

PV de l'Assemblée Générale de la Résidence PARC qui s'est tenue le lundi 16 novembre 2015 à 18h à la salle "EPIPHANIE" Rue de Genève 470 à 1140 Evere.

1. Présences et Validité de l'Assemblée Générale. Nomination du Président de l'assemblée, d'un assesseur et d'un secrétaire.

A l'unanimité des voix, sont désignés :

Président : Mr Louis

Secrétaire : Patel Immo, syndic

Assesseur : Mme Mertens

Le président constate qu'il y a 34 propriétaires présents ou représentés sur 52, soit 16100/22500 millièmes, et donc le double quorum est atteint.

2. Approbation des comptes de l'exercice et du bilan au 31/08/2015.

- Transfert au fonds de réserve de 3000 € indemnité Dewaele, et du solde litige TREVI.
- Changement n° de compte en banque

Le rapport du commissaire, le comparatif des dépenses et la proposition de budget 2015/16 sont remis en séance. Le commissaire se félicite de la situation des impayés, que le syndic est parvenu à ramener de 40.000 € (situation TREVI) à 0 € !!

Le nouveau fournisseur d'électricité est Lampiris à partir du 1/1/2016.

Il sera mis fin au contrat de All Refresh au 31/12/2015.

L'indemnité reçue de Dewaele ne sera pas transférée au fonds de réserve, car elle a déjà été portée en diminution des charges 2014/2015.

Le dossier contre TREVI s'est terminé par l'acceptation de nos principales revendications, et s'est soldé par le versement par TREVI de 22146 €. Le boni final du dossier TREVI sera imputé en fin d'exercice 2015/2016, sous déduction des dépenses à prendre en compte.

Un nouveau compte en banque est ouvert auprès de Belfius, qui enverra tous les extraits bancaires en copie, chez le commissaire aux comptes.

Ces points sont acceptés ainsi que les comptes à l'unanimité des voix.

3. Décharge aux membres du conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic.

A l'unanimité des voix, l'assemblée donne décharge aux membres du conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic.

4. Renouvellement du mandat du conseil de copropriété, remplacement de Mr De Cnop en tant que membre (toute candidature est à envoyer au syndic pour le 9/11 au plus tard.), et nomination de Mr De Cnop comme conseiller technique.

A l'unanimité des voix, l'assemblée nomme :

Président : Mr Jeanmart

Assesseurs : Mmes Delvallée et Mertens, et Mr Randomme en remplacement de Mr De Cnop.

Conseiller Technique externe : Mr De Cnop

5. Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes.

A l'unanimité des voix, l'assemblée renouvelle le mandat de Mr Bellicourt en tant que commissaire aux comptes.



6. Renouvellement de la convention de syndic conclue avec Patelimmo et prenant fin le 31/12/2015.

A l'unanimité des voix, l'assemblée renouvelle le mandat du syndic Patel Immo pour un an, jusqu'à l'assemblée de 2016.

7. Budget prévisionnel ordinaire. (voir annexe)

A l'unanimité des voix, l'assemblée fixe le budget à 104.000 €

8. Dépenses courantes – fixation des appels de provision 2015/2016 (voir annexe)

A l'unanimité des voix, l'assemblée fixe les appels de provisions comme suit :

- 1/09/2015 (déjà effectué)	:	€ 27.500
- 1/12/2015	:	€ 25.500
- 1/02/2016	:	€ 25.500
- 1/06/2016	:	€ 25.500
- 1/09/2016 (provisionnel 16/17)	:	€ 25.500

9. Etude d'une installation de surveillance par caméras. Présentation, budget et décision.

A l'unanimité des voix, moins les voix de IPR, représentées par Mme Thielemans et totalisant 1570 quotités, l'assemblée décide de placer 12 caméras pour un budget de 11.000 € suivant l'offre de STL, électricien de l'immeuble.

Le placement des câbles se fera par Mr De Cnop, ce qui devrait ramener l'offre à 9000 € environ.

Le financement se fera par appel spécial de 9.000 €

10. Aspect général des mesures prises et à prendre concernant la consommation d'électricité.

L'éclairage des garages a été revu, et plusieurs détecteurs de mouvement défectueux ont été remplacés.

Le fournisseur d'énergie Electrabel sera remplacé au 1/1/2016 par Lampiris.

Ces mesures devraient faire diminuer la consommation d'électricité.

11. Précisions, décisions, concernant certains points de la vie en communs :

- Type et coloris des tentes solaires

Le type de tente solaire autorisé est :

Marque HAROL

Toile acrylique : Dickson

Couleur lin

Référence 8904

Une firme ayant déjà travaillé dans l'immeuble (mais sans aucune obligation de passer par elle) est :

Société : FLEX

Mr Jean-Marc Angelini (0478/30.17.98)

Chée de Waterloo 1384 (showroom)

1180 Bruxelles

Téléphone : 02/375.53.33

- Accord pour le placement de volets aux appartements du rez, type à fixer

A l'unanimité des voix, l'assemblée marque accord pour que des volets de teinte clairs (blancs) puissent être placés aux appartements du rez, Il est nécessaire et

OBLIGATOIRE de demander l'accord préalable à la commune.



- **Uniformité des séparations terrasses**

Il est rappelé que les séparations terrasses sont des parties communes, dont l'aspect doit rester rigoureusement le même que celui d'origine.

- **Utilisations de barbecues.**

Uniquement des barbecues électriques sont autorisés, sauf aux penthouses où des barbecues au gaz sont autorisés (mais les raccords souples sont interdits, l'acte de base prévoyant que les tuyaux de gaz doivent être rigides et métallique.). En aucun cas des dégagements de fumées sont tolérés.

