

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
de la résidence TIEPOLO-TIZIANO
à 1140 Bruxelles

Procès-verbal de l'assemblée générale annuelle
tenue en date du JEUDI 8 MAI 2014 à 19h00

dans la salle de l'Epiphanie
Rue de Genève 470 B
1030 Bruxelles

Le quorum étant atteint par 46 propriétaires sur 88 (11105Q. / 21.835) présents ou valablement représentés, l'assemblée peut donc délibérer sur tous les points repris à l'ordre du jour.
Le syndic est représenté par M. Y. HERMAN

La liste des présents et représentés est disponible en nos bureaux.

Les votes se feront à main levée. Le détail des résultats est disponible en nos bureaux.

Résumé des points discutés:

1. Vérification du quorum, ouverture de la séance

2. Election du Président et du secrétaire de la séance:

M. Claude est désigné président de la séance. Le soussigné est nommé secrétaire.
Scrutateur: M. Debakkere et M. Hardy sont élus scrutateurs.

3. Rapport du conseil de copropriété:

Rapport oral du syndic qui donne les explications sur toute l'année écoulée.
Une année de transition pour la plupart des dossiers.
Rapport verbal de M. Claude, également complété par Mme de la Cruz.

4. Rapport du commissaire aux comptes:

Le rapport de M. Decroly sur les comptes arrêtés au 31.12.2013 a été envoyé par courrier à tous les copropriétaires.

Explication du soussigné sur les 3 points suivants et sur la façon d'interpréter les dépenses.

- * TVA PIRSON - explications: pour éviter un procès, la copropriété a finalement payé la TVA.
- * Honoraires avocat (dossier «consultation» avant le changement de syndic)
Il est discuté des raisons de la mise en commun de cette facture.
Il est clairement expliqué tout ce qui était compris dans ces factures.
- * Calcul du prix de l'eau: explications sur la méthode de calcul actuelle et la méthode demandée par le syndic (calcul par moyenne).

On passe au vote pour les différentes questions:

VOTE N°1- Laisse-t-on les honoraires d'avocat en commun?

NON: D21(218Q)

POUR: 11105Q - 218Q = 10.887Q

ABSTENTION: -

VOTE N°2 - Accord pour la nouvelle méthode, donc sur base d'une moyenne totale?

NON: D21(218Q)

POUR: 11105Q - 218Q = 10.887Q

ABSTENTION: -

Résultat: les honoraires d'avocat sont donc acceptés comme frais communs et l'eau sera répartie sur base de la moyenne de la facture. Par conséquent, il n'est PLUS nécessaire de produire une composition de ménage.

5. Etat des procédures judiciaires en cours: NEANT

6. Approbation des comptes clôturés au :

Comptes au 31.12.2012 après explications sur le paiement de la tva de M. Pirson

VOTE: oui à l'unanimité des présents et représentés.

Comptes au 31.12.2013 après vérification par M. Decroly

VOTE: oui la majorité sauf l'appartement D21 qui vote contre.

Bilan au 31.12.2013 établi par Calleo sprl:

VOTE: oui à l'unanimité.

RESULTATS DES VOTES:

La comptabilité et le bilan sont approuvés.

7. Décharge à la gérance et au conseil de copropriété et au vérificateur aux comptes pour leur gestion au 31.12.2013:

Il est demandé de passer au vote sur les décharges des différents membres:

RESULTATS DES VOTES:

SYNDIC:

POUR: 11105Q

CONTRE: -

ABSTENTION: -

CONSEIL DE COPROPRIETE:

POUR: 11105Q

CONTRE: -

ABSTENTION: -

VERIFICATEUR AUX COMPTES:

POUR: 11105Q

CONTRE: -

ABSTENTION: -

Remerciements de l'assemblée pour M. Decroly

8. Election ou réélection du conseil de copropriété:

On acte la démission du précédent conseil de copropriété.

A l'unanimité, le syndic est réélu.

