

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES
COPROPRIETAIRES DU PAVILLON « VERSAILLES 4 » Av. de la Héronnière, 102
à B-1160 – BRUXELLES et TENUE LE JEUDI 14 JANVIER 2016 à 19 H.00 en la
salle « LE SPORTLIFE », Rue des Champs, 69 à 1040 Bruxelles.**

Ordre du jour :

- 1) Vérification des présences et des représentations.
Présents : 444,5 ‰ Représentés : 204,5 ‰ Représentés non votants : 0 ‰

TOTAL : 649 millièmes TOTAL VOTANTS : 649 millièmes

Nombre de Copropriétaires présents ou représentés : 32 sur 58

- 2) Ouverture de la séance par le Président du Conseil de Copropriété.
Désignation du Président de séance, du secrétaire et des scrutateurs.
Président : Mr Schots secrétaire : Mr Nijs Scrutateur : Mr Hespel

- 3) Constat d'approbation du P.V. d'Assemblée 2015.
Pas de remarques dans les délais de 4 mois de la tenue.

- 4) Approbation des comptes de l'exercice 2014/2015.
Budget en équilibre joint à la convocation

Pour rappel, les compteurs de chaleur et d'eau sanitaires sont loués à Techem-Caloribel, tel que décidé en A.G. 2014. Les couts de location sont répartis PAR APPARTEMENT (et non suivant quotités), et regroupés sur les Fiches Individuelles dans le poste Privatifs, « Calorimètres, Loc. compteurs eau, Redevance C.I.B.E. »

Bilan Financier arrêté au 15 décembre 2015

Approuvé par 649 millièmes « POUR » 0 millièmes « CONTRE »
Abstention :

Budget prévisionnel 2015/2016 :

Approuvé par 649 millièmes « POUR » 0 millièmes « CONTRE »
Abstention :

Fonds de réserve – Evolution et prévisions :

23579.95 € au 15 septembre 2015

48758.78 € au 15 décembre 2015, avec 7549.15 € immobilisés « extérieurs »

Approuvé par 649 millièmes « POUR »

0 millièmes « CONTRE »

Abstention :

Comptes exercice 2014/2015 :

Approuvé par 649 millièmes « POUR »

0 millièmes « CONTRE »

Abstention :

Appels provisionnels pour charges courantes et fonds de Réserve :

Le Fonds de Roulement se chiffre aujourd'hui à 36 388.61 €.

Les carnets de dépôts de la Copropriété, abritent aujourd'hui 11264.45 €.

Maintien des provisions trimestrielles aux niveaux actuels pour les exercices 2015 / 2016 et 2016 / 2017 :

Approuvé par 649 millièmes « POUR »

0 millièmes « CONTRE »

Abstention :

5) Rapport d'activités par le Président, le Conseil de Copropriété et le syndic :

a) Travaux courants effectués en 2015.

-Gestion et réfections diverses suite à des sinistres dégâts d'eau.

-Curages des égouts communs

-Désinsectisation de l'immeuble.

-Entretien des extincteurs

-Remplacement de vitres de séparation de terrasses endommagées

-Entretien installation de détection des fumées

-Plaque signalétique ACP Versailles 4 à l'entrée des parkings extérieurs

-Dépannage des minuteriers et des systèmes d'ouvre-portes

-Dépannage de l'éclairage des Halls d'entrée

-Dépannage grille galerie des garages en sous-sol

-Plantations diverses jardinets avant de l'ACP

-Conciergerie : comme tout le monde sait, Madame Tomaz notre conciergerie depuis de très nombreuses années, a pris sa retraite en décembre 2015. Madame Tomaz a cependant souhaité poursuivre une activité en notre Copropriété de manière tout à fait légale,

mais réduite à 20 heures par semaines. Madame Tomaz habitera toujours la loge ; ses heures de travail et de présence professionnelle ont été affichées aux valves du rez de chaussée.

-DEPANNAGES MULTIPLES des ASCENSEURS par OTIS s.a.

