

# **EUROCOMPTA**

**A.C.P. Résidence « Wahis I »  
Bld Général Wahis, 32  
1030 Bruxelles**

## **PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES TENUE LE LUNDI 22 AVRIL 2013 à 18H30**

### **ORDRE DU JOUR**

#### **1° Validité de l'assemblée et nomination du propriétaire qui présidera l'assemblée.**

En vertu de la loi sur la copropriété, l'assemblée générale ne peut délibérer que si plus de la moitié des propriétaires est présente ou représentée et pour autant qu'il y ait plus de la moitié des voix.

Le quorum est atteint puisque l'assemblée réunit 29 propriétaires sur 36 présents ou représentés, totalisant 900 voix sur 1000.

L'assemblée, telle que constituée, peut valablement délibérer.

Mmes Wéry, Bertrand et Parade sont élues scrutateurs.

Mr Bechet est nommé pour présider l'assemblée.

Le syndic remercie le conseil de copropriété pour son travail ; en effet, de nombreuses heures de travail ont été nécessaires pour la préparation de cette assemblée.

La séance est ouverte à 19H10.

#### **2° Approbation des comptes de l'année 2012 - décharge au vérificateur aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic.**

Mr Kessen a vérifié les comptes de l'année 2012 et atteste qu'ils sont exacts.

Par 884 voix, les comptes sont approuvés et décharge est donnée au commissaire aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic. Un bulletin de vote n'a pas été remis.

Les copropriétaires et le syndic remercient Mr Kessen pour son travail.

COMPTABLE ET SYNDIC D'IMMEUBLES AGREEE I.P.C. SOUS LE N°101203

Mme FERNANDES da COSTA ALMEIDA M.-J. - Avenue G. Latinis, 173 - 1030 BRUXELLES  
Tél. : 02/241.87.59 - Fax : 02/241.17.32  
[dacosta@proximedia.be](mailto:dacosta@proximedia.be)

**3° Informations sur la procédure intentée par Mr et Mme Plisnier-Latour, mettant en cause la responsabilité de l'association et de son syndic et réclamant la désignation d'un syndic provisoire.**

Une copie des conclusions additionnelles et de synthèse a été envoyée aux propriétaires.

Maître Tordoir donne toutes les informations sur la procédure intentée par Mr et Mme Plisnier-Latour. Il répond aux questions des propriétaires.

Les propriétaires remercient Maître Tordoir pour ses éclaircissements.

**4° Exécution de travaux en fonction d'un ordre de priorité défini lors de l'AG du 22/03/2010 : proposition de revoir les priorités en fonction de travaux urgents aux façades :**

- **rénovation de la façade avant et de la façade arrière :**
  - devis (consultables sur demande auprès des membres du conseil de copropriété ou du syndic)

5 devis ont été présentés aux propriétaires.

Par 677 voix, les propriétaires décident de rénover les façades avant et arrière, 19 voix s'abstiennent.

- **possibilité d'exécution des travaux aux façades par une entreprise proposant le paiement d'un acompte et le solde un an après les travaux (pas d'intérêts).**

Par 808 voix, les propriétaires choisissent la S.A. Ronveaux avec option nettoyage et hydrofugation pour un montant de 145.353,40 € + mise en peinture des garde-corps (privatif). Sous réserve des fonds disponibles, les propriétaires envisagent de faire les façades latérales par la S.A. Ronveaux au plus tard en été 2015 (37.330,49 €). Les travaux devraient débuter après le congé du bâtiment en août 2013.

Il y a possibilité de placer une bâche publicitaire sur la façade pendant les travaux et cela rapporterait 7.000 € par mois pendant 2 mois avec certitude et le 3<sup>ème</sup> mois, il y a 50 % de chance d'avoir 3.500 €. Il y a une condition, c'est d'abattre le sapin devant l'entrée de l'immeuble. Par 811 voix « pour » les propriétaires décident de l'abattage de l'arbre, 37 voix « contre » et 36 voix « d'abstention », sous réserve d'autorisation.

- **rénovation des façades latérales : idem point précédent.**

188 voix souhaitent rénover les façades latérales, ce point n'est donc pas retenu.

- **rénovation de la toiture : devis (consultables sur demande auprès des membres du conseil de copropriété ou du syndic).**

82 voix « pour » les travaux de rénovation de la toiture, 787 voix « contre », ce point n'est donc pas retenu.

- **mise en conformité et/ou modernisation des ascenseurs :**
  - conditions obtenues si signature du devis avant le 30/06/2013 et travaux en 2016.
  - ascenseurs de 1957 : date butoir en 2022.

Il faut 3/4 des voix, les propriétaires décident par 1.214 voix « pour » les travaux en 2016 et 486 voix « pour » les travaux en 2022. Les 3/4 n'étant pas réunis, les propriétaires décident de remettre ce point à l'ordre du jour de l'assemblée extraordinaire.

**- remplacement des châssis et volets conciergerie.**

Il faut ¾ des voix, ce point n'est pas retenu car 401 voix « contre », 363 voix « pour » et 90 voix d'abstention.

**Présentation de tableaux comparatifs et de formules de prise en charge par le fonds de réserve.**

**Autre possibilité d'avoir des fonds pour l'ensemble des travaux :**

- la vente de la conciergerie (estimation +/-85.000 € - 90.000 €).

(Mr et Mme Maissin proposent d'augmenter leur loyer en payant 400 à 440 € par mois)

Il faut 4/5es des voix, si la conciergerie était vide, les copropriétaires votent par 512 voix de ne plus engager de concierge et votent par 372 voix de réengager.

500 voix sont « pour » la vente de la conciergerie et 384 voix sont « contre ».

Les deux propositions ne sont donc pas retenues, le quorum n'étant pas atteint.

**5° Fonds de réserve : fixation du montant des appels de fonds trimestriels.**

A l'unanimité des voix présentes et représentées, les propriétaires décident d'augmenter les appels trimestriels et de passer à 15.000 €.

**6° Adaptation du règlement général de copropriété avec la nouvelle loi.**

Il s'agit de mettre en conformité les statuts avec la nouvelle loi pour 09/2013.

Les propriétaires donnent mandat au syndic pour la mise en conformité des statuts pour un montant maximum de 2.500 € par notaire ou avocat et transcrit auprès du bureau des hypothèques.

Une assemblée extraordinaire approuvera ou amendera le projet sur les nouveaux statuts.

**7° Respect et application de toutes les règles reprises dans l'acte de base, le règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.**

Il est obligatoire pour chaque occupant de respecter le règlement d'ordre intérieur.

Il est vraiment important que chacun fasse le tri des déchets, la société de nettoyage a facturé des prestations complémentaires pour effectuer certains tris.

Il est rappelé qu'il est interdit de garer des voitures devant les garages au -1 et -2.

Des mégots de cigarettes sont jetés du côté D-E dans la cour des garages, ce qui est totalement interdit.

Mme Plisnier atteste que les chiens de Mme Buyse ne posent plus aucun problème.

**8° Nomination d'un vérificateur aux comptes.**

(Un propriétaire demande que la vérification aux comptes soit faite par un professionnel).

Les propriétaires décident par 636 voix de nommer un vérificateur aux comptes parmi les copropriétaires. 248 voix votent pour un vérificateur extérieur professionnel. Un bulletin de vote n'a pas été remis.

Mr Kessen est nommé vérificateur aux comptes et les propriétaires l'en remercient.

**9° Conseil de copropriété :**

- **Mandat**

Les propriétaires donnent mandat à l'unanimité au conseil de copropriété pour certains travaux.

- **Fixation d'un budget pour des interventions**

Les propriétaires fixent à l'unanimité le budget à 10.000 € par travail.

- **Election et/ou réélection des membres**

A l'unanimité des voix présentes et représentées, le conseil de copropriété suivant est réélu :

- Madame Bechet-Dockx : présidente (847 voix).
- Madame Buyse : assesseur (577 voix).
- Monsieur Wéry : assesseur (811 voix).

La candidature de Mr Parade a retenu 306 voix.

**10° Demandes des propriétaires :**

- **Frais de jardinage en rapport avec le travail réellement réalisé.**
- **Frais d'entretien des communs en rapport avec le travail réellement réalisé.**
- **Bacs à fleurs des terrasses avant :**
  - Proposition de retour au système d'achat groupé de géraniums pour tout l'immeuble en vue de garantir l'aspect esthétique. Si refus de la proposition, décision et application d'une amende pour les appartements en défaut.

