

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

"RESIDENCE LE MANOSQUE"

Allées de Provence 36 à 1140 BRUXELLES - B.C.E. N° 0848.515.418

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DU JEUDI 8 MAI 2014.

Lieu : En la salle de l'ancien Cercle Paroissial, avenue Henri Conscience 158 à 1140 BRUXELLES.

PRELIMINAIRES.

a) Signature de la liste des présences.

Tous les propriétaires et mandataires présents signent une liste de présence :

Association des Copropriétaires "RESIDENCE LE MANOSQUE" Assemblée Générale Statutaire du 8 mai 2014

CODES	PROPRIETAIRES	QUOT	PRESENCES
ASMI	Mr Yahya ASMI	750	ABSENT(E)(S)
BINON	Mr et Me V. BINON	805	ABSENT(E)(S)
BOUGARD	Mr Marc BOUGARD	805	PRESENT(E)(S)/REPRESENTE(E)(S)
BOUMYA	Me Samira BOUMYA	860	ABSENT(E)(S)
CALMANT-HRUB	Mr et Me CALMANT-HRUBY	905	ABSENT(E)(S)
CATTRYSSE	Me Suzanne CATTRYSSE	805	ABSENT(E)(S)
DE MEULDER	Mr Roland DE MEULDER	650	PRESENT(E)(S)/REPRESENTE(E)(S)
DEL NISTA	Me Paola DEL NISTA	705	ABSENT(E)(S)
DESCAMPSMAY	Mr et Me DESCAMPS-MAYAUX	905	ABSENT(E)(S)
DUVIVIER BOB	Me Léona DUVIVIER-BOBON	905	PRESENT(E)(S)/REPRESENTE(E)(S)
ERGO	Mr et Me LOOS-MORELLI	805	PRESENT(E)(S)/REPRESENTE(E)(S)
ERYILMAZ	Mr et Me ERYILMAZ-TEZCAN	850	PRESENT(E)(S)/REPRESENTE(E)(S)
FREIRE-LOPEZ	Mr et Me FREIRE-LOPEZ	905	PRESENT(E)(S)/REPRESENTE(E)(S)
HEIM	Me Marina HEIM	850	PRESENT(E)(S)/REPRESENTE(E)(S)
KOELMAN	Mr et Me KOELMAN	750	PRESENT(E)(S)/REPRESENTE(E)(S)
KRUCHTEN-KOB	Me Marlise KRUCHTEN-KOBEL	850	PRESENT(E)(S)/REPRESENTE(E)(S)
LANGER	Me Irène LANGER-STAINIER	650	ABSENT(E)(S)
LAVEND'HOMME	Me Francine LAVEND'HOMME-MOREAU	650	ABSENT(E)(S)
LEFEVRE-VAN	Mr et Me LEFEVRE-VAN DE SYPE	1810	PRESENT(E)(S)/REPRESENTE(E)(S)
LEGRAIN-LEON	Mr et Me LEGRAIN-LEONARD	650	PRESENT(E)(S)/REPRESENTE(E)(S)
LOUIS	Me Anne-Marie LOUIS	905	PRESENT(E)(S)/REPRESENTE(E)(S)
MAHIEU-BINAM	Me Lucienne BINAME	905	PRESENT(E)(S)/REPRESENTE(E)(S)
MARLIER	Mr Luc MARLIER	905	PRESENT(E)(S)/REPRESENTE(E)(S)
MEES	Mr Jean-Guy DE WAELE	650	ABSENT(E)(S)
MOUCHITZ	Me Olga MOUCHITZ	650	ABSENT(E)(S)
QUINET-IJSSE	Me Bonaventura QUINET-IJSSELDIJK	850	PRESENT(E)(S)/REPRESENTE(E)(S)
SERLIPPENS-V	Me Mariette SERLIPPENS-VANDERMOSTEN	1690	PRESENT(E)(S)/REPRESENTE(E)(S)
SESSABUTERA	Mr et Me SESSA - BUTERA	650	ABSENT(E)(S)
SPLAWSKI	Mr et Me SPLAWSKI-STANUCH	805	ABSENT(E)(S)
TANER	Me Sevkîyê TANER	705	ABSENT(E)(S)
TEXEIRA	Me et Mr SOARES TEXEIRA	1455	ABSENT(E)(S)
VALCKE	Me Dominique VALCKE	705	ABSENT(E)(S)
VANDERMOSTEN	Me Marie-Christine VANDERMOSTEN	650	PRESENT(E)(S)/REPRESENTE(E)(S)
WAUTELET	Me Alice WAUTELET-LAFFUT	805	PRESENT(E)(S)/REPRESENTE(E)(S)
WIESELER	Mr Jacques WIESELER	805	PRESENT(E)(S)/REPRESENTE(E)(S)
		30.000	17.345

QUORUM	RESULTATS	TOTAUX	
Propriétaires présents	19	35	OK
Propriétaires absents	16	35	
Quotités des présents	17.345	30.000	OK
Majorité 3/4 quotités	17.345	30.000	NON OK
Quotités des absents	12.655	30.000	
Assemblée valablement constituée			

Sont présents ou représentés : **19 propriétaires sur 35, détenant ensemble 17.345/30.000^{èmes}.**

Sont absents : **16 propriétaires sur 35, détenant ensemble 12.655/30.000^{èmes}.**

b) Convocations et mode de convocation.

