

Association des Copropriétaires  
« Résidence DIANE »  
Rue Pierre Theunis, 1  
1030 Bruxelles  
BCE 0850 232 120

Bruxelles, le mercredi 26 novembre 2013

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
DU MERCREDI 26 NOVEMBRE 2014**

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale ordinaire le 26 novembre 2014 dans la salle de réunion de l'immeuble Minerve.

Le procès-verbal de carence du 7 novembre 2014 tenait lieu de convocation à la seconde séance.  
La séance est ouverte à 18h45.

**Ordre du Jour**

**1. Vérification de la validité de la convocation de l'assemblée générale.**

Sur base de la liste de présence, le nombre de copropriétaires présents et/ou représentés est de 44 copropriétaires sur 91 forment 58.007 quotités sur 100.000èmes de la copropriété. L'Assemblée est valablement constituée et elle peut dès lors délibérer sur son ordre du jour.

L'Assemblée Générale convoquée pour le 26 novembre 2013 n'a pu se tenir faute de quorum suffisant et comme indiqué dans la convocation, la seconde séance peut délibérer quels que soit le nombre des copropriétaires présents ou représentés.

**2. Constitution de bureau de l'assemblée.**

- L'Assemblée nomme à l'unanimité, Monsieur DE MIDDELEER comme président de séance.
- L'Assemblée nomme à l'unanimité, Monsieur NEYENS et Monsieur PAPAPANAYOTOU comme assesseurs.
- L'Assemblée nomme à l'unanimité le syndic comme secrétaire de séance.

**3. Rapport du Conseil de Copropriété.**

Suite à la dernière assemblée, il a été procédé aux travaux suivants ;

- La mise en place d'un contrôle d'accès au niveau des sous-sols.
  - Le traitement de la façade latérale gauche par la société EURONET.
  - Le remplacement de la parlophonie par la société OPA. Cette société est intervenue à plusieurs reprises pour la mise en service de l'installation.
- Certains copropriétaires formulent des critiques sur le prix des parlophones privatifs qui est excessif. Le prix privatif reprend la fourniture, la pose et le raccordement. La société OPA est encore intervenue ce mercredi 26 novembre 2014.

**4. Approbation des comptes au 30 juin 2014.**

Les comptes de l'exercice ont été vérifiés par Monsieur VANDENBOSCH, réviseur d'entreprises dont le rapport est accessible sur le site du syndic. Quelques exemplaires sont remis en séance.

Voici quelques extraits du rapport :

*Nous avons concentré nos travaux sur les comptes et les pièces justificatives présentées à l'appui de la documentation du compte. Les décomptes de charges 2013/2014 ont été contrôlés par de larges sondages et tous les montants sélectionnés ont pu être justifiés au départ des pièces justificatives et concernaient effectivement la copropriété DIANE.*

*Les responsables du syndic nous ont répondu avec clarté à nos demandes d'explications et d'information.*

*Le bilan présente de nombreux comptes créditeurs. Il s'agit pour la plupart de recettes perçues par la copropriété. Nous suggérons à l'assemblée des copropriétaires d'affecter ces montants au fonds de réserve.*

Les dépenses de l'exercice ont représenté la somme de 169.637,75 € contre 211.057,15 €.

Le syndic répond aux questions des copropriétaires au sujet du fonds de réserve et de la location de la chambre d'appoint.

Il est signalé que dans le contrat d'assurance, il est repris deux abandons de recours et il sera questionné le courtier d'assurance à ce sujet.

Il est signalé que des petits travaux d'aménagement ont été réalisés par la concierge et certains copropriétaires auraient voulu être consultés.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité d'approuver les comptes de l'exercice 2013-2014.

- L'Assemblée Générale décharge à l'unanimité le Conseil de Copropriété dont la mission est le contrôle de la bonne exécution par le syndic de ses missions.
- L'Assemblée Générale décharge à l'unanimité le Conseil de Copropriété pour sa mission de contrôle des comptes.
- L'Assemblée Générale donne la décharge à l'unanimité au syndic pour sa gestion depuis la dernière assemblée générale.