Rapport du syndic sur les interventions de Otis s.a. :

Depuis près de deux ans, les performances de Otis s.a. semblent se détériorer de mois en mois dans leurs services rendus à notre ACP. Rapidité d'intervention (hormis blocage cabine occupée) allant de plusieurs heures à plusieurs jours, pannes à répétition et incapacité de détection correcte du type de défaut parfois récurant affectant un appareil, délais de réparations très importants, manque de communication et de coordination entre services d'entretien et services de dépannage, manque de réponses claires des services techniques et administratifs, etc..., etc...

L'ACP Versailles 4 est liée à Otis s.a. par un contrat ne venant à échéance qu'en 2019, ce qui nous interdit tout changement d'opérateur, sauf si faute grave évidente. Le Conseil de Copropriété et le syndic souhaite proposer lors d'une AG future (2017 ou 2018), de nouvelles options pour l'entretien de nos ascenseurs, principalement en cas d'absence de changements positifs et efficaces de l'actuelle société de maintenance. Pour info, des sociétés concurrentes et performantes, présentent des prix contractuels réduits à 60 % de ceux qui nous sont facturés aujourd'hui.

b) Terrasses avant 12eme. Etage :

-Renouvellement complet de l'étanchéité, du carrelage et du relevé de rive de la terrasse.

-Sondage des ciels de terrasses 11eme et 12eme étages.

-Réparation et traitement de fers à béton et de surfaces plafonnières dégradées à ces niveaux.

c) Entretien des détecteurs de fumée :

Un contrat annuel de maintenance et de dépannage été conclu en décembre 2015, avec la société Geoffrey Prosecurity pour un montant de 515 €/an (htva 21%).

Approuvé par 649 millièmes « POUR » 0 millièmes « CONTRE »
Abstention :

6) Chauffage et Parc :

a) Gestion et maintenance : voir PV. « Chauffage » et « Parc » annexés à la convocation d'AG.

Les travaux de rénovation du chauffage commun sont terminés, et les nouvelles installations opérationnelles.

b) Investissements.

Les bétons de l'ossature du bâtiment « chaufferie » seront remis en état, et l'étanchéité en périmètres des prises d'air revue début 2016. **Les budgets sont respectés, et toutes les**

sommes ont été provisionnées et imputées par l'ACP Versailles 4 (voir Fonds de Réserve).

Les travaux de rénovation des installations de chauffage étant en service, il est important de signaler A TOUS LES OCCUPANTS que nous fonctionnons maintenant avec des régimes « basse température ». Cette situation tient compte de radiateurs opérationnels à 100 %, càd. avec LEUR VANNE D'ENTREE OUVERTE ! Les vannes thermostatiques restent utiles pour réguler des ambiances particulières, par exemple pour des locaux très ensoleillés, utilisation ponctuelle d'un feu ouvert, forte occupation, etc...

Néanmoins, plusieurs syndics du Parc (dont Hageco sprl), ont demandés aux gestionnaires de la chaufferie de maintenir des régimes de nuit plus élevés que ceux initialement retenus par les ingénieurs. Pour le Versailles 4, Hageco sprl a également souhaité faire supprimer l'action d'une sonde extérieure « sud », de manière à limiter l'influence sur toute une façade, d'un ensoleillement partiel non sensible dans tous les appartements.

Approuvé par 649 millièmes « POUR » 0 millièmes « CONTRE »
Abstention :

Remarque : Mr Dossche attire l'attention sur certains points de répartition des travaux réalisés au sein du Parc entre les différents pavillons. Le Conseil de Copropriété de notre ACP devra rester vigilant concernant des imputations extraordinaires par le « Parc », et s'informer de leurs caractères communs aux 8 ACP et non pas privatives à un bâtiment en particulier.