Ce point est reporté étant donné les travaux de rénovation des façades.

- **Accès aux chaudières et autres espaces de l'immeuble (porte au -1).**
- **Accès plus privatisés aux espaces garages (sécurité de l'immeuble).**
- **Proposition d'une réflexion commune afin de parvenir à l'établissement d'une bonne ambiance au sein de la copropriété (fête d'immeuble, ...).**
- **Rôle bénévole de Mr et Mme Maissin.**
- **Envoi des comptes trimestriels dans les 6 semaines après le trimestre écoulé.**

Mme da Costa est d'accord et fera le maximum pour respecter ce délai.

- **Sécurisation des espaces -1 et -2 par le placement de portails + placement d'un grillage fixe sur le pourtour du jardin au -2 : uniquement à charge des propriétaires des garages. (Point discuté aux AG des 29/06/2009 et 23/11/2011).**

Les propriétaires décident de ne pas sécuriser les espaces du -2 par 39 voix « contre » et 6 voix « pour ».

## 11° Divers.

1 – Il a été demandé à l’assurance de la copropriété si les paraboles étaient assurées ou pas : si elles appartiennent à des propriétaires, elles sont couvertes ; par contre s’il s’agit de celles des locataires, elles ne sont pas assurées. Il est donc impératif que les propriétaires bailleurs informent leurs locataires, afin qu’ils prennent une assurance complémentaire.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23H30.

  
Secrétariat assuré par  
~~Madame Fernandes da Costa Almeida M.J.~~  
~~Syndic~~

A collection of handwritten signatures and names in black ink on white paper. The signatures include: 'Kilbourn' at the top left; 'D.' above a long, sweeping signature; 'Bob' on the left; 'Dan' and 'LAUNDRY' on a diagonal line; 'SANTAMARIA' on the left; 'Pissel' and 'Shabani' below it; 'Jack' and 'Fager' on the right; 'Hart' at the bottom left; 'S.' above a signature; 'Spofford' and 'Johnson' at the bottom.

**A.C.P. Résidence « Wahis I »  
Bld Général Wahis, 32  
1030 Bruxelles**

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE  
DES COPROPRIETAIRES TENUE LE JEUDI 17 OCTOBRE 2013 à 19H00**

**ORDRE DU JOUR**

**1° Validité de l'assemblée et nomination du propriétaire qui présidera l'assemblée.**

En vertu de la loi sur la copropriété, l'assemblée générale ne peut délibérer que si plus de la moitié des propriétaires est présente ou représentée et pour autant qu'il y ait plus de la moitié des voix.

Le quorum est atteint puisque l'assemblée réunit 22 propriétaires sur 36 présents ou représentés, totalisant 689 voix sur 1000.

L'assemblée, telle que constituée, peut valablement délibérer.

Mme Dockx est nommée pour présider l'assemblée.

La séance est ouverte à 19H20.

**2° Refus de la commune d'abattre le sapin devant l'entrée de l'immeuble – conséquence financière : pas de possibilité de placer un panneau publicitaire.**

La gérance avait introduit une demande de permis d'urbanisme auprès de la commune qui a répondu négativement le 26/09/2013 pour divers motifs. De son côté, Urban Média avait également fait une demande dont la réponse fut également négative. Pour information, le loyer mensuel négocié était de 10.000 €. Il est possible de faire un recours contre l'Etat.

A l'unanimité des voix présentes et représentées, les propriétaires décident de ne pas faire de recours.

**3° Façade avant :**

- impossibilité technique de refaire la façade à l'identique : prévoir supplément pour la peinture

A l'origine deux solutions étaient proposées, la réfection à l'identique et celle avec la peinture. Des essais de nettoyage à la haute pression ont été effectués sur la façade et les résultats n'étaient pas probants et suivant la meilleure méthode, le quartz mis sur la façade se détachait.

Il faut donc envisager l'option peinture moyennant un prix supplémentaire de 5.763,22 € TVAC.

**- travaux complémentaires (vice-caché)**

Il y a des zones qui sonnent creux dans les colonnes en béton et les fers sont rouillés. Il y a entre 21 m<sup>2</sup> et 35 m<sup>2</sup> de bétons à réparer au prix de 653 € au m<sup>2</sup> HTVA.

A l'unanimité des voix présentes et représentées, les propriétaires marquent accord sur la réparation des 35 m<sup>2</sup> et non sur une réparation provisoire de 21 m<sup>2</sup>.

Ces points ont été expliqués par Mr Verhaegen de la firme Ronveaux.

Il sera demandé une garantie décennale sur les travaux.

**4° Traitement des fers à béton suite aux travaux de décapage + réparation des bétons au -2 et traitement du mur du -1 : devis Ronveaux.**

Chaque propriétaire a reçu le devis détaillé des travaux.

A l'unanimité des voix présentes et représentées, les propriétaires marquent accord sur les travaux d'un montant de 26.740,84 € vu la remise de 5 % et le choix de ne pas effectuer la peinture anti-carbonatation sur l'ensemble du béton. Ce prix inclus également la mise en peinture des châssis et volets de la conciergerie.

**5° Financement des travaux repris aux points 3° et 4° et délai octroyé par la firme Ronveaux.**

Le fonds de réserve pourra prendre en charge les suppléments vu les appels de fonds et s'il n'y a pas de surprises au niveau d'autres travaux, ceci même s'il a été tenu compte d'un budget pour les imprévus éventuels.

**6° Jugement rendu suite à la procédure intentée par Mr et Mme Plisnier-Latour, mettant en cause la responsabilité de l'association et de son syndic et réclamant la désignation d'un syndic provisoire.**

Une copie du jugement a été envoyée à tous les propriétaires.

D'après les derniers renseignements, Mr et Mme Plisnier-Latour n'ont pas fait appel au jugement et ont payé les montants stipulés.

**7° Désignation de la SPRL Gesticaro comme syndic jusqu'au 30/04/2014.**

A l'unanimité des voix présentes et représentées, les propriétaires désignent la SPRL Gesticaro comme syndic jusqu'au 30/04/2014.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20H40.

Pour la SPRL Gesticaro  
Syndic

# Ronveaux

Renovation

EUROCOMPTA

Avenue Gustave Latinis 173  
1030 SCHAERBEEK

Ciney, le 06/05/2013

A l'attention de Madame Da Costa

Madame,

Concerne: **RÉSIDENCE WAHIS I**  
**Boulevard Général Wahis 30-32**  
**1030 SCHAARBECK**

Suite à votre demande de prix, pour laquelle nous vous remercions, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après, notre offre concernant le projet repris ci-dessus.

N/Réf. : RR0341

V/Réf. : RR0341

Votre contact :  
Tom Verhaegen  
0032(0)475 66 72 12  
t.verhaegen@ronveaux.com

**Ronveaux Renovation sa**  
Chemin de Rebonmoulin 16 B-5590 CINEY  
Tél 00 32 (0)83 21 29 01 - Fax 00 32 (0)83 21 29 10

TVA 0452 893 196  
N° Enreg. 12.10.1.1

ING: IBAN BE66 3601 0109 7143 BIC BBRUBEBB  
CBC: IBAN BE76 1940 1512 2195 BIC CREGBEBB  
DEXIA: IBAN BE16 0682 2972 0174 BIC GKCCBEBB