Les convocations à la présente Assemblée ont été adressées en date du 15 avril dernier par courrier simple pour les propriétaires en ayant fait la demande individuellement et par écrit, et par envoi recommandé pour les autres. Ces derniers, s'ils le souhaitent, peuvent manifester leur intention de recevoir dorénavant les convocations aux futures Assemblées Générales par courrier simple en signant individuellement à cet effet un document qui sera consigné par le syndic, se conformant ainsi avec les récentes dispositions légales en matière de copropriété.

c) Détermination des date et heure de la prochaine Assemblée Générale Statutaire.

Les date et heure de la prochaine Assemblée Générale Statutaire sont d'ores et déjà arrêtées et seront, sauf contre-ordre, si possible un lundi ou à défaut, le **jeudi 7 mai 2015 à 18h00** au même endroit.

d) Validité de l'assemblée.

Après vérification de la liste des présences, le double quorum étant atteint, l'assemblée est réputée valablement constituée et peut dès lors statuer sur les points repris à l'ordre du jour.

***Ouverture de la séance à 18h25 sous la Présidence de Monsieur LEFEVRE,
le syndic assurant le secrétariat.***

ORDRE DU JOUR.**A. RAPPORT DE LA GERANCE.****1. Présentation et commentaires des comptes relatifs à l'exercice 2013. Rapport de la vérification des comptes.**

En sa qualité de Commissaire aux Comptes, Monsieur LEFEVRE a récemment procédé à un contrôle approfondi de la comptabilité. Il confirme l'exactitude des soldes d'extraits de compte et leur parfaite concordance avec les pièces justificatives dûment répertoriées.

Par ailleurs, les décomptes récemment adressés aux copropriétaires n'ont à ce jour suscité aucune réaction. Le syndic répond aux questions des copropriétaires présents. Il propose de "toiletter" le bilan en affectant au profit du Fonds de Réserve les avoirs en postes bilantaires 1500000 (0,16 €) et 1500100 (111,99 €).

Les copropriétaires unanimes (100 %) marquent accord sur cette proposition.

2. Approbation des comptes relatifs à l'exercice écoulé (période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2013).

Sur base du rapport de la vérification des comptes, l'assemblée unanime (100 %) approuve ceux-ci.

3. Décharge au syndic.

Les comptes étant approuvés, c'est à l'unanimité également que décharge est donnée au syndic.

Madame DEL NISTA se joint à l'assemblée, elle détient 705 %.

B. ADMINISTRATION.

Elections statutaires :

♦ Commissaire(s) aux Comptes.

C'est à l'unanimité (100 %) que Monsieur LEFEVRE est confirmé au poste de Commissaire aux Comptes.

♦ Conseil de Copropriété. Les membres sont démissionnaires mais rééligibles.

Messieurs FRERE, LEFEVRE et SPLAWSKI sont unanimement (100 %) reconduits dans leur fonction de membre du Conseil de Copropriété. Les propriétaires concernés acceptent le mandat qui leur est imparti et le syndic se joint à l'assemblée pour les remercier de leur bienveillance à l'égard des intérêts de la copropriété.

♦ Mandat de syndic.

C'est à la même majorité (unanimité 100 %), que le mandat du syndic Immo LIEKENDAEL s.c.p.r.l. ici représenté par Jacques LECLUSE est prorogé d'une année.

A l'unanimité (100 %) mandat est donné au Conseil de Copropriété pour signer le contrat du syndic.

C. DISCUSSIONS.**1. Rapport des activités de l'exercice écoulé.**

Le syndic expose qu'outre les frais inhérents à l'entretien courant et à la maintenance normale de l'immeuble, les principales dépenses exposées lors de l'exercice écoulé ont été :

- VIGO : Remplacement décharge et robinet cuisine conciergerie (539,54 €).
- AMPEROHM : Mise à la terre de l'installation électrique de l'immeuble (686,51 €).
- SCHINDLER : Remplacement de deux ferme-porte (1.236,94 €).

12. Rapport sur les éventuelles procédures judiciaires en cours.

Le syndic indique qu'il n'existe à ce jour aucune procédure judiciaire engagée par ou à l'encontre de la copropriété mais qu'il pourrait bientôt avoir une action en justice à l'encontre de défaillants.

D. DIVERS.

- Le syndic demandera au jardinier de tailler les haies et buissons en plus de la tonte du gazon.
- Il fera remarquer à la société en charge de l'entretien des communs que leur remplaçant ne reste pas plus de 15 minutes en l'immeuble, ce qui en dit long sur la qualité de ses prestations !
- Il portera à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Statutaire 2015 les points suivants :
 - a) Placement d'antenne GSM
 - b) Mise en location de la conciergerie.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h42.

