

ABS

AGENCE BELGE DE SYNDIC
AGENCIJ VAN DE BELGISCHE SYNDICATEN

IMMO
HEES

Bruxelles, le 22/04/2014

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE (2^{EME} CONVOCATION)
ACP LAMBERTMONT 2 – ANNO 2014
16 ALLEE DES FREESIAS 1030 BRUXELLES
TENUE LE 22 AVRIL 2014 EN LA SALLE ÉPHÉDRIE 470 RUE DE GENEVE A 1030 BRUXELLES

La Liste des présences est annexée à l'original du présent procès-verbal. La séance est ouverte à 19h18

1. VALIDITE DE L'ASSEMBLEE GENERALE

9 Copropriétaires sont présents ou valablement représentés sur 35 totalisant 2.800 / 10.000èmes à l'ouverture de la séance. Etant en seconde convocation, le double quorum n'est plus requis. L'Assemblée est donc valablement constituée et est habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.
Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales et aux statuts.

2. NOMINATION D'UN PRESIDENT DE SEANCE ET DU SECRETAIRE DE L'ASSEMBLEE
MAJORITE REQUISE : MAJORITE 50 % + 1

Conformément à la loi, l'Assemblée Générale doit être présidée par un copropriétaire.
Monsieur Jean-Pierre FEYEAERTS se propose pour assurer cette fonction.

Vote: Monsieur Jean-Pierre FEYEAERTS est élu à la fonction de Président à l'unanimité

M. Vincent P. CLAESSENS, gestionnaire pour le Syndic ABS – Immo HEES sprl, se propose pour assurer la fonction de secrétaire de l'Assemblée Générale.

Vote: Est élu à la fonction de Secrétaire **M. Vincent P. CLAESSENS** à l'unanimité

3. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIETE

Le rapport es fait en scéance par monsieur le Président du Conseil de Copropriété.

4. DECHARGE A DONNER AU CONSEIL DE COPROPRIETE & ELECTION D'UN CONSEIL DE COPROPRIETE

La décharge est donnée au Conseil de Copropriété sortant.

Le nouveau conseil de copropriété pour l'année statutaire sera composé de :

- Madame Nathalie PIERRE
- Madame Maria LAMBERT (présidente)
- Monsieur Jean-Pierre FEYEAERTS
- Monsieur Cédric MORTELMANS

Tous acceptent la mission de représenter la copropriété au quotidien et de prendre les décisions urgentes quand elles s'imposent. Le Syndic rappelle la souveraineté de l'Assemblée Générale et la mission importante du Conseil de Copropriété pour la gestion au quotidien de la copropriété.

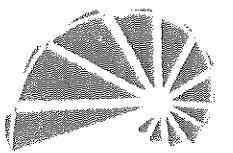
Vote: Décharge est donnée à l'unanimité au Conseil de Copropriété – l'Assemblée remercie également le travail fourni pendant l'année 2012/2013 et début 2014.
Vote favorable à l'unanimité.

ABS - IMMO HEES SPRL/BVBA Avenue Louise, 379/20 - 1050 Bruxelles

02/280.17.38 - Fax 02/230.29.65 - info@abs-syndic.be www.abs-syndic.be

IPI : 102.742 - Fortis AG : 990.89.557

VOTRE IMMEUBLE, NOTRE OBJECTIF AU QUOTIDIEN – UW GEBOUW, ONZE DAGELIJKE ZORG



ABS
AGENCE BELGE DE SYNDIC
AGENCIJ VAN DE BELGISCHE SYNDICATEN

IMMO HEES
SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE

Bruxelles, le 22/04/2014

5. APPROBATION DES COMPTES POUR LA PERIODE 01/10/2012 – 30/09/2013 ET DU BILAN – RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Madame Valérie MESKENS nous fait son compte rendu très minutieux.

Ce rapport sera annexé au présent procès-verbal.

Les comptes s'étalant sur l'année calendrier 2013 ne sont pas approuvés.