Pour toute demande de prix : renov@ronveaux.com



Offre: RR0341 Date: 06/05/2013  
RÉSIDENCE WAHIS I à SCHAARBEEK

Réf.	Dénomination	MM	Un	Qté Pr.	Prix	Somme
<b>INSTALLATION GENERALE</b>						
	Prise en charge du chantier	QF	FF	1,000	237,16	237,16
	Signalisation	PG	FF	1,000		
	<i>La copropriété s'engagera à signaler aux propriétaires les travaux dans la zone des garages.</i>					
	Assurance TRC	PG	FF	1,000	111,00	111,00
	<b>Sous-total</b>					<b>348,16</b>
<b>INSTALLATION GENERALE</b>						
<b>FACADE ARRIERE - NIVEAU -2 (garages)</b>						
	Protection avec plastique et tape autocollant	QF	FF	1,000	411,40	411,40
	Hydro-grésage à basse pression (TORBO)	QF	M2	221,000	16,62	3.673,02
	<i>Ce poste comprend :</i>					
	<i>- les trumaux entre les portes de garage - le muret coté intérieur et extérieur - le plafond niveau -2 - mur en moellons</i>					
	Sondage des bétons	QF	FF	1,000	237,16	237,16
	Réaliser un chanfrein en bas du muret	QF	FF	1,000	952,45	952,45
	Réparation des bétons avec un mortier LHM	QF	FF	1,000	14.006,85	14.006,85
	Finition des balcons avec un micro-mortier à faible épaisseur	QF	M2	221,000	25,79	5.699,58
	<i>Micromortier sur l'ensemble des bétons du plafond, trumaux et le muret.</i>					
	Coating anti-carbonatation sur l'ensemble des balcons	QF	M2	221,000	23,00	5.083,00
	Nettoyage fin de chantier	QF	FF	1,000	237,16	237,16
	<b>Sous-total</b>					<b>30.300,63</b>
<b>FACADE ARRIERE - NIVEAU -2 (garages)</b>						
<b>FACADE AVANT</b>						
	Mise en peinture des châssis	QP	M2	8,850	52,94	468,52
	<i>Mise en peinture des 2 châssis à droite de la porte d'entrée.</i>					
	Mise en peinture des volets	QP	M2	8,850	58,83	520,65

Les remarques, conditions particulières et générales de vente ci-après font partie intégrante de cette offre.

RONVEAUX RENOVATION sa / nv

CHEMIN DE REBONMOULIN 16 • B-5590 CINEY • TÉL: +32 (0)83 21 29 01 • FAX: +32 (0)83 21 29 10 • EMAIL: RENOV@RONVEAUX.COM • WWW.RONVEAUX.COM

R.P.M. 0452.893.196 • N°ENREG. : 12.10.1.1

ING: IBAN BE66 3601 0109 7143 BIC BBRUBEBB • CBC: IBAN BE76 1940 1512 2195 BIC CREGBEBB • DEXIA: IBAN BE16 0682 2972 0174 BIC GKCCBEBB

# Ronveaux

**Renovation**

Offre: RR0341 Date: 06/05/2013  
 RÉSIDENCE WAHIS I à SCHAARBEEK

Réf.	Dénomination	MM	Un	Qté Pr.	Prix	Somme
<b>Sous-total</b>					<b>989,17</b>	
<b>FACADE AVANT</b>						
	TOTAL HTVA (0%)				31.637,96 €	
	TVA (0%)				0,00 €	
	Total				31.637,96 €	

*trente et un mille six cent trente-sept euros nonante-six cents*

Nous vous souhaitons bonne réception des présentes et restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Madame Da Costa, l'expression de nos salutations distinguées.



Ing. Tom VERHAEGEN  
 Chef de service Rénovation

Les remarques, conditions particulières et générales de vente ci-après font partie intégrante de cette offre.

RONVEAUX RENOVATION sa / nv

CHEMIN DE REBONMOULIN 16 • B-5590 CINEY • TÉL: +32 (0)83 21 29 01 • FAX: +32 (0)83 21 29 10 • EMAIL: RENOV@RONVEAUX.COM • WWW.RONVEAUX.COM  
 R.P.M. 0452.893.196 • N°ENREG.: 12.10.1.1

ING: IBAN BE66 3801 0109 7143 BIC BBRUBEBB • CBC: IBAN BE76 1940 1512 2195 BIC CREGBEBB • DEXIA: IBAN BE16 0682 2972 0174 BIC GKCCBEBB



Offre: RR0341 Date: 06/05/2013  
RÉSIDENCE WAHIS I à SCHAARBEEK

## **CLAUSES DE VENTES - PARTICULIERES**

Le paiement d'un accompte de 30 % est demandé avant le début des travaux. Toutes nos factures sont payables au comptant. Les factures seront établies avec des états d'avancement mensuels. Sauf convention préalable, aucune retenue ne peut être effectuée sur les montants de nos factures et ce, pour quelque motif que ce soit (garantie, caution ou autre). Un cautionnement peut-être obtenu sur simple demande lors de la commande.

Un planning entre les deux parties doit être convenu. Un minimum de 10 jours ouvrables entre la commande écrite et le début de l'exécution de celle-ci doit être respecté.

Toutes taxes et frais d'occupation du domaine public sont à charge exclusive du client. Le client s'engage à faire les demandes nécessaires auprès de la police et/ou administration pour toute autorisation nécessaire pour le placement d'échafaudages et/ou l'occupation du domaine public.

Nous devons pouvoir disposer gratuitement d'eau et d'électricité, à proximité du lieu des travaux et ceci pour toute la durée du chantier.

Notre société maintient le droit de faire de la publicité sur le chantier.

Nous maintenons le droit d'adapter notre offre et/ou facturation pour toute quantité réelle qui dépasse l'estimation forfaitaire dans cette offre faite depuis la voirie.

Les remarques, conditions particulières et générales de vente ci-après font partie intégrante de cette offre.

**RONVEAUX RENOVATION sa / nv**

CHEMIN DE REBONMOULIN 16 • B-5590 CINEY • TÉL: +32 (0)83 21 29 01 • FAX: +32 (0)83 21 29 10 • EMAIL: RENOV@RONVEAUX.COM • WWW.RONVEAUX.COM  
R.P.M. 0452.893.196 • N°ENREG. : 12.10.1.1

ING: IBAN BE66 3601 0109 7143 BIC BBRUBEBB • CBC: IBAN BE76 1940 1512 2195 BIC CREGBEBB • DEXIA: IBAN BE16 0682 2972 0174 BIC GKCCBEBB

Offre: RR0341 Date: 06/05/2013  
RÉSIDENCE WAHIS I à SCHAARBEEK

## **CLAUSES DE VENTES - GENERALES**

### **PRIX / REVISION / COMMANDE**

Nos prix s'entendent hors TVA et restent valables trois mois à dater de la présente offre. Les prix sont uniquement valable pour l'ensemble de la commande ; en cas de commande partielle, nous maintenons le droit d'adapter les prix unitaires.

En cas de résiliation partielle ou complète du contrat, le prix de tous les travaux exécutés, fournitures faites, prestations, études, etc. doit être immédiatement payé à RONVEAUX RENOVATION S.A. Toute marchandise non retournable sera livrée et facturée avec frais d'administration supplémentaire. Le client sera tenu au paiement complet de cette facture. En cas d'annulation partielle ou complète par le client, celui-ci sera redevable d'une indemnité égale à 20 % de la valeur de la commande ou du contrat.

Les prix de notre offre sont soumis à la formule de révision suivante :

$$p = P \times ((a \times s/S) + (b \times i/I) + c)$$

P = montant total suivant notre offre  
S = salaire moyen de la Construction de la zone des travaux, majoré des charges sociales catégorie A, 10 jours avant la date de notre offre  
s = salaires et charges sociales idem au moment de l'exécution  
I = Indice des matériaux du mois précédent la remise de notre offre  
i = idem du mois précédent l'exécution  
p = montant rajusté

### **VALIDITE DE L'OFFRE**

Toute modification aux présentes conditions générales, aux conditions particulières et aux remarques doit faire l'objet d'un écrit signé et accepté par toutes les parties.

Nos offres et devis sont établis par observation visuelle depuis la voirie. Toute vice caché ne peut être reproché à RONVEAUX RENOVATION S.A. et n'engage en rien sa responsabilité. Les travaux supplémentaires qui de ce fait s'avéreront nécessaires feront l'objet d'une nouvelle offre et ne seront réalisés qu'après acceptation écrite du client.

RONVEAUX RENOVATION S.A. maintient le droit d'adapter son offre pour toute quantité réelle qui dépasse l'estimation forfaitaire faite depuis la voirie.

Nos prix s'entendent pour un travail horaire normal, si nécessaire, nous pouvons vous communiquer nos prix pour un travail de week-end et/ou de nuit, tenant compte des suppléments légaux.

### **CONDITIONS SUR CHANTIER (sauf spécification contraire au devis)**

Nous devons pouvoir disposer gratuitement d'eau et d'électricité et ce à proximité du lieu des travaux pour toute la durée.

Toute signalisation et/ou protection supplémentaire autre que décrite dans l'offre est à charge du client ainsi qu'une toilette de chantier, zone de stockage, cantine, etc.