Signature des copropriétaires :

Les copropriétaires visent l'exemplaire original du procès-verbal des décisions qui sera consigné par le syndic.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite par écrit endéans les quatre mois (C.C. art. 577-9 § 2).
Rédigé à Martelange, le 16 mai 2014.

Le Syndic.

Immo LIEKENDAEL-Syndic-Agréations I.P.I. n° 102053 & 506715-Avenue de l'Indépendance Belge 129 1081 BRUXELLES
Tel: +32 2 428 79 35 - Fax: +32 2 425 50 54 - E-Mail: info@immoliekendael.be - Web: <http://www.immoliekendael.be>

VERENIGING DER MEDE-EIGENAARS

"RESIDENTIE LE MANOSQUE"

Provencewandelwegen 36 te 1140 BRUSSEL - K.B.O. N° 0848.515.418

PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE STATUTAIRE VERGADERING

VAN DONDERDAG 8 MEI 2014.

Plaats :in de zaal Oude Parochie Cirkel, H. Consciencelaan 158 te 1140 BRUSSEL.

INLEIDINGEN.

a) Tekenen van de aanwezigheidslijst.

Alle aanwezige eigenaars en mandatarissen tekenen een aanwezigheidslijst:

Association des Copropriétaires "RESIDENCE LE MANOSQUE" Assemblée Générale Statutaire du 8 mai 2014

CODES	PROPRIETAIRES	QUOT	PRESENCES
ASMI	Mr Yahya ASMI	750	ABSENT(E)(S)
BINON	Mr et Me V. BINON	805	ABSENT(E)(S)
BOUGARD	Mr Marc BOUGARD	805	PRESENT(E)(S)/REPRESENTE(E)(S)
BOUMYA	Me Samira BOUMYA	860	ABSENT(E)(S)
CALMANT-HRUB	Mr et Me CALMANT-HRUBY	905	ABSENT(E)(S)
CATTRYSSE	Me Suzanne CATTRYSSE	805	ABSENT(E)(S)
DE MEULDER	Mr Roland DE MEULDER	650	PRESENT(E)(S)/REPRESENTE(E)(S)
DEL NISTA	Me Paola DEL NISTA	705	ABSENT(E)(S)
DESCAMPSMAY	Mr et Me DESCAMPS-MAYAUX	905	ABSENT(E)(S)
DUVIVIER BOB	Me Léona DUVIVIER-BOBON	905	PRESENT(E)(S)/REPRESENTE(E)(S)
ERGO	Mr et Me LOOS-MORELLI	805	PRESENT(E)(S)/REPRESENTE(E)(S)
ERYLMAZ	Mr et Me ERYILMAZ-TEZCAN	850	PRESENT(E)(S)/REPRESENTE(E)(S)
FREIRE-LOPEZ	Mr et Me FREIRE-LOPEZ	905	PRESENT(E)(S)/REPRESENTE(E)(S)
HEIM	Me Marina HEIM	850	PRESENT(E)(S)/REPRESENTE(E)(S)
KOELMAN	Mr et Me KOELMAN	750	PRESENT(E)(S)/REPRESENTE(E)(S)
KRUCHTEN-KOB	Me Marlise KRUCHTEN-KOBEL	850	PRESENT(E)(S)/REPRESENTE(E)(S)
LANGER	Me Irène LANGER-STAINIER	650	ABSENT(E)(S)
LAVEND'HOMME	Me Francine LAVEND'HOMME-MOREAU	650	ABSENT(E)(S)
LEFEVRE-VAN	Mr et Me LEFEVRE-VAN DE SYPE	1810	PRESENT(E)(S)/REPRESENTE(E)(S)
LEGRAIN-LEON	Mr et Me LEGRAIN-LEONARD	650	PRESENT(E)(S)/REPRESENTE(E)(S)
LOUIS	Me Anne-Marie LOUIS	905	PRESENT(E)(S)/REPRESENTE(E)(S)
MAHIEU-BINAM	Me Lucienne BINAME	905	PRESENT(E)(S)/REPRESENTE(E)(S)
MARLIER	Mr Luc MARLIER	905	PRESENT(E)(S)/REPRESENTE(E)(S)
MEES	Mr Jean-Guy DE WAELE	650	ABSENT(E)(S)
MOUCHITZ	Me Olga MOUCHITZ	650	ABSENT(E)(S)
QUINET-IJSSE	Me Bonaventura QUINET-IJSSELDIJK	850	PRESENT(E)(S)/REPRESENTE(E)(S)
SERLIPPENS-V	Me Mariette SERLIPPENS-VANDERMOSTEN	1690	PRESENT(E)(S)/REPRESENTE(E)(S)
SESSABUTERA	Mr et Me SESSA - BUTERA	650	ABSENT(E)(S)
SPLAWSKI	Mr et Me SPLAWSKI-STANUCH	805	ABSENT(E)(S)
TANER	Me Sevkiyè TANER	705	ABSENT(E)(S)
TEXEIRA	Me et Mr SOARES TEXEIRA	1455	ABSENT(E)(S)
VALCKE	Me Dominique VALCKE	705	ABSENT(E)(S)
VANDERMOSTEN	Me Marie-Christine VANDERMOSTEN	650	PRESENT(E)(S)/REPRESENTE(E)(S)
WAUTELET	Me Alice WAUTELET-LAFFUT	805	PRESENT(E)(S)/REPRESENTE(E)(S)
WIESELER	Mr Jacques WIESELER	805	PRESENT(E)(S)/REPRESENTE(E)(S)
		30.000	17.345

