

SPRL GESTICARO
COMPTABILITÉ ET SYNDIC D'IMMEUBLES
AVENUE GUSTAVE LATINIS 173
1030 BRUXELLES
GESTICARD@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 ait 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 Fratzak 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.

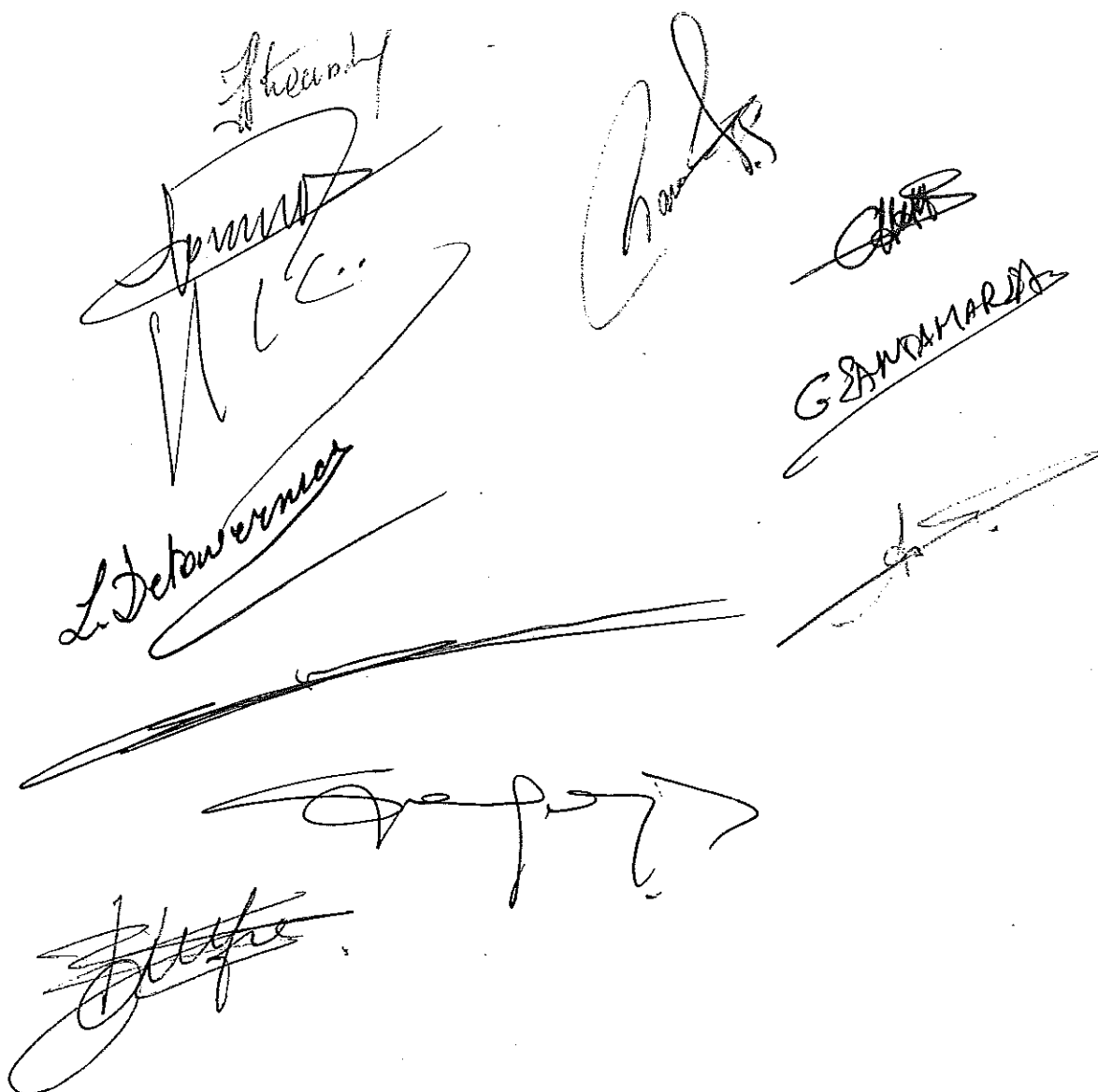
3 – Il faudrait vérifier la consommation de mazout.

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 block contains several handwritten signatures and initials. On the left, there is a signature that appears to be 'Jean-Luc' with 'L.C.' written below it. Below that is a signature that looks like 'L. Delavigne'. In the center, there is a large, stylized signature that could be 'Hans'. To the right of this, there is a signature that looks like 'G. B. B.' and below it, the name 'G. B. B.' is written in a more legible script. At the bottom, there is a signature that looks like 'J. P.' and another one that looks like 'J. P.'.