Le Procès-verbal précédent mentionnait que les comptes pour l'année 2012 étaient approuvés à l'exception du décompte d'eau. Ce problème sera traité dans les semaines qui suivent.

L'assemblée Générale remercie madame MESKENS pour l'excellent travail fourni.

Vote:

L'Assemblée Générale n'approuve pas les comptes pour l'année 2013. Décharge est donnée au Commissaire aux Comptes.

6. ELECTION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Vote:

Un vote est donné à l'unanimité pour la candidature de **Madame Valérie MESKENS** pour scruter l'exercice 2014 de la copropriété. Vote à l'unanimité.

7. SITUATION DU FOND DE ROULEMENT ET DU FOND DE RESERVE / DÉPOT DE L'ACTE DE BASE A L'ENREGISTREMENT

Fond de réserves = € 8023,98 (au 31.12.2013)

La constitution du fond de réserve était provisoirement stoppée car peu de travaux en prévision. Il est cependant préférable de reprendre la constitution du fond.

L'assemblée marque son accord sur un montant de € 2500 / trimestre à partir du T2 2014.

Fond de roulement = € 14.129,78 (au 31.12.2013)

Au vu du budget conservateur et des efforts récents du Syndic à récupérer les charges impayées auprès de certains copropriétaires en défaut de paiement, il n'est pas nécessaire d'augmenter ce fond de réserve.

Le budget annuel de la copropriété est de € 29.000,00

Réalisé en 2013 = € 28.895,00 avec comme postes principaux :

Frais de gestion (34%)

Entretien de l'immeuble, nettoyage (16%)

Matériaux et travaux (11%)

Frais ascenseurs (10,8%)

Assurances (7,6%)

Frais de Télénet (10,3%)

Électricité des communs (4,7%)

Eau (0 % car refacturée en privatif, cependant près de € 8.000/an à financer soit plus d'un quart du budget.)

Divers (5%)

Nous conservons le même budget pour l'année 2014, avec des règles claires pour la répartition des charges entre Lambermont 1 et Lambermont 2 (garage, télédistribution, ...)

Vote:

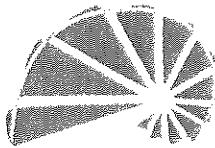
L'AG décide de ne pas changer le budget annuel et de ne pas augmenter le fond de roulement. Le fond de réserves sera augmenté à concurrence de 2500 € par trimestre à partir du 2^{ème} trimestre.

ABS - IMMO HEES SPRL/BVBA Avenue Louise, 379/20 - 1050 Bruxelles

Tel: 02/280.17.38 - Fax: 02/230.29.65 - info@abs-syndic.be - www.abs-syndic.be

IPI : 102.742 - Fortis AG : 990.89.557

VOTRE IMMEUBLE, NOTRE OBJECTIF AU QUOTIDIEN - UW GEBOUW, ONZE DAGELIJKE ZORG



ABS

AGENCE BELGE DE SYNDIC
AGENCIË VAN DE BELGISCHE SYNDICIS

IMMO HEES

Bruxelles, le 22/04/2014

8. RETARD DE PAYEMENTS

Tout s'améliore – cependant encore 6 ou 7 copropriétaires qui sont et seront suivis de près. Le dialogue est cependant clairement établi dans la plupart des cas et des plans de paiement sont établis.

La procédure en cas de retard de paiements est proposée en temps de paix comme suit :

- Premier rappel (30 jours) gratuit
- Deuxième rappel (45 jours) € 12,00
- Troisième rappel (60 jours) € 50,00
- Après ce dernier délai + 8 jours francs, soit 98 jours sans paiement, le dossier est transmis à une société de recouvrements de créances, voire à un avocat, voire à un médiateur, avec application forfaitaire de € 250,00 de pénalité.

Il est évident que ces pénalités ne sont pas d'application en cas de communication proactive entre le débiteur et le syndic, par exemple lors d'un plan de paiement partagé et accepté.

Vote: Cette motion est votée à l'unanimité.

