • la rédaction d'un cahier des charges accompagné des plans et détails techniques nécessaires, et d'un métré récapitulatif détaillé, pour permettre aux entrepreneurs de remettre prix en parfaite connaissance de cause, et pour faciliter la comparaison des offres, et la gestion du chantier • la collaboration au choix des entrepreneurs à consulter, l'envoi des dossiers d'appels d'offres, l'analyse et le classement des soumissions, le conseil dans le choix des adjudicataires. Une fois que l'ACP choisit l'entrepreneur avec lequel elle souhaite travailler via décision d'assemblée générale, il pourra être proposé que l'expert, en 3^{ème} phase, effectue : • la rédaction du contrat d'entreprise, reprenant entre autres le métré des travaux, le montant du coût des travaux à effectuer, la date de début de chantier, le nombre de jours ouvrables en exprimant la durée, et le montant des amendes de retard éventuelles • le contrôle de la conformité des travaux exécutés aux stipulations du marché et aux règles de l'art. Ce contrôle implique des visites périodiques du chantier, à raison d'une fois par semaine, et à chaque demande expresse du maître de l'ouvrage, du syndic ou de l'entrepreneur • l'établissement d'un procès-verbal de réunion de chantier hebdomadaire réunissant au moins le syndic, l'architecte, l'entrepreneur • le contrôle des états d'avancement, factures et mémoires, et l'approbation pour paiement des factures émises par l'entrepreneur. • l'assistance et l'établissement des procès-verbaux pour les opérations de pré-réception, réception provisoire et réception définitive.
Statut de la copropriété	La mise à jour des statuts de la copropriété devait être réalisée le 1^{er} septembre 2014. Proposition sera faite lors de la prochaine AG, de faire mandater un notaire afin de faire le nécessaire.

Faux en écriture

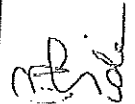
Le syndic informe le conseil que des faux en écriture ont été faits : le scan de la signature de M. DEFENSE et Mme BUSIN ont été utilisés afin d'établir un document interdisant le stationnement des véhicules sur les aires de roulages.

Certains propriétaires signalent aussi avoir reçu des documents informatifs sur la copropriété qui n'ont pas été envoyés par le syndic.

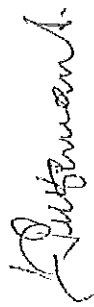
Le syndic rappellera à tous les propriétaires qu'il est l'unique personne à contacter en cas d'urgence.
Dorénavant le syndic apposera la date manuellement à côté de sa signature pour signifier l'authenticité du courrier.


DOMINIQUE ROGIER


DOMINIQUE ROGIER


Au STA Pascale


DOMINIQUE ROGIER


DOMINIQUE ROGIER

PUTTEMAN


DOMINIQUE ROGIER

	- Dans un second temps, l'IBGE demande que le bureau d'étude CH. COLLON complète son étude quant aux exigences de ventilation. - A ce jour, les documents reçus par l'IBGE sont considérés comme étant plus un devis qu'une réelle analyse. Le syndic fait le nécessaire. Des dispositions seront à prendre en fonction du rapport du bureau d'étude CH. COLLON. Un calendrier provisoire d'exécution des travaux et mise en conformité des parkings par rapport aux exigences du SIAMU et selon le rapport, sera à présenter à l'IBGE. En fonction du rapport de l'étude CH. COLLON et de l'analyse SIAMU, un cahier des charges pourra être établi pour faire 3 appels d'offres. Proposition sera faite à la prochaine AG de mandater le syndic et le conseil de copropriété pour le choix de l'entrepreneur final.
Parking visiteurs	Malgré le rappel des règles de bienséance affiché par le syndic, de nombreux usagers stationnent sur l'air de roulage. De plus, avec les nouvelles règles de stationnement suite au nouveau règlement communal, on risque de voir des personnes de l'extérieur stationner sur le parking visiteur. Afin d'y pallier, proposition sera faite lors de la prochaine AG de changer la destination du parking visiteur en parking à louer. Chaque emplacement sera équipé de barrière de parking avec serrure dont seul le locataire aura la clé. Cette proposition est également source de revenus pour la copropriété. L'installation de 2 barrières amovibles (entrée - sortie) (avec bouton d'urgence permettant une ouverture aux pompiers et médecins) sera également proposée - Seul les locataires des parkings à louer auront la possibilité d'y accéder. Le syndic étudie la faisabilité d'un tel projet.
Chaudière	Suite à l'accord de l'AG du 12/05/2014 le syndic a contacté l'ingénieur Monsieur SONON, qui avait établi le cahier des charges de la rénovation de la chaufferie et réceptionné le remplacement de la première chaudière. Sur base des différents devis reçus et en accord avec Monsieur SONON, le syndic a passé commande pour une chaudière de marque BUDERUS. Sa pose est prévue pour le 3 décembre 2014. Le syndic rappelle que deux vannes d'isolement ont dû être remplacées par mesure d'urgence. Ce remplacement faisait partie du cahier des charges de Monsieur SONON pour la rénovation complète de la chaufferie. La fin des travaux de rénovation complète de la chaufferie sera soumise lors d'une AG ultérieure pour une éventuelle réalisation en été 2015.

Immeuble: ACP sise à 1140 Evere, Avenue des Anciens Combattants, 101-111
Concerné: Rapport semestriel du Conseil de copropriété élu le 12 mai 2014
Date: Réunion du 06/11/2014

La présente réunion s'est tenue en français – conformément à l'article 577-11/2 du code civil :

« Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeuble est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires. »

Le présent procès-verbal est rédigé par le conseil de copropriété.

Distribution:

Nom	Entrée	Présent	Excusé
Mr. Puffemans	101	Oui	
Mme Ternest	105	Oui	
Mr Dominé	107	Oui	
Mr. Malice	109	A démissionné	
Mr. Vangastbecq	109	Oui	
Mme Ansta	111	Oui	

La réunion se tient dans les locaux du syndic Property Consulting sprl en présence de Maître Lambrecht et Madame Busin.

Délibérés :

Point	Description
IBGE	Le syndic s'est rendu à l'IBGE en vue d'obtenir les documents officiels et avoir une situation réactualisée des attentes de l'IBGE à ce jour. Ci-dessous, les points à résoudre afin de lever les conditions suspensives du permis: - Communiquer le statut unique de la BCE - le syndic fait le nécessaire. - S'assurer qu'il n'existe que 2 x 12 parkings et condamner les éventuelles places supplémentaires non autorisées - le syndic fait le nécessaire. - Mise en conformité de l'installation électrique – le syndic demande à AIB – VINCOIRTE d'effectuer un contrôle sur base duquel des appels d'offres pourront être émis et présentées à la prochaine AG.