## **5. Travaux soumis à l'approbation des copropriétaires.**

### **a. Diagnostic PEB de l'installation de chauffages.**

Il est proposé de réaliser le diagnostic chauffage PEB et ce conformément à l'arrêté chauffage PEB de la région de Bruxelles Capitale du 3 juin 2010.

Le diagnostic comprend:

- l'évaluation des performances énergétiques de la ou des chaudières et du système de chauffage,
- des informations quant au respect des exigences applicables en fonction du type du système de chauffage,
- la détermination du surdimensionnement de la chaudière ou de l'ensemble des chaudières,

Des conseils sur :

- le remplacement des chaudières ;
- sur d'autres modifications possibles du système de chauffage;
- sur l'utilisation du système de chauffage ;
- sur les solutions alternatives envisageables.

Le budget est de 685 € HTVA 21%.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de faire procéder au diagnostic PEB.

L'Assemblée Générale demande qu'il soit étudié le remplacement des chaudières et le système de production d'eau chaude.

**b. Amélioration du système de télésurveillance.**

Il est proposé d'améliorer le système de télésurveillance par la mise en place de caméra(s) supplémentaire(s) au niveau des accès dans les sous-sols.

L'Assemblée Générale décide à la majorité de faire procéder à la mise en place de caméras (sous-sol, entrée vélo et au niveau de la toiture).

Vote contre : Madame RAMOS, Madame SUYS, Madame MEDIJA, Monsieur CREVECOEUR soit 6.783<sup>ème</sup>.

**c. Rénovation du faux-plafond du hall d'entrée.**

Suite aux fuites répétées au niveau du hall d'entrée, il est proposé de remplacer l'ensemble des dalles et de repeindre la structure portante. Le budget est de l'ordre de 4.128 € HTVA 6%.

L'Assemblée Générale décide à la majorité de faire procéder à la mise en place de caméras (sous-sol, entrée vélo et au niveau de la toiture).

**d. Aménagement de l'entrée extérieure.**

Ce dossier avait été abordé lors de la dernière assemblée et le but était d'améliorer la visibilité à l'entrée de l'immeuble en supprimant la haie, côté droit.

L'Assemblée Générale décide à la majorité de ne pas faire réaliser les travaux.

Liste des votes en annexe.

**e. Adaptation du système d'accès au parking.**

Afin de limiter la surexploitation du parking commun, il est proposé d'adapter le système d'accès avec un système de gestion avec comptage et la mise en place d'un lecteur de badge (un système par immeuble).

L'Assemblée Générale décide qu'il soit étudié la possibilité de mettre en place un nouveau système d'ouverture (badge pour l'immeuble DIANE). Il sera proposé 3 offres à la prochaine assemblée générale.

**6. Adaptation des statuts.**

Avant l'adaptation des statuts, il faut se poser la question de la destination des locaux communs comme la chambre d'appoint qui ne dispose pas de quotités.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de ne pas prendre de décision sur ce point pour le moment.

**7. Permis d'environnement.**

A la demande de l'IBGE, il y a lieu de régulariser le permis d'environnement pour l'exploitation du parking et des installations techniques (chaudières) et il a été confirmé qu'il faut introduire un dossier unique pour l'ensemble des immeubles de l'îlot.

Le syndic a consulté les autres propriétaires (MERCURE et HERMES) mais il n'y a pas eu de suite.

Si des travaux doivent être envisagés, l'Assemblée Générale mandate à l'unanimité le Conseil de Copropriété et le syndic pour finaliser ce dossier dans l'intérêt des copropriétaires.