A l'unanimité des voix, l'Assemblée désigne comme membre du conseil de copropriété:

- Conseiller(s): Mme de la Cruz, M. Claude, M. Debakkere, M. Triaen, M. Thurion.
- Vérificateur des comptes : M. Decroly.

RESULTATS DES VOTES:

POUR: 11105Q

Les différents membres du conseil de copropriété sont réélus ainsi que le vérificateur aux comptes.

Le syndic est également réélu.

2. Travaux à réaliser:

Bardage:

Historique de M. Claude sur le dossier.
L'assemblée précédente avait voté pour du GEOLAM.

Un expert engagé par la copropriété a établi un cahier des charges précis pour les deux méthodes.
Le devis pour +/- 450m2 complet est établi avec une option siddings et une option geolam.
Prix du geolam: 131.005,40€
Prix du siddings: 107.605,90€

L'assemblée passe au vote:

VOTE: sur le principe des travaux et leur exécution:

POUR: 11.105 Q.
CONTRE: -
ABSTENTION: -

A l'unanimité, les travaux sont acceptés.

VOTE: sur le choix des matériaux :

le siddings: 11.105Q - (C02, C12, C52, B02) = 10.301 Q
le geolam: C02, C12, C52, B02 = 804 Q

L'assemblée marque son accord sur le siddings à partir du moment où l'esthétique de l'immeuble est préservée. Un échantillon sera présenté au service de l'urbanisme de la commune pour approbation.

Aménagement des espaces vélos:

Explications sur la situation actuelle.
Il est demandé de sécuriser les espaces.
Il y a un ras le bol des vols.

On demandera d'identifier les vélos présents dans les sous-sols. Ceux qui ne seront pas identifiés seront évacués.

L'assemblée marque son accord sur la fourniture et le placement de quelques supports vélos sur l'emplacement réservé aux vélos.

Budgets:

Fonds de réserve: 2500€ par trimestre à l'unanimité des voix.

Budget annuel: reste à l'identique à l'unanimité des voix.

CHANTIER BARDAGE:

Après discussion et échange de vue, l'assemblée se prononce pour un financement du remplacement du bardage avec l'entière du fonds bardage qui sera complété par le montant de 28.000€ pris sur le fonds de réserve traditionnel avec un complément de 30.000€ qui sera appelé lors des 3 trimestres suivants.

Tout dépassement imprévu du budget sera pris sur le fonds de réserve.

Accord à l'unanimité sur ce point.

Mise en conformité des statuts (acte de base) et de la loi:

Obligation légale suite à la loi de 2010: prix pour ce travail réalisé par un juriste de 3.630€ tva. On se renseignera sur la réelle obligation de ceel vu que le Syndic précédent a toujours dit que notre acte de base était conforme.

Points demandés par les copropriétaires:

Sécurité dans l'immeuble:

Le placement de serrures de sécurité est proposé sur les portes menant des halls des sonnettes au sous-sol. On reporte le vote sur le placement de ces serrures.

Entretien des jardins:

Il est demandé au 22 frioul et 28 frioul d'entretenir leurs jardins privés.

Taxe déménagement:

Il est discuté du principe de base qui est d'imputer une taxe de 75€ par mouvement (entrée ou sortie).

Peu importe si meublé ou non.

Il est demandé de compter cette taxe en une fois, à l'entrée.

Après vote, l'assemblée marque son accord.

Merci à tout copropriétaire de prévenir de tout changement d'occupant.

Contrat d'entretien des égouts:

Un contrat de +/- 1200€ est souscrit par passage dans l'idée de passer 2x par an. Si la situation s'améliore, on passe à une fois par an.

Les infiltrations garages:

Travaux à entreprendre par la firme THIRAN.

Contrat Bulex:

Chaque contrat est privatif et il faut les contacter en direct plutôt que de rappeler à plusieurs reprises le syndic qui ne sait rien y changer.