Ces décisions sont prises à l'unanimité des voix, et le Président rappelle les stipulations du Règlement de Police, qui précise en son article 25, §1 :

§1. Il est interdit d'incommoder de manière intempestive le voisinage par des fumées, odeurs ou émanations quelconques, ainsi que par des poussières ou projectiles de toute nature. Sauf autorisation de l'autorité compétente, il est également interdit de faire du feu en-dehors des immeubles bâtis et de détruire par combustion en plein air tous déchets, y compris les déchets verts. Sans préjudice de l'alinéa 1^{er}, les barbecues sont autorisés dans les jardins privés ou les terrasses privées en intérieur d'îlot pour autant que le fourneau soit placé à au moins 2 mètres de la façade, et uniquement s'il est fait usage de fourneaux fixes ou mobiles.

- **Fixation d'une indemnité de 50 € pour les emplacements parkings non libérés le jour du nettoyage des garages.**

L'assemblée prend les résolutions suivantes à l'unanimité des voix :

Les box fermés ne sont pas concernés par les nettoyages collectifs

Une indemnité de 50 € sera portée en compte aux propriétaires dont l'accès au parking n'a pas été possible.

La date de passage sera affichée aux valves et communiquée par mail aux propriétaires extérieurs

MERCI A TOUS LES PROPRIETAIRES DE COMMUNIQUER L'ADRESSE MAIL A LAQUELLE LES NOTIFICATIONS PEUVENT LEUR ETRE ENVOYEEES.

- **Fixation d'une indemnité de 100 € en cas de non respect des instructions affichées dans les locaux poubelles, et constatées par au moins deux témoins.**

L'assemblée marque accord sur cette proposition à l'unanimité des voix, tout en y ajoutant la même indemnité de 100 € au cas où l'infraction est constatée par caméra.

Le R.O.I. sera complété avec les dernières décisions des assemblées, et transmis à tous les propriétaires. (à remettre à leurs locataires le cas échéant).

Madame Strandberg est mandataire de la firme FILAS, propriétaire d'une dizaine d'appartements des colonnes D & E. Elle insiste pour être contactée directement en cas de plaintes au sujet de ses locataires (Maria Strandberg : 0475/58.31.42, mail : m.strandberg@atlantisimmo.eu)

12. Augmentation de l'indemnité d'em(dé)ménagement à 150 €, en cas de non déclaration préalable au syndic au minimum 8 jours avant leur exécution.

L'assemblée décide à l'unanimité des voix que l'indemnité est fixée à 75 € par emménagement ou déménagement, indemnité portée à 150 € au cas où le syndic n'est pas avisé huit jours à l'avance, par écrit, de la date prévue de l'(em)déménagement.

13. Réception définitive – informations concernant l'expertise en cours – exposé de la situation actuelle par Monsieur Jeanmart.

Les malfaçons constatées à ce jour concernent :



Infiltrations parkings -1/-2, toiture
Acoustique
Pompage eau-1
Châssis

Une expertise est en cours et est diligentée par un expert désigné et accepté par toutes les parties (architecte, promoteur, Est Dewaele, Copropriété).

Une réunion a lieu le 30 novembre prochain, et devrait permettre d'enfin déterminer les responsabilités.

14. Demande de point par Monsieur Culot (voir annexe)

L'assemblée marque accord pour le placement de mangeoire pour les oiseaux, mais estime impossible d'organiser le compostage et certains propriétaires craignent l'arrivée de rats, mouches etc..

Après discussions, la proposition de Mr Culot est refusée à l'unanimité des voix sauf les voix de M. Meers et Randomme.

15. Divers

- La hotte de la crèche n'étant pas conforme, il est demandé que le calfeutrage « odeurs et bruits » soit réalisé pour la porte menant au hall d'entrée ! Ceux-ci sont souvent incommodés et le visiteur fort « rebutés ». (la hotte n'étant pas suffisante)
- Certains propriétaires suggèrent de placer une boule au lieu de poignées, au niveau des portes donnant accès au jardin. Le problème n'étant pas avéré de façon certaine, il est décidé de ne rien faire au stade actuel.
- Pour raisons de sécurité, la location de parkings est interdite aux non résidents. Une tolérance avait été accordée pour l'emplacement 38 sur base d'informations reçues en son temps. Par conséquent, l'interdiction de location à des non résidents est formelle et doit être appliquée pour tous. Aucune dérogation ne peut être prévue. La décision étant unanime, Mme Thielemans confirme qu'elle appliquera la décision de l'assemblée.
- L'assemblée décide également, et à l'unanimité des voix, que les n° d'immatriculation des véhicules utilisant les parkings devront être indiqués à chaque emplacement. Mr De Cnop se chargera d'apposer les indications sur chaque emplacement.

LES PROPRIETAIRES SONT PRIES DE FAIRE FAIRE UNE COPIE DE LEUR(S) PLAQUE(S) D'IMMATRICULATION ET DE LA (LES) DEPOSER, EN MEME TEMPS QUE LES N° DE LEUR(S) EMPLACEMENT(S) DANS LA BOITE AUX LETTRES DU LOCAL « COMITE » (A DROITE DE L'ENTREE DU GARAGE). LES PROPRIETAIRES DONNANT LEUR BIEN EN LOCATION SONT RESPONSABLES POUR LEUR(S) LOCATAIRE(S). CES PLAQUES DOIVENT ETRE DEPOSEES POUR LE 15 DECEMBRE PROCHAIN AU PLUS TARD.

Les points à l'ordre du jour étant épuisés, le président lève la séance à 21h10

Les propriétaires présents signent le PV original établi sur place.

Pour l'ACP PARC
Patel Immo SPRL Syndic
Patrick Elleboudt