RONVEAUX RENOVATION S.A. considère que tous châssis et/ou portes sont étanches. Notre protection de châssis et portes sert uniquement à protéger vitrages et menuiserie contre dégâts éventuels de griffes, etc. RONVEAUX RENOVATION S.A. ne peut pas être tenu responsable en cas d'infiltration d'eau et/ou poussière à l'intérieur du bâtiment. Nous ne prévoyons pas de nettoyage des vitres et châssis après nos travaux.

Les trous d'ancrage des échafaudages éventuels seront rebouchés au moment du démontage. Ceci restera toujours une réparation avec une possibilité de différence esthétique.

Les remarques, conditions particulières et générales de vente ci-après font partie intégrante de cette offre.

**RONVEAUX RENOVATION sa / nv**

CHEMIN DE REBONMOULIN 16 • B-5590 CINEY • TÉL: +32 (0)83 21 29 01 • FAX: +32 (0)83 21 29 10 • EMAIL: RENOV@RONVEAUX.COM • WWW.RONVEAUX.COM  
R.P.M. 0452.893.196 • N°ENREG. : 12.10.1.1

ING: IBAN BE66 3601 0109 7143 BIC BBRUEBEB • CBC: IBAN BE76 1940 1512 2195 BIC CREGBEBB • DEXIA: IBAN BE16 0682 2972 0174 BIC GKCCBEBB

Notre société maintient le droit de faire de la publicité sur le chantier.

Toutes taxes et frais d'occupation du domaine public sont à charge exclusive du client. Le client s'engage à faire les demandes nécessaires auprès de la police et/ou administration pour toute autorisation nécessaire pour le placement d'échafaudages et/ou l'occupation du domaine public.

#### **RECLAMATION**

Sous peine de déchéance, toute réclamation doit être introduite par lettre recommandée avant le huitième jour ouvrable à dater de la réception de la marchandise ou de la fin du chantier.

Vaut acceptation toute facture restée sans réclamation dans les 8 jours calendrier de son envoi.

#### **DELAIS / PLANNING**

Un planning entre les deux parties doit être convenu en commun accord. Un minimum de 10 jours ouvrables entre la réception de la commande écrite et le début de l'exécution de celle-ci doit être respecté.

Une date de début de travaux et/ou délais d'exécution sont donnés à titre indicatif et ne peuvent être invoqués par le client pour demander la résolution du contrat et/ou réclamer un dédommagement, ni intérêts ou faire valoir une autre revendication.

En cas de retard de paiement, nous nous réservons le droit de suspendre l'exécution des commandes en cours, sans possibilité d'indemnité pour le client.

#### **PAIEMENT / CAUTION**

Sauf stipulation contraire, toutes nos factures sont payables au comptant, net sans escompte et ce, nonobstant toute clause contraire figurant sur tout document quelconque émanant du client.

Les factures seront établies avec des états d'avancement mensuels.

Sauf convention préalable, aucune retenue ne peut être effectuée sur les montants de nos factures et ce, pour quelque motif que ce soit (garantie, caution ou autre). Un cautionnement peut-être obtenu sur simple demande lors de la commande.

En cas de défaut de paiement de nos factures aux termes du contrat, sans qu'une mise en demeure soit nécessaire et de plein droit, des intérêts moratoires de 16 % l'an seront dus depuis la date d'échéance ainsi qu'une indemnité forfaitaire de 15 % l'an avec un minimum de 100 €. En cas de paiement par traite, tous les frais d'escompte, de banque et de protêt sont à charge de l'acheteur.

#### **COMPTE PRORATA**

Aucun compte prorata n'est accepté.

#### **RESERVE DE PROPRIETE**

Les marchandises, matériaux fournis ou vendus restent la propriété de RONVEAUX RENOVATION S.A. tant que le client n'aura pas payé intégralement le prix d'acquisition et les intérêts de retard et/ou frais éventuels et ceci par dérogation à l'article 1583 du Code Civil.

#### **GARANTIE**

La durée de la garantie dépend du type d'intervention et peut être obtenue sur simple demande. La garantie n'est que donnée quand toutes les factures ont été payées au plus tard dans les 30 jours calendriers après leur date d'échéance. La garantie est en tout état de cause strictement limitée aux travaux décrits et exécutés par RONVEAUX RENOVATION S.A.

Exclue de cette garantie est toute dégradation provoquée par un emploi anormal de l'œuvre traitée (tassement, fissuration du support, chocs, manque de stabilité, manque d'entretien, manque d'étanchéité, attaque par des agents chimiques, etc.)

RONVEAUX RENOVATION S.A. ne peut pas être tenu responsable pour toute erreur conceptuelle de la part du client, maître d'ouvrage et/ou son architecte.

Des réparations ponctuelles et de la dégradation par usure ne donnent lieu à aucune garantie.

#### **JURIDICTION**

En cas de litige, les tribunaux de Dinant sont seuls compétents. Les parties s'engagent à l'application de la loi belge.

Les remarques, conditions particulières et générales de vente ci-après font partie intégrante de cette offre.

#### **RONVEAUX RENOVATION S.A / NV**

CHEMIN DE REBONMOULIN 16 • B-5590 CINEY • TÉL: +32 (0)83 21 29 01 • FAX: +32 (0)83 21 29 10 • EMAIL: RENOV@RONVEAUX.COM • WWW.RONVEAUX.COM  
R.P.M. 0452.893.196 • N°ENREG.: 12.10.1.1

ING: IBAN BE66 3601 0109 7143 BIC BBRUBEBB • CBC: IBAN BE76 1940 1512 2195 BIC CREGBEBB • DEXIA: IBAN BE16 0682 2972 0174 BIC GKCCBEBB

**JUSTICE DE PAIX**  
**du 2ième canton de Schaerbeek**

Numero de rôle : 12A1702

N° de rép. : 3770

expédition délivrée  
à la partie demanderesse/défenderesse:  
le :  
N° JBC :  
Frais :

**Premier ressort**

**J U G E M E N T**

A l' audience publique du **mercredi onze septembre deux mille treize**, au prétoire de la Justice de Paix du 2ième canton de Schaerbeek, Nous Carl VRINTS, juge de paix de complément du canton précité, assisté de Jan VAN DEN NEST, Greffier en Chef de la juridiction susdite, avons prononcé le jugement suivant :

**EN CAUSE :**

**PLISNIER Jacques** , domicilié à 1030 SCHAERBEEK, boulevard Général Wahis 32/bte 30,

**Demandeur, représenté par Me Charlotte VAN INGELGEM, loco Me Martine WAHL,  
avocats;**

**CONTRE :**

**1. FERNANDES da COSTA ALMEIDA Maria** , domiciliée à 1030 SCHAERBEEK, avenue Gustave Latinis 173,

**2. L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE WAHIS I** , ayant son siège social à 1030 SCHAERBEEK, boulevard Général Wahis 32, représentée par son syndic Madame Maria FERNANDES da COSTA ALMEIDA, domiciliée à 1030 Schaerbeek, avenue Gustave Latinis 173,

**Défenderesses, représentées par Me Marc-Philippe TORDOIR, avocat;**

**ET EN CAUSE :**

**LATOUR Françoise** , domiciliée à 1030 SCHAERBEEK, boulevard Général Wahis 32 bte 30,

**Intervenante volontaire en qualité de co-demanderesse, représentée par Me Charlotte VAN INGELGEM, loco Me Martine WAHL, avocats;**

Vu les dispositions de la loi du 15 juin 1935 relative à l'emploi des langues en matière judiciaire;

Vu la requête du 5 janvier 2012 déposée au greffe le 5 octobre 2012;

Vu l'ordonnance de fixation du 5 octobre 2012 ;

Vu les convocations des parties par plis judiciaires du 5 octobre 2012 basées sur l'article 1344bis par. 4 du C.J. ;

Vu l'ordonnance du Tribunal de céans (article 747§1 CJ) d.d. 21 novembre 2012;

Vu les notifications (article 747§2 CJ) d.d. 06 décembre 2012;

Vu l'ordonnance du Tribunal de céans (article 747§1 CJ) d.d. 30 janvier 2013;

Vu les notifications (article 747§2 CJ) d.d. 31 janvier 2013;

Vu la requête en intervention volontaire d.d. 11 février 2013;

Vu l'ordonnance du Tribunal de céans (article 747§1 CJ) d.d. 17 avril 2013;

Vu les notifications (article 747§2 CJ) d.d. 18 avril 2013;

