

La séance est ouverte à 19h30 et les procurations sont remises au gérant.

Validité de la tenue de l'AG et Quorum :

Mr Braes et Mr Mathieu sont absents et non représentés

12 copropriétaires sur 14 sont présents ou représentés soit quotités de 878 / 1000

L'ordre du jour a préalablement été distribué à chaque propriétaire avec la convocation.

Aucune remarque ou question n'est soulevée sur le PV de l'AG de l'année 2011.

Les points suivants sont alors délibérés en assemblée générale :

0. Pensées pour Mr Sabatini et Mr Sanchez qui nous ont quittés cette année, ainsi qu'aux propriétaires les plus âgés qui rencontrent actuellement certains soucis de santé.

1. Solde impayé pour les travaux Société Thays

La société Thays n'a jamais donné suite à notre contestation (2005). Thays ne pourra plus nous réclamer le paiement du solde des travaux.

2. Commissionnement Assurances sur les sinistres

Le gérant nous informe que des commissionnement/primes sont parfois versées sur le compte de la copropriété et destinée au Syndic par les compagnies d'assurances sur certains sinistres. Décision est prise que ces primes restent acquises au profit de l'ACP.

3. Entretien (nettoyage) du bâtiment

Pas de remarques particulières, service satisfaisant.

Période hivernale : il est demandé à l'unanimité à la sprl Bimara représentée par Mr Ciudem d'assurer un déneigement d'1 m de large sur tous les trottoirs en cas de neige (accès bâtiment + contour extérieur), pour s'assurer du respect de la réglementation communale.

La sprl Bimara achètera 100 kg de sel et assurera le déneigement : déclenchement d'un forfait de 3 prestations de 3h par semaine pour déneigement à raison de 65 € /semaine. Le forfait se déclenchera qu'en cas de neige. Approche à réévaluer lors de la prochaine AG.

La sprl BIMARA se chargera aussi du remplacement des ampoules sur les paliers et en cave.

4. Sécurité du bâtiment

3 vols ont été réalisés ces derniers mois (2 au 1^{er} étage, 1 au 4^{ème}).

Pour essayer de mettre fin à ces problèmes, il est décidé à l'unanimité que :

- A) le Syndic demande offre à une société spécialisée dans la sécurisation de bâtiments pour l'installation d'un système de protection (option retenue de l'installation d'une caméra dans le hall d'entrée pour les éventuelles intrusions par la porte principale, les caves ou les rez-de-chaussée).
L'assemblée note que Mr Meulewaeter vote contre la solution de caméra (cfr son courrier du 21/5/12)
- B) Le Syndic demande une offre pour le remplacement des parlophones avec un système de vidéophonie courant de l'exercice 2012-2013 afin d'éviter de donner accès au bâtiment à des inconnus.
- C) Le Syndic demande une offre pour la remise en état des lumières extérieures avec éventuellement l'option de l'installation d'un détecteur de mouvement pour éviter un éclairage permanent.

Mandat est donné au Conseil de Copropriété pour analyser les offres et passer commande.

Il est rappelé de systématiquement fermer la porte d'entrée principale lors des entrées/sorties.

Il est demandé aux habitants d'appeler la police si quelque chose de suspect se déroule dans l'immeuble.

Assistance en cas de vol : Axa Assistance : 02-550.05.55 – N° de Police 811.503.434

5. Rénovation de l'ascenseur

La rénovation est prévue en octobre-novembre 2012. Pour éviter de déclencher le remboursement du prêt, l'acompte (7.632 € payé le 8/3/12) a été payé à partir du fond de réserve et sera reversée par la banque CPH sur le compte de la copropriété lors du paiement de la facture de KONE.

Le remboursement du prêt débutera dans la foulée de la fin des travaux et ce montant est inclus dans le montant défini pour le fond de réserve. Les mensualités pour le remboursement du crédit contracté auprès de CPH pour les travaux de modernisation et de mise en conformité de l'ascenseur sont de :

587,71 € (date pour remboursement prêt du 30/11/2012 au 30/10/2019 suivant paiement à KONE)

6. Travaux futurs

Travaux prévus en 2012 : rénovation de l'ascenseur et travaux liés à la sécurisation du bâtiment (cfr pt 4). Il est décidé à l'unanimité de ne plus réaliser de travaux importants en 2013 & 2014, excepté ceux liés à une situation d'urgence. Ceci permettra de ne pas devoir augmenter la participation au fond de réserve.