QUORUM	RESULTATS	TOTAUX	
Propriétaires présents	19	35	OK
Propriétaires absents	16	35	
Quotités des présents	17.345	30.000	OK
Majorité 3/4 quotités	17.345	30.000	NON OK
Quotités des absents	12.655	30.000	
Assemblée valablement constituée			

Zijn aanwezig of vertegenwoordigd: 19 eigenaars op 35, samen tegoed voor 17.345/30.000^{ste}.

Zijn afwezig: 16 eigenaars op 35, samen tegoed voor 12.655/30.000^{ste}.

b) Oproepingen en wijze van oproepen.

De oproepingen voor deze vergadering werden opgestuurd op 15 april 2014 per normale post voor de eigenaars die schriftelijk de aanvraag ingediend hadden en per aangetekende zending voor de anderen. Deze laatste kunnen indien ze dit wensen een vraag richten om in het vervolg de oproepen per normale post ontvangen mist het tekenen van een document dat bewaard zal worden door de syndicus.

c) Bepaling van datum en uur van de volgende Algemene Statutaire Vergadering.

De datum en uur voor de volgende Vergadering zijn al vastgelegd op, **donderdag 7 mei 2015 om 18h00** op dezelfde plaats.

d) Geldigheid van de Vergadering.

Na nazicht van de aanwezigheidslijst, is het dubbele quorum bereikt en kan de vergadering geldig uitspraak doen op de agenda.

*Openen van de zitting om 18h25 onder het voorzitterschap van de heer LEFEVRE,
De syndicus zorgt voor het secretariaat.*

DAGORDE.

A. VERSLAG VAN HET BEHEER.

1. Voorstelling en commentaren over de boeken van 2013. Verslag van de commissarissen der rekeningen.

In zijn hoedanigheid als commissaris der rekeningen, heeft de heer LEFEVRE onlangs de boeken nagekeken, elke rekening en bankuittreksel onderzocht. Hij geeft aan dat hij de goede ontvangst van de betalingen voor de gemeenschappelijke kosten gecontroleerd heeft. Hij heeft de perfecte overeenstemming van de saldo's van de bankuittreksels met de geïnventariseerde bewijsstukken kunnen vaststellen.

Onder anderen, de opgestuurde afrekeningen hebben geen opmerkingen nog vragen opgeleverd. De syndicus geeft antwoord aan de gestelde vragen. Hij stelt tevens voor om de balans op te kuisen, posten 1500000(0,16EUR) en 1500100 (111,99EUR) en het te goed te storten ten profijt van het reservefonds. Unaniem (100%) geven hierop de eigenaars hun akkoord.

2. Approbatie van de rekeningen van het boekjaar 2013 (1^{ste} januari tem 31 december 2013).

Op basis van het verslag hierboven, zet de vergadering unaniem (100 %) akkoord hierop.

3. Ontlasting aan de commissaris en de syndicus.

De rekeningen goedgekeurd, is het met eenparigheid der stemmen dat ontlasting gegeven wordt aan de commissaris en de syndicus.

B. ADMINISTRATIE

Statutaire verkiezingen:

♦ Commissaris der rekeningen.

Met eenparigheid (100%) der stemmen wordt de heer LEFEVRE bevestigd als commissaris der rekeningen.

♦ Benoeming van de Beheerraad. (de leden zijn ontslagnemend en/of herkiesbaar).

Unaniem (100%) worden de Heren FRERE, LEFEVRE en SPLAWSKI herleid tot hun functie in de Raad van Beheer. De eigenaars worden hiervoor hartelijk bedankt.

♦ Mandaat syndicus.

Het is met dezelfde meerderheid (100%) dat het mandaat van de syndicus IMMO LIEKENDAEL hier vertegenwoordigd door de Heer Jacques LECLUSE verlengd wordt met één jaar.

Unaniem (100%) wordt mandaat gegeven aan de raad van beheer om het contract te ondertekenen.

C. DISCUSSIES.

1. Verslag over de afgelopen activiteiten.

De syndicus deelt mee dat behalve de normale onderhoudskosten, de principiële uitgaven waren als volgt:

- VIGO: vervangen afvoer en kraan conciërgerie (539,54 €).
- AMPERHOM: conform zetten elektriciteit gemeenschappelijke delen (686,51 €).
- SCHINDLER: vervangen van twee deur sluiters (1.236,94 €).