Vu l'ordonnance du Tribunal de céans (article 747§1 CJ) d.d. 08 mai 2013;

Vu les notifications (article 747§2 CJ) d.d. 08 mai 2013;

Vu les trois conclusions du demandeur et de l'intervenante volontaire et les quatre conclusions des défenderesses;

Entendu les parties en leurs explications respectives à l'audience du 12 juin 2013, date à laquelle la cause a été tenue en délibéré;

En termes de conclusions additionnelles et de synthèse déposées le 24 avril 2013, M. J. Plisnier et Mme F. Latour, ci-après les demandeurs, réclament

- De désigner un syndic provisoire chargé
  - De gérer la Résidence « WAHIS I » en étant investi d'une mission complète de syndic et de prendre toutes les mesures indispensables au bon fonctionnement de la copropriété et cela, jusqu'au moment où l'association des copropriétaires, ci-après la première défenderesse, aura désigné un syndic ordinaire,
  - De percevoir ses frais et honoraires à titre provisionnel soit directement sur les comptes de la copropriété, soit, à défaut d'avoirs suffisants, auprès des copropriétaires en fonction des quotités,
  - De notifier aux organismes bancaires ou d'autres près desquels seraient tenus des comptes de copropriété que lui seul est autorisé à disposer des fonds,

- De dire pour droit que les frais et honoraires d'avocat de l'Association des copropriétaires de la Résidence « WAHIS I » et de Mme Maria Fernandes Da Costa Almeida, ci-après les première et seconde défenderesses, ne peuvent être mis à leur charge,
- De condamner les défenderesses aux dépens de l'instance.

En termes d'ultimes conclusions de synthèse déposées le 2 mai 2013, les défenderesses réclament

- Quant à la demande principale, de dire celle-ci non recevable et non fondée et d'en débouter les demandeurs,
- De condamner in solidum ceux-ci aux dépens de l'instance,
- Quant à leur demande reconventionnelle, de condamner in solidum les demandeurs au paiement à la seconde défenderesse, au titre de dommages et intérêts, un montant estimé en équité de de 2.000,00 €,
- De condamner in solidum les demandeurs au paiement à la première défenderesse, le coût des prestations complémentaires de la seconde défenderesse au titre de syndic de la première défenderesse, engendré par l'examen approfondi des comptes, estimés actuellement, et sous toute réserve, à 1,00 € à titre provisionnel,
- De condamner in solidum les demandeurs aux dépens de l'instance.

**1.** Les parties ne contestent pas que Nous sommes compétent pour entendre de la cause. Celle-ci concerne l'application de l'article 557-8 § 7 C.C. qui Nous habile de juger de remplacer le syndic d'une copropriété d'appartements en cas de carence de celui-ci.

**2.** Les défenderesses estiment que la demande des demandeurs est irrecevable puisque seul M. Plisnier avait introduit cette demande alors que les défenderesses affirment que l'épouse de M. Plisnier aurait dû se joindre à lui, l'appartement qu'ils possèdent dans la Résidence Wahis I étant une copropriété des époux.

La question de l'irrecevabilité de la demande, soulevée par les défenderesses, a été résolue puisque Mme F. Latour, copropriétaire en indivision avec M. J. Plisnier de leur appartement situé dans le l'immeuble Résidence « WAHIS I », est intervenue volontairement à la cause.

Il n'est donc plus contesté que les demandeurs font partie de la première demanderesse et qu'à ce titre ils sont parfaitement recevables de Nous adresser les demandes reprises ci-dessus.

**3.** Les demandeurs en veulent à la seconde défenderesse en sa qualité de syndic de la première défenderesse, pour commencer en leur requête introductory d'instance déposée le 3 octobre 2012, parce que

- les décomptes de charges n'ont pas été établis depuis le mois de janvier 2012 alors que

ceux-ci avaient été promis pour la fin du mois de mai 2012, entraînant ainsi des inquiétudes auprès des demandeurs quant au paiement des factures de l'immeuble,

- de nombreux copropriétaires sont redevables d'arriérés de charges, contraignant la seconde défenderesse de majorer le fonds de roulement,
- aucune mesure n'est prise à l'encontre de copropriétaires ne respectant pas le règlement d'ordre intérieur, tels que : antennes paraboliques mal placées, rideaux de couleurs aux fenêtres, jardinière non fleurie sur la façade avant, déménagements nocturnes,
- la bonne exécution des travaux effectués dans l'immeuble n'est pas assurée par la seconde défenderesse,
- les décisions de l'assemblée générale ne sont pas respectées en ce que des travaux prévus suite à des infiltrations d'eau dans l'immeuble et de sécurisation des parkings n'ont pas été exécutés,
- aucune suite n'est donnée par la seconde défenderesse aux courriers du demandeur, notamment au courriel du 16 octobre 2011 ainsi qu'au courrier recommandé qu'il lui a adressé le 24 octobre 2011,
- les comptes ne sont pas réguliers (les demandeurs ont ajouté ce dernier reproche dans le courant de la procédure lors de la rédaction de leurs conclusions).

Nous constatons qu'en leur dernières conclusions, les demandeurs ont parfois sensiblement modifié la liste de ces reproches parce qu'il est établi que dans l'entretemps certains reproches se sont avérés sans objet ou d'autres ont été abandonnés par les demandeurs.

Si les demandeurs mettent ainsi en doute les capacités de la seconde défenderesse et prétendent qu'il y a carence dans son chef à gérer la copropriété de la Résidence « WAHIS I », le forum dans lequel ils doivent exprimer en premier lieu ces doléances est l'assemblée générale, en particulier s'il s'agit de la gestion des moyens et économies de la copropriété.

Ils doivent donc nécessairement porter leurs doléances à l'ordre du jour de celle-ci et, si l'assemblée et/ou le syndic passent outre sans motivation sérieuse – selon eux – Nous saisir dans les délais. Or il sera constaté ci-après que les demandeurs n'ont jamais fait ni l'un ni l'autre.

**4. La seconde défenderesse a été élue en qualité de syndic de l'immeuble dans lequel est établi la première défenderesse lors de l'assemblée générale du 25 avril 2005 et cela pour une durée de deux ans.**

Elle fut réélue en sa qualité de syndic à l'unanimité des voix jusqu'au 30 avril 2010 lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 31 mars 2009, également à l'unanimité des voix jusqu'au 30 avril 2011 à l'assemblée générale tenue le 22 mars 2010, encore à l'unanimité des voix

jusqu'au 30 avril 2012 lors de l'assemblée générale tenue le 31 mars 2011 et toujours à cette unanimité des voix jusqu'au 30 avril 2014 lors de l'assemblée générale tenue le 15 mars 2012.

Enfin l'assemblée extraordinaire réunie le 23 novembre 2011, saisie de la demande de révocation de la seconde défenderesse en sa qualité de syndic et de la demande de l'élection d'un nouveau syndic ou de la désignation d'une syndic provisoire, a décidé de confirmer sa confiance en la seconde défenderesse en sa qualité de syndic et n'a donc pas accédé aux demandes reprises ci-dessus. Les demandeurs s'y sont opposés.

**5.** Nous constatons que les demandeurs n'ont à aucun moment contesté ces réélections à l'unanimité des voix de la seconde défenderesse au poste de syndic, bien qu'ils aient été présents ou représentés lors de ces assemblées générales des années 2009, 2010, 2011 et 2012. Les demandeurs n'avancent en tous les cas pas en leurs conclusions qu'ils aient été absents ou qu'ils se soient opposés à cette réélection ou qu'ils aient entrepris devant Notre siège ces décisions de l'assemblée générale. Ils ne prétendent même pas que les décisions successives de ces assemblées auraient été prises en abusant de la majorité présente à celles-ci.

Les demandeurs n'ont, non plus, entrepris la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 23 novembre 2011 qui tendait à obtenir ce qu'ils Nous demandent de décider – à nouveau – c'est-à-dire la désignation d'un syndic provisoire pour cause de carence dans le chef du syndic actuel, la seconde défenderesse.

Ceci constitue une première indication du fait que l'action des demandeurs contre les défenderesses soit mise en porte-à-faux.

Il y a en effet contradiction entre ce que les demandeurs reprochent aux défenderesses et la confiance qu'ils ont à 5 reprises accordée à la seconde défenderesse pour remplir les fonctions de syndic (sauf lors de l'assemblée extraordinaire du 23 novembre 2011). Nous nous posons la question si les demandeurs ont encore intérêt à poursuivre la présente procédure.