7) Décharge au Conseil de Copropriété, au Président et au syndic

Approuvé par 649 millièmes « POUR » 0 millièmes « CONTRE »
Abstention :

8) Dispositions à prendre, suite à la nouvelle loi sur les Copropriétés

a) Modification des Statuts du Versailles 4

Ces travaux confiés en 2012 par les Conseil de Copropriétés et syndics des huit pavillons composant le « Parc de Beaulieu », suivent leur cours sous la conduite de Monsieur J. de Barquin, syndic « Parc ». En fonction de nouveaux textes adoptés à Bruxelles dans une entité semblable à la nôtre, Monsieur de Barquin assisté d'une avocate spécialisée en la matière, étudie les possibilités pratiques de leur adaptation à notre situation complexe.

b) Montants minimum pour appels d'offre multiple :

Travaux estimés supérieurs à 12500 € Maintenu :

Approuvé par 649 millièmes « POUR » 0 millièmes « CONTRE »
Abstention :

9) Désignation du prochain Conseil de Copropriété, et du Commissaire aux comptes.

Les membres du Conseil de Copropriété « sortant » sont démissionnaires et rééligibles, à l'exception de Madame M. Devaux qui ne se représente pas pour un nouveau mandat.

Sous le contrôle du **scrutateur** désigné par l'A.G., **Monsieur Hespel**, sont élus par scrutin à majorité absolue et par votes à « main levée ».

Monsieur R. Schot

Approuvé par 649 millièmes « POUR » 0 millièmes « CONTRE »

Abstention :

M. C. Decreton

Approuvé par 649 millièmes « POUR » 0 millièmes « CONTRE »

Abstention :

Le nouveau Conseil de Copropriété choisi Monsieur R. SCHOT comme son Président.

Monsieur NIJS est élu Vérificateur aux Comptes de la Copropriété Versailles 4

Approuvé par 649 millièmes « POUR » 0 millièmes « CONTRE »

Abstention :

Monsieur HESPEL est élu Secrétaire du Conseil de Copropriété de l'ACP Versailles 4

Approuvé par 649 millièmes « POUR » 0 millièmes « CONTRE »

Abstention :

CES QUATRE MANDATS NON REMUNERES. SONT EXERCES A TITRE BENEVOLE.

10) RENOVATION DES TERRASSES AVANT et DES GARDE-CORPS

- a) Les réparations indispensables et urgentes de l'étanchéité de la terrasse du 12me. étage (façade avant), ont été réalisés par les Ets. Rebeton, et suivant recommandations techniques de l'architecte Mr. Iodice. Un examen des bétons par la firme Rebeton (sondages), a confirmé que la structure n'était pas détériorée hormis quelques endroits de faibles surfaces et quelques

armatures en acier visibles et partiellement dégradées, qui ont reçus les remèdes appropriés.

La remise en peinture des ciels de terrasses +11 et +12 devrait se faire au printemps 2016, pour un prix de 1236 € (hors t.v.a.6%) par niveau (voir devis joint à la convocation d'AG 2016). Montants à imputer des charges courantes.

Approuvé par 649 millièmes « POUR » 0 millièmes « CONTRE »
Abstention :

b) Financement

Les remises en ordre complètes évoquées en Assemblée Générale de janvier 2015 sont toujours envisagées pour 2018 sauf imprévu, suivant devis à revoir et disponibilités financières de l'ACP. Les décisions de réalisations seront proposées et soumises à la sanction d'une future Assemblée Générale des Propriétaires.

Approuvé par 649 millièmes « POUR » 0 millièmes « CONTRE »
Abstention :

11) Règlement d'Ordre Intérieur (R.O.I.)

Le projet de R.O.I. proposé par le Conseil de Copropriété, était joint à l'Ordre du Jour envoyé à chacun des Copropriétaires et soumis à la présente Assemblée Générale.

Approuvé par 649 millièmes « POUR » 0 millièmes « CONTRE »
Sous réserve de l'accord des différentes personnes mentionnées ci-dessous quant aux modifications à apporter à la version proposée à l'AG.