Peinture des communs:

- point reporté car refait il y a 3 ans.

Divers:

a) Il est discuté des horaires de la ventilation: un horaire a été voté lors d'une précédente AG.

b) Peinture privative des bardages et des garde-corps :

Peinture garde-corps (Fabriqué par TMI): RAL 7042 SATIN

Cela a été réalisé par poudrage polyester-> il faut donc utiliser une peinture Polyuréthane à deux composants.

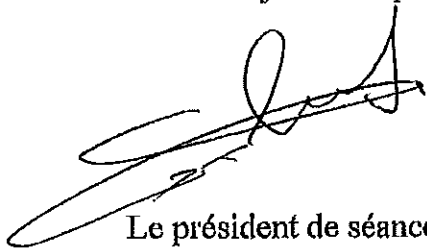
Bardage bois extérieur:

Lasurage: Trimetal Silvanol LS satiné Chêne clair 721

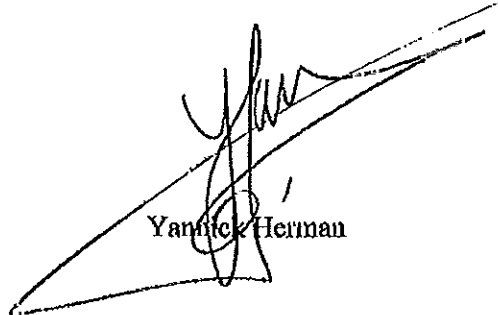
Vernis: Trimetal Silvatane classic teinté au 721

Lecture du procès-verbal et signature par le président de séance et les copropriétaires restants

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée vers 22h50'.



Le président de séance:



Yannick Herman

Le PV dressé le soir même de l'assemblée est disponible en nos bureaux

COPROPRIETE TIEPOLO-TIZIANO
Contrôle des comptes du 01/01/2014 au 31/03/2014
Rapport du 1^{er} Trimestre 2014

Madame Lecomte me remet les factures fournisseurs du 1^{er} trimestre 2014 le 18/04/2014 par courrier électronique. Les pièces originales et le relevé de leurs imputations ainsi que les extraits bancaires me sont déposés par Monsieur Herman le même jour.

La vérification des comptes du premier trimestre a donné lieu à des échanges de mails et de conversations téléphoniques entre Madame Lecomte et moi-même entre les 21/04/2014 et 12/05/2014. Quelques coups de fils ont également été échangés avec Mr Herman.

Toutes les questions que j'ai soulevées ont donné lieu à une réponse ou un échange de vue satisfaisant.

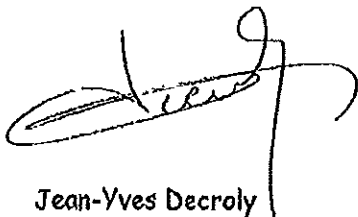
Pour la plupart, il s'agissait de simples demandes de renseignements ou demandes d'adaptation de libellé d'une pièce reprise dans le listing de factures.

Les comptes d'eau du Tiepolo ont également été légèrement modifiés une dernière fois car, notamment, une attestation de composition de famille n'avait pas été attribuée au lot correspondant.

Une facture de la compagnie d'assurance Concordia de 130 € a plus longuement attiré mon attention car, par erreur, un double paiement avait été fait à la compagnie. Une première note de crédit est en attente à ce sujet.

Madame Lecomte tente également d'obtenir une note de crédit pour le paiement initial car, en réalité, la prime réclamée par la compagnie n'était pas due. En effet, celle-ci correspondait à une couverture en responsabilité civile pour le syndic et conseil de copropriété précédent et fait double emploi avec l'assurance de notre syndic actuel.

L'historique de 2 décomptes privatifs a également été vérifié à la demande des copropriétaires concernés. Ces vérifications n'ont donné lieu à aucun correctif.



Jean-Yves Decroly

Le 13/05/2014.