



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.