**5bis.** Ces assemblées générales ont également à chaque fois approuvé les comptes dressés par et la gestion de la seconde défenderesse.

**6.** Ainsi donc, et en outre, les décisions de la dernière assemblée générale de la première défenderesse, tenue le 15 mars 2012, assemblée qui a entre autres approuvé les comptes de l'exercice précédent, n'ont, elles non plus, jamais été entreprises par les demandeurs dans les délais prescrits par la loi.

Même la présente action ne tend pas à contester, dans les délais établis par la loi (la présente action a été intentée le 3 octobre 2012 alors l'assemblée se tenait le 15 mars 2012), la validité des décisions de cette assemblée générale.

Ces décisions sont donc définitives et ne peuvent, elle non plus, plus être contestées par les demandeurs.

Les demandes des demandeurs doivent donc être déclarées irrecevables tel que précisé ci-après.

7. Nous constatons en outre que les comptes de gestion de la première défenderesse, dressés par la seconde défenderesse, ont à chaque fois été approuvés par les demandeurs ou que ceux-ci n'ont jamais en temps utile (c'est-à-dire dans les délais) entrepris devant Notre siège la décision de l'assemblée générale des copropriétaires de les approuver.

Faut-il y ajouter que le propre commissaire aux comptes de la seconde défenderesse, à la désignation duquel les demandeurs avaient donné leur accord, avait, avant le vote de l'assemblée générale tenue le 15 mars 2012, confirmé que les comptes tenus par la seconde défenderesse étaient en ordre ?

Nous considérons enfin que le bureau d'expertise, que les demandeurs avaient sollicité pour effectuer le contrôle des comptes dressés par la seconde défenderesse, bureau d'expertise qui a eu accès à tous les comptes dressés par la seconde défenderesse, même ceux déjà approuvés par la première défenderesse et non entrepris, a confirmé que les comptes étaient bien tenus par la seconde défenderesse (« *les comptes de l'association sont tenus de manière claire, précise et détaillée* ») et qu'il n'y avait rien à leur reprocher.

8. Seules les décisions de l'assemblée tenue en 2013 pourraient encore être contestées, mais elle ne constituent pas l'objet de la présente cause.

9. Mais Nous voulons quand même, pour que toute la clarté soit faite pour les défendeurs, encore considérer ce qui suit.

9.1. Plus en détail Nous constatons que les différents contrôles opérés suite au procès intenté par les demandeurs, confirment que les craintes des demandeurs exprimées quant à la communication soit disant tardive des décomptes des charges, n'avaient pas lieu d'être, d'autant plus que ni l'acte de base ni le règlement d'ordre intérieur n'imposent au syndic un délai sanctionné d'une quelconque déchéance ou nullité pour la communication de ces décomptes. Il est même spécifié que le syndic communiquera ces décomptes « *dans la mesure du possible [...]* dans les six semaines après la clôture du trimestre», délai qu'évoquent les demandeurs.

Nous jugeons que le syndic a respecté cette obligation « *dans la mesure du possible* ». Nous tenons quant à ce en outre compte du fait que les conventions qui lient les copropriétaires quant à la copropriété (acte de base – règlement d'ordre intérieur) n'ont jamais prévu l'obligation de payer des provisions. Le syndic ne dispose donc pas de fonds de roulement pour assumer, de sorte qu'il appartient toujours à la seconde défenderesse de « courir après les faits » ou « l'obtention des factures nécessaires à la rédaction du ou des décomptes » ou « après les copropriétaires en retard de paiement ». Cela entraînera nécessairement et toujours des retards qui ne sont pas du fait du syndic. La seconde défenderesse a d'ailleurs, pour donner tous leurs apaisements aux demandeurs et à leurs collègues, veillé à ce que tous les fournisseurs de la première défenderesse confirment qu'il n'y avait pas d'arriérés dans le chef de cette dernière.

**9.2.** Il en va de même des prétendus arriérés de charges, qui, à l'heure de la rédaction des conclusions, n'étaient pas de l'importance très critique vantée par les demandeurs.

Nous avons déjà considéré que le propre expert des demandeurs a constaté et confirmé que les comptes étaient parfaitement en règle.

**9.3.** La lecture des procès-verbaux des assemblées générales successives, que les défenderesses ont joints à leur dossier de pièces, révèle que les travaux dont les demandeurs affirment que la seconde défenderesse ne les a pas fait exécuter, ont été exécutés (réparations suite aux dégâts des eaux) ou n'ont pas été approuvés par l'assemblée générale ou que celle-ci a décidé de les exécuter au fur et à mesure des moyens de la première défenderesse. Les demandeurs n'ont pas entrepris cette décision de l'assemblée.

**9.4.** Il en va de même des travaux relatifs à l'amélioration de la sécurité dans (les niveaux -1 et -2) et autour de l'immeuble propriété de la première défenderesse.

**9.5.** Enfin la seconde défenderesse établit, grâce à son dossier de pièces, d'avoir fait ce qui lui l'était, dans la mesure du possible, pour veiller à ce que les copropriétaires respectent le règlement d'ordre intérieur – à tout le moins les quelques – rares – copropriétaires dont il aurait été démontré qu'ils l'auraient enfreint. Les lettres de mise en demeure le confirment.

Nous apprécions à ce sujet les efforts de la seconde défenderesse qui doit exécuter une manœuvre délicate entre engager une procédure contre un copropriétaire récalcitrant (la copropriété concernée compte 36 copropriétaires) et les frais que cela entraîne et la tentative de la conciliation.

Pour ce qui est de la communauté la première demanderesse n'a d'autre part jamais donné instruction à la seconde pour engager des procédures contre les copropriétaires récalcitrants. Et pour le reste, de ce que Nous pouvons distiller des quelques pièces qui se trouvent aux dossiers

de pièces, et pour ce qui en serait établi, il s'agit de troubles de voisinage (d'ordre privé en dehors du patrimoine de la première défenderesse) où les copropriétaires doivent engager eux-mêmes la procédure appropriée contre leur voisin.

**9.6.** Tout ce qui a trait aux reproches formulés par les demandeurs, a trait à des prétendues frictions entre le demandeur et quelques autres copropriétaires et/ou la seconde défenderesse, mais n'est pas établi. Les parties pourraient engager une médiation pour résoudre ce qui les travaille.

**10.** Il ressort de tout ce qui précède que c'est vraiment tout à fait – et très – à la légère, tant dans les faits qu'en droit, que les demandeurs se sont attaqués à la réputation de la seconde défenderesse. Leur action était tout à fait inutile et ils devaient savoir – ayant pris conseil – qu'elle était condamnée à être déclarée irrecevable.

Les demandeurs ne contestent en leurs dernières conclusions d'ailleurs d'aucune manière cette demande reconventionnelle de la seconde défenderesse, ni dans les faits ni quant au montant réclamé.

Il ne fait aucun doute que la réputation de la seconde défenderesse en a souffert et que cette dernière a donc souffert un dommage. Elle a donc droit pour ce seul fait déjà, à être indemnisée. Nous estimons cette indemnisation en équité à 2.000,00 €.

**11.** La demande reconventionnelle de la première défenderesse doit également être déclarée fondée. Il est certain, le dossier de pièces le confirme, que la seconde défenderesse a dû accomplir des prestations complémentaires pour répondre aux questions posées lors de l'examen approfondi des comptes (ourtant déjà définitifs car approuvés).

La première défenderesse est revenue sur son refus de donner libre accès au bureau d'expertise, libre accès que les demandeurs avaient réclamé aux comptes déjà approuvés par son assemblée générale.

Nous accéderons donc à la demande de la première défenderesse tel que précisé ci-après.