2. Conformiteitwerken liften – staat van het dossier.

Gezien de liften van na 1958 zijn maar van voor 1984, zullen deze de normen moeten voldoen voor eind 2016. De syndicus stelt voor de ontvangen offertes:

- **KONE: 94.200,00EUR BTW inbegrepen** voor de 2 liften (modernisatie mits vervangen van de motoren)

In deze prijs is inbegrepen een lichtgordijn, voor het plaatsen van dubbele deuren moet er **10.572 EUR BTW inbegrepen** bij geteld worden voor de 2 liften. Deze optie wordt gratis geleverd als er een bestelling in 2014 geplaatst wordt.

Normaal onderhoudscontract (reparatie, onderhoud, kleine stukken, telefonie GSM) voor **1.490EUR excl. BTW per jaar per lift.**

- **OTIS: 86.682EUR inbegrepen** voor de 2 liften (modernisatie mits het vervangen van de motoren) en lichtgordijnen.

Als de bestelling geplaatst wordt in 2014, stelt OTIS de prijs voor van **93.680 EUR BTW inb.** met het plaatsen van dubbele deuren en geven ook een duplex systeem (de 2 liften regelen zichzelf zodanig dat de dichtstbijzijnde oproep beantwoordt).

Onderhoudscontract comfort (depannage, 4 onderhoudsbeurten, kleine stukken, telefonie GSM) voor **1.500EUR excl. BTW per jaar per lift.**

- **SCHINDLER: modernisatie offerte van 105.997,00 EUR BTW inb.** (modernisatie, vervangen van de motoren en dubbele deuren inb.).

- **SCHINDLER: offerte voor totaal nieuwe liften 134.785,36EUR BTW inb.**

Na overleg, unaniem (100%) besluiten de eigenaars om alle beslissingen hierover te nemen in 2016.

3. Renovatie van de gevel – Staat van het dossier.

Als er wordt verwezen naar het rapport van de architect DE TAILLEUR, is het dringend om de waterdichtheid te vervangen van het dak en de terrassen mits het vervangen van de leuningen en het behandelen van de gevels. Andere punten zullen tevens moeten nogal dringend behandeld worden.

De syndicus herinnert de legale disposities dat er een lastenboek moet opgesteld zijn.

Hij heeft nu al aan de architect DE TAILLEUR gevraagd om het lastenboek op te stellen en deze door te geven aan verschillende onderaannemers. De architect wordt tevens belast met de studie, vergelijking en het voorleggen van de verschillende offertes. Zijn mandaat zou ook het opvolgen van de werken, de toelating voor de betalingen en receptie van de werken bevatten.

Twee lastenboeken zullen opgesteld moeten worden: één voor de volledige vernieuwing van het dak en de elementen die deze componeren, de tweede relatief aan de terrassen en gevels.

Na discussie, unaniem (100 %) bevestigen de mede-eigenaars de genomen besluiten tijdens de vergadering van 2013 over de keuze van de architect en het omvang van zijn missie.

Gezien de grote van de dringende werken en het budget hiervoor nodig, blijkt dat de enige oplossing voor een snelle interventie en uitvoering een aanvraag tot krediet zal zijn. De bankintresten zijn momenteel van ongeveer 4,5%.

Na lange discussie hierover, unaniem (100%) vragen de mede-eigenaars aan de syndicus om zich te informeren over de mogelijkheden.

Unaniem, wordt er mandaat gegeven aan het Raad van beheer om dit te beheren met de syndicus (opstellen van de dossiers dak, terrassen, gevels en krediet).

Het volledig dossier zal worden voorgelegd aan de volgende vergadering van 2015.

Al deze beslissingen worden unaniem (100%) genomen.

4. Schoorstenen: problemen met de trek

Niettegenstaande het probleem met de trek van de schoorstenen die al enkele jaren duren, zal ook op tafel komen het vervangen van de bestaande ketels door andere met hoger rendement.

De nieuwe wetten over de verwarming zullen moeten gerespecteerd worden, dat wilt zeggen waarschijnlijk het tuberen van de schoorstenen. Ondertussen zal de syndicus de schoorstenen laten wegen.

Deze beslissing wordt unaniem (100%) genomen.

5. Parlofonie – staat van de situatie.

Er zijn drie verschillende interventies geweest gedurende het afgelopen jaar.

De syndicus zal vragen aan PIERRELECT om een interventie te plannen bij de heer MAHIEU.

Hij zal tevens een offerte aanvragen voor het vervangen van de installatie en het beveiligen van de buiten deuren.

Al deze beslissingen worden unaniem(100%) genomen.