**8. Règlement d'Ordre Intérieur.**

**a. Utilisation des emplacements.**

Il est rappelé que suivant les conditions d'exploitations de l'IBGE pour l'exploitation des garages, il est interdit :

- D'utiliser le parking à d'autres fins que le stationnement de véhicules (motorisées),
- De laisser tourner le moteur dans le parking,
- D'y stocker, même momentanément, des récipients contenant ou ayant contenu des matières inflammables (essence, solvants, etc.), ainsi que tout autre produit ou matériaux combustibles,
- De stationner à proximité immédiate des sorties des véhicules.

**b. Procédure de location de la chambre d'appoint.**

Le syndic signale qu'il a été rédigé un nouveau bon de réservation et plus particulièrement à l'attention des locataires qui utilisent la chambre d'appoint.

Afin d'éviter des problèmes de paiement, le locataire doit procéder au paiement sur le compte de la copropriété BE45 2100 3875 5289 et ce au minimum 48h00 avant et avec la communication suivante : nom + location chambre du xx au xx. Si le paiement n'est pas enregistré, l'accès à la chambre d'appoint sera refusé.

Pour les propriétaires, le montant de la location est directement imputé dans le décompte des charges. Les bons se trouvent chez la concierge.

**c. Interdiction d'évacuer les déchets par les terrasses.**

Il est rappelé qu'il est évidemment interdit de jeter des objets (canettes, bouteilles, mégots, etc.) par les terrasses.

Il est signalé des problèmes de tri dans les déchets.

**9. Budget 2014-2015.**

**d. Budget estimatif pour les dépenses ordinaires.**

Le budget estimatif pour les dépenses de l'exercice 2014-2015, hors frais privatifs est de l'ordre de 170.000 €. L'Assemblée Générale marque accord à l'unanimité sur ce budget estimatif. Le fonds de roulement est de 46.986,69 €.

**e. Financement des travaux votés.**

Le fonds de réserve représente la somme de 14.034,52 € au 30/06/2014.

Le fonds de réserve « garages » représente la somme de 7.450,81 €.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de financer les travaux votés par le fonds de réserve.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de réaliser des appels trimestriels de 5.000 € au fonds de réserve.

**10. Elections statutaires.**

**a. Conseil de Copropriété.**

L'Assemblée Générale nomme à l'unanimité, comme membre du Conseil de Copropriété, les copropriétaires suivants ;

- Monsieur DE MIDDELEER comme président.
- Monsieur NEYENS et Monsieur PAPAPANAYOTOU comme assesseurs.

**b. Commissaire aux comptes.**

L'Assemblée Générale des copropriétaires nomme à l'unanimité, Monsieur VANDENBOSCH, réviseur d'entreprises comme Commissaire aux Comptes.

c. Syndic.

L'Assemblée Générale reconduit à l'unanimité le mandat du syndic actuel, la société RDM sprl, syndic agréé IPI n° 104.572 (BCE 0424.208.714) et ce jusqu'à la décision de la prochaine assemblée générale ordinaire.

*« Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de reformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. »*

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h30.

  
Président de l'Assemblée

  
Secrétaire de l'assemblée

Copropriétaires / Mandataires



## ACP DIANE

Résultats des votes contre l'aménagement de l'entrée extérieure

PROPRIETAIRES	QUOTITES
CLAESKENS	1.606
CORBIANCO	706
CREVECOEUR	1.082
DAUBRESSE	1.082
DOIGNY	2.284
GATTO	742
GUTHMANN	1.626
HACHEZ	1.906
HACHEZ - MARCHANDISE	846
HERROELEN - VANHOECKE	975
LEGRAND	1.356
LOPEZ ANTELO	1.906
LOPEZ DE LA OSSA	1.271
MEDIJA MATEJA	1.606
NIHOUL	1.082
PAPAPANAYOTOU	3.448
RAMOS A.	1.417
RAMOS M-B	378
RIGGI	506
STROOBANTS	1.644
VANDENHOECKE	2.830
VANDER HULST	1.271
VANDERMEIREN	394
WARNOTTE	1.417
<b>TOTAL</b>	<b>33.381/100.000èmes</b>