**PAR CES MOTIFS  
NOUS, JUGE DE PAIX DE COMPLEMENT,**

Statuant contradictoirement et en premier ressort;

Déclarons irrecevable la demande des demandeurs Plisnier et Latour et les en déboutons tous frais à leur charge;

Recevons la demande reconventionnelle des défenderesses Association des copropriétaires de la Résidence « WAHIS I » et Maria Fernandes Da Costa Almeida et la déclarons fondée tel que précisé ci-après :

- Condamnons in solidum les demandeurs au paiement à la seconde défenderesse, au titre de dommages et intérêts, d'un montant estimé en équité de **DEUX MILLE EUROS (2.000,00 €)**,
- Condamnons in solidum les demandeurs au paiement à la première défenderesse Association des copropriétaires de la Résidence « WAHIS I », le coût des prestations complémentaires de la seconde défenderesse Maria Fernandes Da Costa Almeida au titre de syndic de la première défenderesse, engendrés par l'examen approfondi des comptes, estimés actuellement, et sous toute réserve, à **UN EURO (1,00 €) à titre provisionnel**;

Condamnons in solidum les demandeurs Plisnier et Latour aux dépens estimés dans leur chef à **MILLE TROIS CENT SOIXANTE EUROS (1.360,00 €)** et dans le chef des défenderesses Association des copropriétaires de la Résidence « WAHIS I » et Maria Fernandes Da Costa Almeida à **MILLE TROIS CENT VINGT EUROS (1.320,00 €)**;

Déclarons ce jugement exécutoire par provision, nonobstant tout recours et sans caution ni offre de cantonnement.

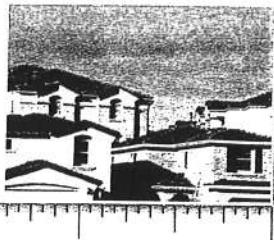
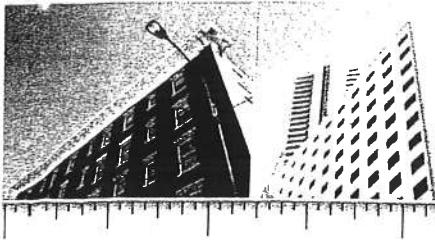
Et Nous avons signé avec le greffier en chef.

Le greffier en chef,

Jan VAN DEN NEST

Le juge de paix de complément,

Carl VRINTS



**SPRL GESTICARO**  
**COMPTABILITÉ ET SYNDIC D'IMMEUBLES**  
AVENUE GUSTAVE LATINIS 173  
1030 BRUXELLES  
GESTICARO@SKYNET.BE  
TEL 02/241.87.59  
FAX 02/241.17.32  
VISITES SUR RENDEZ-VOUS

**A.C.P. Résidence « Wahis I »**  
**Bld Général Wahis, 32**  
**1030 Bruxelles**

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES  
COPROPRIETAIRES TENUE LE MERCREDI 18 JUIN 2014 à 19H00**

**ORDRE DU JOUR**

**1° Validité de l'assemblée et nomination du propriétaire qui présidera l'assemblée.**

En vertu de la loi sur la copropriété, l'assemblée générale ne peut délibérer que si plus de la moitié des propriétaires est présente ou représentée et pour autant qu'il y ait plus de la moitié des voix.

Le quorum est atteint puisque l'assemblée réunit 21 propriétaires sur 36 présents ou représentés, totalisant 663 voix sur 1000.

L'assemblée, telle que constituée, peut valablement délibérer.

Le syndic présente les nouveaux propriétaires, M. El Hamri ( 6C) et M. De Win (1A).

Mme Dockx est nommée pour présider l'assemblée.

La séance est ouverte à 19H20.

**2° Approbation des comptes de l'année 2013 - décharge au vérificateur aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic.**

Mr Kessen a vérifié les comptes de l'année 2013 et atteste qu'ils sont exacts.

**A l'unanimité** des voix présentes et représentées, les comptes sont approuvés et décharge est donnée au vérificateur aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic.

Les copropriétaires et le syndic remercient Mr Kessen pour son travail.

**3° Fonds de réserve : fixation du montant des appels de fonds trimestriels.**

**A l'unanimité** des voix présentes et représentées, les propriétaires décident de maintenir les appels trimestriels à 15.000 €.

#### **4° Travaux façades avant et arrière :**

- **Coût des prestations de Mr Maillard, expert**

Les prestations jusqu'à l'établissement du rapport de réception provisoire s'élèvent à 3.845,74 € TVAC.

- **Rapport de réception provisoire de Mr Maillard, expert**

Mr Maillard recommande à l'ACP la signature du rapport de réception provisoire qui stipule des réserves sur certains postes et demande à l'entrepreneur un décompte final.

- **Postes à négocier avec l'entrepreneur : décision**

A l'unanimité des voix présentes et représentées, les propriétaires donnent mandat au conseil de copropriété et au syndic pour négocier au mieux avec l'entrepreneur.

#### **5° Travaux à envisager :**

- **Réfection des façades latérales**
- **Mise en conformité et/ou modernisation des ascenseurs**
- **Remplacement des châssis et volets de la conciergerie**
- **Réfection de la toiture**

A l'unanimité des voix présentes et représentées, les propriétaires ne souhaitent pas entamer d'autres travaux, tant que les travaux aux façades ne sont pas terminés.

#### **6° Entretien des parties communes et nettoyage et sorties/entrées des containers poubelles.**

La firme BPV Cleaning a changé le préposé, suite à la demande de la gérance, qui remet à niveau le nettoyage de l'immeuble et qui semble donner satisfaction.

#### **7° Chaudières :**

- **Consommation de fuel**

Les consommations de fuel sont :

- 2009/2010 : 43.740 L pour 24.864,10 €
- 2010/2011 : 46.560 L pour 34.236,10 €
- 2011/2012 : 41.540 L pour 36.497,58 €
- 2012/2013 : 46.310 L pour 39.196,21 €

- **Information sur les interventions du service après-vente de Saint-Roch**

Il est demandé aux propriétaires de planifier au mieux leurs travaux nécessitant vidange au moment prévu annuellement pour éviter de gros apports d'eau dans les chaudières qui risquent de provoquer des chocs thermiques.

Il sera demandé au chauffagiste Deridder, la possibilité de chauffer l'eau avant remplissage des chaudières, ainsi s'il n'est pas opportun d'utiliser certains produits additifs protégeant les chaudières et conduits.

#### **8° Respect lors des déménagements et emménagements, des règles votées en assemblée générale et reprises dans le règlement d'ordre intérieur.**

Il est demandé aux habitants de l'immeuble de ne pas utiliser les ascenseurs lors de déménagements ou emménagements. Il est demandé aux propriétaires qui louent leur bien, d'avertir leurs locataires.

Il est obligatoire pour chaque occupant de respecter le règlement d'ordre intérieur.

Il est vraiment important que chacun fasse le tri des déchets et nettoie les ascenseurs quand il laisse des traces au moment de descendre les poubelles.

Il est totalement interdit :

- de mettre du linge sur les terrasses
- de mettre des paraboles sur les terrasses
- de faire des barbecues sur les terrasses

Il est demandé aux propriétaires de bien vouloir rappeler ces éléments à leurs locataires.

Mr El Hamri signale que des paraboles abandonnées traînent sur le toit.

#### **9° Information sur le modèle à respecter pour les remplacements futurs des portes de garages privatives (décision assemblée générale extraordinaire du 20/03/2014).**

L'assemblée générale extraordinaire du 20/03/2014 a décidé d'un modèle de porte à respecter lors des changements futurs pour les garages privatifs. C'est la firme Portomatic qui avait le meilleur tarif et accorde des ristournes en cas de commande pour deux portes minimum.

#### **10° Nomination d'un vérificateur aux comptes.**

Mr Kessen est nommé vérificateur aux comptes et les propriétaires l'en remercient.

#### **11° Conseil de copropriété :**

- **Mandat et fixation d'un budget pour des interventions**

Les propriétaires donnent mandat à l'unanimité au conseil de copropriété pour certains travaux et fixent le budget à 10.000 € par travail.

- **Election et/ou réélection des membres**

A l'unanimité des voix présentes et représentées, le conseil de copropriété suivant est réélu :

- Madame Bechet-Dockx : présidente
- Madame Gielis-Buyse : assesseur
- Monsieur Wéry : assesseur

#### **12° Proposition de réélire la SPRL Gesticaro comme syndic jusqu'au 30/04/2016.**

Certains propriétaires souhaitent un mandat jusque 2015 (227 voix) et d'autres un mandat jusque 2016 (468 voix).