6. Onderhoudscontract van de rioleringen.
De syndicus zal een prijs vragen aan LOISEAU en B.BELGIUM voor het jaarlijkse onderhoud van de rioleringen.
Mandaat wordt gegeven aan het Raad van Beheer voor het afsluiten van het contract.
Deze beslissing wordt unaniem (100%) genomen.
7. Versterking van de verlichting in de gemeenschappelijke delen.
Sommige mede-eigenaars zouden graag een betere verlichting willen op de gangen.
Na overleg, unaniem (100%) wordt er gevraagd aan de syndicus om verschillende offertes voor te leggen.
8. Poreusheid van de gasleidingen en in conformiteit zetten van de installatie.
De situatie is nogal verontrustend
De snelste oplossing en ook een van de goedkoopste is om hars te injecteren in de leidingen om deze gasdicht te maken. Om dit te kunnen uitvoeren, mogen de leidingen niet te 'oud' zijn.
Het is het bedrijf ALLEGRETTI (02/414.88.80) die deze werken uitvoert. Zij geven achteraf een garantie op hun werk van 10 jaar.
Het budget draait rond 750,00eur.
De syndicus trekt de aandacht op het feit dat de gasleidingen privaat zijn. Voor de teller, zijn ze onder de verantwoordelijkheid van SIBELGA en na de teller, zijn ze eigendom en onder de verantwoordelijkheid van de eigenaar van het appartement zij bedienen.
Er gaat ervan uit dat deze werken dringend zijn en dat, voor veiligheidsredenen, alle kanalisaties zonder enige exceptie zullen moeten behandeld worden.
Na overleg, unaniem (100%) besluiten de mede-eigenaars om deze behandeling per hars op te dringen.
De syndicus zal contact opnemen met ALLEGRETTI en de werken zo vlug mogelijk uit te voeren.
De syndicus krijgt toelating om tijdelijk geld in het reservefonds te nemen om deze werken te betalen.
De kosten zullen in de eindafrekeningen doorgerekend worden in privaat en de betalingen hiervan zal het reservefonds weer op zijn huidige stand brengen.
De syndicus staat alle verantwoordelijk af in geval van ongeluk gevolggevend aan slordigheid en of gebrek aan reactie van een mede-eigenaar.
9. Voorstelling voor het onderschrijven aan verzekering "rechtsbijstand mede-eigendom".
Een volledig contract is al reeds onderhandeld geweest door de syndicus bij ARAG met de beste prijzen.
10. Adaptatie van de statuten volgens de nieuwe wetten - staat van het dossier.
De advocaat hiervan verantwoordelijk heeft enkele achterstand genomen gezien de grote hoeveelheid aanvragen.
De syndicus hoopt om een vooruitgang te hebben voor de volgende algemene vergadering.
11. Evaluatie van de financiële situatie:
 - a. Maandelijkse provisies.
De maandelijkse lasten, onder anderen herzien verleden jaar, zijn hoog genoeg en unaniem (100%) besluiten de mede-eigenaars om deze op hun huidige niveau te behouden.
 - b. Werkfonds.
Op 31 december 2013, datum van de laatste afsluiting was het saldo van het werkfonds **15.000,00 €** (verdeeld in 30.000/30.000ste).
Dit fonds blijkt hoog genoeg te zijn om de dagelijkse betalingen te vorderen. Unaniem (100%) besluiten de mede-eigenaars om de huidige niveau te behouden.
 - c. Reservefonds.
Op dezelfde datum, bedroeg het reservefonds een saldo van **86.349,74 €** (in 30.000/30.000^{ste}).
Unaniem (100 %) beslissen de eigenaars om deze niet te verhogen.
 - d. Reservefonds liften.
Altijd op dezelfde datum, bedroeg dit fonds en saldo van **20.000,00 €** (in 1.000/1.000ste).
Na overleg, gaan de mede-eigenaars unaniem (100%) akkoord met het voortzetten van de huidige spaaractie.

12. Verslag omtrent eventuele lopende gerechtelijke procedures.

De Syndicus brengt de eigenaars op de hoogte dat er tot op heden geen enkele gerechtelijke procedure lopende is door of tegen de mede-eigendom.

D. VARIA.

- de syndicus zal aan de tuinman vragen om de hagen en kreupelbosjes te snoeien met het afrijden van het gras.
- hij zal de kuisfirma attent maken op het feit dat de vervangster niet meer dan 15 minuten blijft.
- zal op de agenda van de vergadering van volgend jaar de volgende punten vermelden:
 - a) plaatsen van een GSM mast
 - b) verhuren van de conciërgewoning.

De agenda is afgewerkt en de vergadering wordt om 20h42 opgeheven.

Elke opmerking betreffende onderhavig verslag moet schriftelijk worden meegedeeld binnen de vier maanden (B.W. art. 577-9 § 2).

Nederlandse versie opgemaakt te Brussel, op 16 mei 2014 (bij mogelijke vertalingfouten primeert de Franstalige versie).