Il n'est pas prévu de travaux importants, les travaux suivants sont donc reportés à partir de 2015 :

- Rénovation des revêtements sols communs, cage d'escalier et paliers.
- Peinture de la cage d'escalier et des portes d'ascenseur
- Nettoyage des façades

7. Syndic et conseil de copropriété

7a. Mr Pierrard et Mr Vandenberghe, membres du conseil de copropriété ont vérifié les comptes avant l'AG. Les comptes ont été approuvés et décharge est donnée au syndic du 1/7/2010 au 31/12/2011 par l'AG et par le conseil de copropriété.

Le fond de réserve reste alimenté par un montant annuel de 8.400 € à répartir selon les quotités.

7b. Le nouveau conseil de copropriété est désigné pour 3 ans à l'unanimité:

Mr Mathieu, président sortant du conseil de gérance ne souhaite plus se représenter.

Et est composé de Mr Ciydem (Président) assisté par Messieurs Pierard & Mr Vandenberghe.

Le syndic est réélu à l'unanimité pour une période indéterminée avec délai de préavis fixé à 1 année.

L'assemblée générale est souveraine dans ses décisions et procédures qu'elle décide.

L'assemblée générale accepte à l'unanimité les rôles et missions du conseil de copropriété et du syndic.

Rôle du conseil de copropriété :

Contrôler la gestion du Syndic et assurer la vérification annuelle des comptes;

Rédiger les PV de l'AG et assurer la Présidence pendant la tenue de l'AG ;

Distribuer les courriers et convocation AG (préparé par le syndic) aux propriétaires habitant l'immeuble ainsi que d'assurer l'affichage et les communications dans immeuble.

Les membres du conseil de copropriété contresignent les bons de commande à partir de 1000 €; Sous le montant de 1000 €, le gérant signe seul selon les décisions de l'AG et pour les travaux en cas d'urgence.

Les convocations aux AG ne sont pas expédiées par lettre recommandée.

Les copropriétaires sont tenus de laisser accès en journée à leur appartement pendant la période des travaux qui est renseignée par le Syndic et ce suivant le planning des entrepreneurs

Rôle du Syndic :

Gestion courante et financière, appel d'offres, suivi travaux, rédaction des courriers et convocations,

Appliquer les décisions de l'AG et préparer les décomptes annuels ;

Envoyer les convocations aux AG et les courriers aux propriétaires n'habitant pas l'immeuble ;

7c. Changement dans l'envoi des décomptes : **Il est décidé à l'unanimité de passer à un seul décompte par an à la place d'un décompte trimestriel à partir du 1^{er} juillet 2012**

L'exercice se terminant annuellement le 30 juin, les décomptes annuels seront préparés par le Syndic pour le 30 septembre suivant au plus tard pour autant que les décomptes de consommations eau/mazout sont communiqués par Caloribel au plus tard le 15 septembre.

Le PV de l'AG sera envoyé en même temps que le décompte annuel.

Lors du décompte annuel, le Syndic ajustera sur base des dépenses de l'année antérieure la provision mensuelle de chaque copropriétaire qui sera payable au plus tard entre le 1^{er} et le 20 de chaque mois.

8. Divers :

- Un ajustement du bras qui ferme la porte d'entrée est nécessaire. Le Syndic prend action.
- **Senec assure la gestion exclusive de la chaudière.** Un cadenas sera installé sur la porte du local chaudière par Bimara sprl. 3 clefs seront distribuées: Mr Ciydem, Mme Uten et Senec.
- Fermeture de la chaudière durant l'été (1 juin -> 1 septembre) : le gérant contacte Senec pour savoir si c'est une bonne approche.
- Indexation annuelle pour prestations nettoyage et Syndic : +2%
- En cas d'affichage d'un avis dans l'immeuble, seul le tableau prévu à cet effet au RDC est à utiliser.

La séance est levée à 21h45.