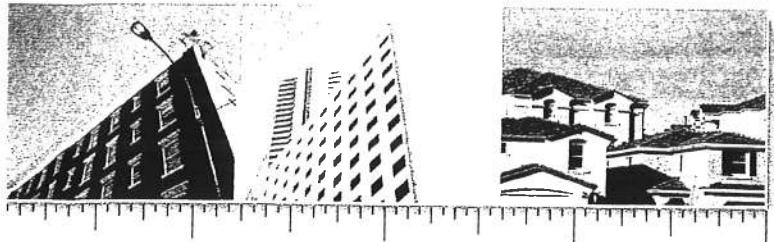
La SPRL Gesticaro est donc reconduite dans ses fonctions de syndic jusqu'au 30/04/2016.

Il y aura encore un décompte semestriel pour le premier semestre 2014, ensuite les comptes arriveront trimestriellement.

#### **13° Divers.**

- Il est demandé de changer le revêtement de sol des 2 ascenseurs.
- Une assemblée générale extraordinaire aura lieu en vue de la mise en conformité des statuts.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h10.



**SPRL GESTICARO**  
COMPTABILITÉ ET SYNDIC D'IMMEUBLES  
AVENUE GUSTAVE LATINIS 173  
1030 BRUXELLES  
GESTICARO@SKYNET.BE  
TEL 02/241.87.59  
FAX 02/241.17.32  
VISITES SUR RENDEZ-VOUS

**A.C.P. Résidence « Wahis I »**  
**Bld Général Wahis, 32**  
**1030 Bruxelles**

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES  
COPROPRIETAIRES TENUE LE JEUDI 2 AVRIL 2015 à 19H00**

**ORDRE DU JOUR**

**1° Validité de l'assemblée et nomination du propriétaire qui présidera l'assemblée.**

En vertu de la loi sur la copropriété, l'assemblée générale ne peut délibérer que si plus de la moitié des propriétaires est présente ou représentée et pour autant qu'il y ait plus de la moitié des voix.

Le quorum est atteint puisque l'assemblée réunit 20 propriétaires sur 38 présents ou représentés, totalisant 574 voix sur 1000.

L'assemblée, telle que constituée, peut valablement délibérer.

Mr Plisnier est nommé pour présider l'assemblée.

Le syndic informe l'assemblée du décès de Mr Maissin.

Le syndic présente les nouveaux propriétaires et leur souhaite la bienvenue.

La séance est ouverte à 19H30.

**2° Approbation des comptes de l'année 2014 - décharge au vérificateur aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic.**

Les propriétaires souhaitent obtenir des décomptes trimestriels pour pouvoir mieux gérer leurs budgets.

Mr Kessen a vérifié les comptes de l'année 2014 et atteste qu'ils sont exacts. Chaque propriétaire en a reçu copie.

Les comptes sont approuvés à l'unanimité des voix présentes et représentées et décharge est donnée au commissaire aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic.

Les copropriétaires et le syndic remercient Mr Kessen pour son travail.

**3° Travaux façades avant et arrière :**

- Situation du dossier.

Le conseil de copropriété et le syndic informent les propriétaires de l'état du dossier en donnant toutes les explications.

- **Mise en demeure avocat Ronveaux Rénovation.**

La gérance a reçu un courrier recommandé de l'avocat de la firme Ronveaux daté du 05/03/2015.

- **Suite à réserver à ce dossier : confier le dossier à un avocat pour la défense des intérêts de la copropriété.**

Les propriétaires mandatent le conseil de copropriété et le syndic pour la suite à réserver à ce dossier y compris pour le confier à un avocat si nécessaire. Les propriétaires marquent accord sur le fait de ne plus rien payer à Ronveaux en attendant et approuvent que la gérance ai pris cette décision.

**4° Fonds de réserve : fixation du montant des appels de fonds trimestriels pour les travaux restant à exécuter.**

A l'unanimité des voix présentes et représentées, les propriétaires décident de maintenir les appels trimestriels de 15.000 €.

**5° Proposition de commencer un fonds de réserve pour les travaux de mise en conformité et/ou de modernisation des ascenseurs : fixation du montant.**

A l'unanimité des voix présentes et représentées, les propriétaires acceptent la proposition d'appel de fonds trimestriel de 10.500 € (suivant les quotités d'ascenseurs).

**6° Fuites d'eau au niveau des chaudières.**

Deux nouveaux éléments de la chaudière de gauche ont été remplacés dernièrement. La firme Deridder n'est pas encore en mesure de certifier que Saint-Roch prendra en charge ces réparations et quelles en sont les causes exactes.

**7° Information sur les travaux nécessaires pour renouveler le permis d'environnement de classe II (chaudières et citernes à mazout).**

Pour pouvoir faire le test d'étanchéité des citernes, des travaux ont dû être effectués pour un montant de 6.251,69 € TVAC.

**8° Fermeture des accès au -2 (sécurité des occupants des garages) : portails, placement de panneaux en grillage fixe sur le pourtour du jardin.**

Des devis seront présentés à une assemblée extraordinaire pour le placement d'une barrière ou tout autre système de fermeture et de sécurisation.

**9° Mise en conformité des statuts avec la nouvelle loi :**

- **amendement du projet**
- **coût approximatif (rédaction projet, transcription et enregistrement).**

Mme Detavernier et Mr Plisnier ont communiqué leurs remarques à l'avocat. Il n'y a pas eu de remarques des autres propriétaires. Il sera donc demandé à l'avocat de rédiger un texte amendé et de le retransmettre à la gérance pour diffusion aux propriétaires.

Ce nouveau projet sera approuvé lors d'une prochaine assemblée.

**10° Information sur le remplacement de la descente d'eau pluviale arrière côté E (du toit au -2).**

Mr Fratczak effectuera les travaux de remplacement de la descente entre le 10 et le 15/05/2015 pour un montant de 8.900 € HTVA.

**11° Proposition d'asphalter la descente de garage du -2.**

La gérance attendait un devis d'Asphaltco mais il ne lui a pas été remis à temps.

Nouvelle demande sera faite et une assemblée extraordinaire sera convoquée avec les propriétaires du -2.

**12° Vérificateur aux comptes :**

- **nomination**

Mr De Win est élu à l'unanimité des voix présentes et représentées.

- **proposition d'assurer sa responsabilité civile**

Les propriétaires acceptent d'assurer la responsabilité civile du vérificateur aux comptes.

**13° Conseil de copropriété :**

- **Mandat de fixation d'un budget pour des interventions.**

Les propriétaires donnent mandat à l'unanimité au conseil de copropriété pour certains travaux. Les propriétaires fixent à l'unanimité le budget à 10.000 € par travail.

- **Election et/ou réélection des membres**

Mme Dockx ayant vendu son appartement, ne peut plus continuer sa mission. La gérance la remercie en son nom et en ceux de tous les propriétaires, pour son implication et travail au sein du conseil tout au long de son mandat. Mme Dockx est applaudie.

A l'unanimité des voix présentes et représentées, le conseil de copropriété suivant est élu :

- Monsieur Wéry : président
- Madame Buyse : assesseur
- Monsieur Plisnier : assesseur

**14° Divers.**

1 – Un avis sera apposé dans le local vélo pour que ceux qui ne sont pas utilisés puissent être évacués.

2 – Il faut demander à Mertens d'intervenir en urgence pour la porte d'entrée et celle du -1 du côté D/E.

3 – Il faudrait vérifier la consommation de mazout.

4 – Des arbres sont à élaguer à l'arrière.

5 – Il faudra curer la décharge de l'évier de la salle de bains côté E, ainsi que la décharge des cuisines du côté D.

6 – Le syndic informer qu'il y a eu un inventaire amiante et qu'il y aura des travaux à réaliser, des devis suivront et seront soumis à l'assemblée.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22H15.

The image shows eight handwritten signatures, each accompanied by a stylized, slanted line underneath. The signatures are:

- Top left: "J. Henrard"
- Middle left: "P. M. L. C."
- Bottom left: "L. Detourneau"
- Top right: "C. J. S."
- Middle right: "G. Gaudinard"
- Bottom right: "D. J. P."
- Bottom center: "J. P. J."
- Bottom left: "J. H. F."

Sébastien le 30 juillet 2015.

Je signe Philippe KERFREN, au ce jour vérifié le  
compte du 6 avril 2014 j'atteste que depuis son arrivée  
en poste fait à l'objet d'une justification pour faire de  
partir au autre décret.

J'atteste aussi avoir vérifié sur les sources indées au comité  
organisé communiqué les deux extrait du compte déboursé  
par la banque BNP Paribas. Fortis.

P KERFREN  


Je propose donc à l'AG d'approuver le rapport.