De Syndicus,

Immo LIEKENDAEL-Syndicus-Erkend B.I.V. n° 102053 & 506715- Belgische Onafhankelijkheidslaan 129 1081 BRUSSEL
Tel: +32 2 428 79 35 - Fax: +32 2 425 50 54 - E-Mail: info@immoliekendael.be - Web: <http://www.immoliekendael.be>

M:\Immo Lickendael\Fichiers Word\ASSEMBLEES GENERALES\LE MANOSQUE\130421-PV AGS NL.doc

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
"RESIDENCE LE MANOSQUE"
Allées de Provence 36
1140 BRUXELLES
B.C.E. N° 0848.515.418

Bruxelles, le 28 janvier 2015

Monsieur et Madame Pol MAHIEU
Allées de Provence 36/12

1140 BRUXELLES

Madame, Monsieur,

Concerne: *Procès-verbal de l'Assemblée Générale Statutaire du 8 mai 2014.*

Nous vous prions de trouver sous ce pli le procès-verbal de l'Assemblée Générale Statutaire du 8 mai 2014.

Nous vous remercions d'en prendre connaissance et de nous faire part de vos éventuelles remarques ou observations.

Vous souhaitant bonne réception des présentes, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments dévoués.

Madame, Monsieur,

Betreft: *Verslag van de Algemene Statutaire Vergadering van 8 mei 2014*

In bijlage vindt u een kopie van het verslag van de Algemene Statutaire Vergadering van 8 mei 2014.

Wij danken u alvast om hiervan kennis te nemen en ons eventueel uw opmerkingen te willen doorsturen.

Wij wensen u hiervan een goede ontvangst toe en verblijven,

Met vriendelijke groeten,

Jacques LECLUSE,
Gestionnaire technique.

Annick VANDER BEKEN,
Gestionnaire Technique et vente.

Document 1

Immo LIEKENDAEL - Syndic
Agrégations I.P.I. n° 102053 & 506715
Avenue de l'Indépendance Belge 129 à 1081 BRUXELLES
Tel: +32 2 428 79 35 - Fax: +32 2 425 50 54
E-Mail: info@immoliekendael.be - Web: <http://www.immoliekendael.be>

2. Mise en conformité des ascenseurs-Etat du dossier.

Les ascenseurs datant d'après 1958 mais d'avant 1984, ils devront être mis aux normes pour fin 2016.

Le syndic présente les offres reçues :

- KONE : **94.200 € TVAC** pour les deux ascenseurs (modernisation en ce compris remplacement des moteurs).

Ce prix correspond à une offre prévoyant un rideau lumineux, le prix supplémentaire pour l'option porte cabine s'élève à **10.572 € TVAC** pour les deux ascenseurs. Cette option est offerte en cas de commande en 2014.

Contrat d'entretien simple (dépannages, entretiens, petites pièces, téléphonie GSM) pour **1.490 € HTVA par an et par ascenseur.**

- OTIS : **86.682 € TVAC** pour les deux ascenseurs (modernisation en ce compris remplacement des moteurs) avec des rideaux lumineux.

En cas de commande en 2014, OTIS propose le prix de **93.680 € TVAC** avec des portes cabines et offre en plus l'option de fonctionnement en duplex (les deux ascenseurs s'organisent pour que ce soit le plus proche de l'appel qui se déplace)

Contrat d'entretien confort (dépannages, 4 entretiens, petites pièces, téléphonie GSM) pour **1.500 € HTVA par an at par ascenseur.**

- SCHINDLER : Offre modernisation **105.997 € TVAC** (modernisation, remplacement des moteurs et porte cabine compris).
- SCHINDLER : Offre nouvel ascenseur **134.785, 36 € TVAC.**

Après discussion, les copropriétaires unanimes (100 %) décident de postposer toute décision sur ce point à 2016.

3. Rénovation de la façade-Etat du dossier.

Si l'on se réfère au rapport de l'architecte DE TAILLEUR, il est urgent de remplacer l'étanchéité de la toiture et des balcons avec remplacement des garde-corps ainsi que de traiter la façade. D'autres points mériteront malheureusement de s'y intéresser sans trop tarder.

Le syndic rappelle l'obligation légale de travailler sur base d'un cahier de charges.

Il a d'ores et déjà demandé à l'architecte DE TAILLEUR la rédaction d'un tel cahier de charges et l'envoi de celui-ci à différents entrepreneurs. L'architecte serait aussi chargé de l'étude, la comparaison et la présentation des devis reçus. Son mandat comporterait également le suivi des chantiers commandés, les demande de libération des tranches de paiement et les réceptions des travaux.

Deux cahiers de charges devront être constitués : l'un concernant la réfection complète de la toiture et des éléments qui la composent, l'autre relatif aux balcons et façade.

Après discussion, les copropriétaires unanimes (100 %) confirment l'accord pris lors de l'Assemblée Générale Statutaire 2013 quant au choix de l'architecte et quant à l'étendue de sa mission.

Compte tenu de l'ampleur des travaux urgents et des budgets qu'ils représentent, il apparaît que la seule solution permettant une réalisation rapide serait sans doute de recourir à l'emprunt. Les taux bancaires en la matière avoisinent actuellement les 4,5 %.

Après un long débat, les copropriétaires unanimes (100 %) prient le syndic de se renseigner sur cette possibilité.

A l'unanimité, mandat est donné au Conseil de Copropriété de gérer, en collaboration avec le syndic, les éventuels détails dans la préparation de ce dossier travaux (toiture, balcons, façade et crédit)

L'ensemble du dossier sera présenté lors de l'Assemblée Générale Statutaire 2015.