Remarques :

- Mr Jeener estime que le point 7 est trop flou. Le point 7 sera adapté en précisant les modalités précises (accès par minimum 2 personnes ?, ...). La nouvelle version de cet article sera présentée à Mr Jeener et Mr de Brouwer.
- Mr Dossche attire l'attention sur l'article 8 et plus particulièrement sur le timing du stationnement autorisé (>< Acte de base). L'article sera adapté après consultation de notre avocat Maître Austraet (de même que pour l'article 7)
- Mr Dossche précise, en ce qui concerne l'article 9, qu'une décision a été prise il y a plusieurs années par l'ensemble des pavillons du parc concernant les antennes satellites (placement uniquement sur le toit). Cet article sera revu sur base de la décision mentionnée ci-dessus.
- Mr Dossche s'étonne de ne rien retrouver à propos des tentes solaires (« autorisées mais uniforme en ce qui concerne la couleur ») => sera rajouté à l'article 9

12) Assurances communes de l'ACP Versailles 4

Des propositions d'adaptations des assurances diverses couvrant l'ACP Versailles 4 étudiées par notre courtier Acetim et le Conseil de Copropriété, étaient jointes à l'Ordre du Jour de la présente Assemblée Générale.

Approuvé par 649 millièmes « POUR » 0 millièmes « CONTRE »

Abstention :

Remarque : Mr de Brouwer et Mr Lescalier attirent cependant l'attention sur la nécessité d'évaluer le travail d'Acetim (manque de conseils ?)

13) Désignation du syndic :

Hageco sprl représenté par D. Collart, est candidat et reçoit mandat de syndic de l'ACP Versailles 4 pour une nouvelle période de 15 mois (à dater de ce 14 janvier 2016)

Approuvé par 649 millièmes « POUR » 0 millièmes « CONTRE »

Abstention :

14) Divers :

- un copropriétaire souhaite faire retirer la plaque au nom de Mme Van Acker se trouvant à l'entrée du parking de l'immeuble.
- Mr Dossche souhaite qu'une prise de contact soit faite avec Mr Fierens pour évaluer l'état de la poutre entre le V3 et le V4.

L'assemblée est clôturée à 22h15

Signatures des Copropriétaires présents :

HAGECO s.p.a.
Syndic

J. Collart

M. Boreau

Q. 10

Richard

79



BILAN FINANCIER

arrêté au 15 décembre

2015

	ACTIF	PASSIF
BANQUE C.C. e.b.	10 18537,90	
COMPTE DEPOT e.b.	4 1009,38	
COMPTE ES e.b.	3 10255,07	
	0,00	782,18
		4395,05
		48758,78
		36388,61
IMMOBIL. EXTERIEURS	0,00	
ARRONDIS	7549,15	0,00
IMPAYES APPELS SPECIAUX	0,30	0,00
	0,00	0,00
		0,00
AVANCES FOURNISSEURS	103,88	
CORRECTIF FINANCIE E.B.9	0	2,40
CREANCES PERDUES	0,00	
REGUL. PROPR. ANTERIEURES	18154,44	
REGUL. PROPRIETAIRE 2015/2016	34716,89	
TOTAL	90327,01	90327,02
		0,0
EXERCICE EN COURS	ACTIF	PASSIF
FACTURES FOURNISSEURS	49685,57	
		42442,68
AFFECTE AU F. RESER 2015/2016	27474,00	
	0,00	34716,89
	77159,57	77159,57
		0,0

DETTE FOURNISSEURS EN COURS
 DETTES FOURNISSEURS ANTERIEU
FONDS RESERVE
FONDS ROULEMENT

AVANCES COPROPRIETAIRES

ACOMPTES COPROPR.

SOLDE PROPR.

Av. du XI Novembre 55, B. 12
HAGECO S.P.R.L.
 1040 BRUXELLES
 Tél. 02.733.35.95
 Fax. 02.733.51.48

D. COLLART

I.P.L. 100-769
 CIRRII 40 8790