Toutes ces décisions sont prises à l'unanimité (100%).

4. Cheminées : Problèmes de tirage.

Nonobstant les problèmes de tirage qui perdurent depuis des années, se posera rapidement celui du remplacement des chaudières actuelles par de plus performantes.

Il faudra respecter les nouvelles normes en vigueur, ce qui passera sans doute par un tubage des cheminées. Entretemps, Le syndic fera ramoner les cheminées.

Cette décision est prise à l'unanimité (100%).

5. Parlophonie-Etat de la situation.

Il y a eu 3 interventions diverses au cours de l'année écoulée.

Le syndic priera la société PIERRELECT d'intervenir chez Monsieur MAHIEU.

Il demandera également une offre portant sur le remplacement de l'installation de parlophonie ainsi que sur la sécurisation des portes extérieures.

Toutes ces décisions sont prises à l'unanimité (100%).

6. Contrat d'entretien du réseau d'égouttage.
Le syndic demandera aux sociétés LOISEAU et B.BELGIUM une offre de contrat portant sur l'entretien du réseau d'égouttage.
Mandat est donné au Conseil de Copropriété de gérer ce dossier avec le syndic et donner l'accord final.
Cette décision est prise à l'unanimité (100%).
7. Renforcement de l'éclairage dans les communs.
Certains copropriétaires souhaitent un éclairage plus performant dans les communs.
Après discussion, les copropriétaires unanimes (100%) prient le syndic de demander des offres en ce sens.
8. Porosité des tuyauteries de gaz et mise en conformité des installations.
La situation est extrêmement préoccupante.
La solution la plus rapide et aussi sans doute la moins onéreuse et la plus réaliste consiste à injecter une résine au sein des tuyauteries afin de les rendre étanches. Pour ce faire, il faut bien sûr que la tuyauterie en question ne soit pas trop attaquée.
C'est la société **ALLEGRETTI** (02/414 88 80) qui réalise ces travaux. Elle garantit ensuite son travail durant 10 ans.
Le budget s'élève à environ 750 €.
Le syndic rappelle que les tuyauteries gaz sont privatives.
Avant le compteur, elles sont sous la responsabilité de SIBELGA et après compteur, elles sont propriété et sous la responsabilité du propriétaire de l'appartement qu'elles desservent.
Il va sans dire que ces travaux sont urgents et que, pour d'évidentes raisons de sécurité, toutes les canalisations sans aucune exception doivent être traitées.
Dès lors, après discussion, les copropriétaires unanimes (100 %) décident d'imposer le traitement par injection de résine de la société ALLEGRETTI.
Le syndic prendra contact avec cette entreprise et organisera ce travail au plus vite.
Le syndic est autorisé à prélever momentanément du Fonds de Réserve les fonds nécessaires à régler la afférente à ces travaux.
Les coûts individuels desdits travaux apparaîtront, en frais privatifs, dans le décompte annuel des charges et leur paiement renflouera le Fonds de Réserve.
Etant donné que, pour parodier l'adage "Un copropriétaire averti en vaut deux", le syndic décline de toute responsabilité en cas d'accident dû à la négligence ou au manque de réaction d'un copropriétaire.
9. Proposition de souscription à une assurance "Défense en Justice Copropriété".
Un contrat hyper complet et négocié par le syndic à un prix défiant toute concurrence est déjà souscrit auprès de la compagnie ARAG.
10. Adaptation des statuts aux dispositions impératives de la loi-Etat du dossier.
L'avocat chargé du dossier a beaucoup de retard suite à toutes les demandes qui affluent.
Le syndic espère avoir une avancée pour la prochaine Assemblée Générale Statutaire.
11. Evaluation de la situation financière :
 - a. Provisions périodiques.
Les provisions mensuelles pour charges, par ailleurs adaptées l'année dernière, s'avèrent suffisamment élevées et dès lors, les propriétaires unanimes (100 %) décident de leur maintien à leur niveau actuel.
 - b. Fonds de Roulement.
Au 31 décembre 2013, date de la dernière clôture annuelle de l'exercice, le solde du Fonds de Roulement se montait à la somme de **15.000 €** (répartis en 30.000/30.000èmes).
Ce Fonds s'avérant suffisamment élevé pour faire face aux dépenses ordinaires, l'assemblée unanime (100 %) décide de son maintien à son niveau actuel.
 - c. Fonds de Réserve.
A la même date, le Fonds de Réserve présentait un solde de **86.349,74 €** (en 30.000/30.000èmes également). Les copropriétaires unanimes (100 %) décident de ne pas majorer ce Fonds.
 - d. Fonds de Réserve Ascenseur.
Toujours à la même date, le Fonds de Réserve Ascenseur présentait un solde de **20.000,00 €** (en 1.000/1.000èmes).
Après discussion, les copropriétaires unanimes (100 %) décident de poursuivre l'effort d'épargne tel qu'actuellement.