9. ETAT DES SINISTRES EN COURS & EVENTUELLES PROCÉDURES JUDICIAIRES

Pas de procédures judiciaires.

A noter le cas de madame Moulila et de madame Gassel concernant leur consommation excessive d'eau.

Le cas de madame Gassel semble réglé.
Celui de madame Moulila reste d'actualité.

Sinistre en cours.

Un seul sinistre est à déplorer, celui chez madame Gassel.

La Compagnie d'Assurance semble être dans l'attente d'un devis pour travaux de réparation dans l'appartement de madame Gassel.

Vote: Un vote n'est pas requis – mais l'Assemblée prend bonne note de ces éléments.

10. ADAPTATION DE L'ACTE DE BASE A LA NOUVELLE LOI DE 2010.

Après quelques débats succincts, l'assemblée décide de se reporter à la décision et de reporter la décision à l'Assemblée Générale de 2015.

Vote: Cette motion est votée à l'unanimité.

11. TRAVAUX A REALISER ET LEUR FINANCEMENT/ Explications / décisions à prendre

Infiltrations d'eau dans le garage

Ce problème semblait pour l'instant ne plus réapparaître ... jusqu'à hier 21.04.2014 – voir ci-dessous). Il est difficile de réaliser les travaux sans de lourds investissements, offre précédente à € 9.328,00 pour les deux copropriétés (soit € 3.392,00 pour L2 à raison de 36%), pour curer toutes les descentes d'eau des toitures-terrasses et vérifier l'égouttage de l'immeuble encastré dans les garages. L'Assemblée avait déjà donné son feu vert pour ces travaux en octobre 2013. Par contre, l'Assemblée réitère sa décision de confier au CDC le soin, si le cas se présentait, de décider oui ou non de la réalisation des travaux.

Dans un premier temps, un bon débouchage des conduites d'évacuation dans les garages s'impose. Ce curage était prévu en mai 2014.

Au vu des événements récents, il sera entrepris sur le champs.

ABS - IMMO HEES SPRL/BVBA Avenue Louise, 379/20 - 1050 Bruxelles
Tél 02/280.17.38 - Fax 02/230.29.65 - info@abs-syndic.be www.abs-syndic.be

IPI : 102.742 - Fortis AG : 990.89.557

VOTRE IMMEUBLE, NOTRE OBJECTIF AU QUOTIDIEN - UW GEBOUW, ONZE DAGELIJKE ZORG

Bruxelles, le 22/04/2014

A noter l'incident de ce lundi de Pâques (21 avril 2014) où les caves se sont retrouvées inondées ... apparemment par manque de fluidité des évacuations, en effet les sterfput(s) ont été bouchés par de l'huile de vidange, les feuilles et du savon. Voir le rapport de Louis le Déboucheur de ce 22 avril 2014.

Vote: L'Assemblée Générale vote pour ne pas réaliser de gros travaux de curage. Au besoin, le CDC pourrait décider pour des travaux en la matière, sur base des offres et recommandations du syndic.

11.2. Remise en peinture escaliers communs entre le niveau -1 et le rez-de-chaussée

Après analyse de plus près et un test effectué, il serait opportun d'effectuer un bon nettoyage avec produits adéquats.

Ensuite dans une deuxième phase, donner la priorité aux murs et plafonds (€ BERICREATIVE € 5.056,20) et les portes d'ascenseurs (€ 1.590,00).

A noter que l'intérieur des cabines d'ascenseurs nécessiterait vraiment un relifting (éclairage, vitre matte, revêtement de sol et matériaux sur les parois – aujourd'hui du tapis plain).

Vote:
L'Assemblée Générale vote pour ne pas commander ces travaux..

11.3. Eclairage des communs et éclairage de secours.

Blocs de secours, afin d'éviter de se retrouver en situation illégale, ceux-ci doivent être remplacés. Pour 15 unités, la meilleure offre reçue à ce jour est celle de FD ELEC. Nous attendons encore une offre de Batimlec.

FD ELEC propose € 145,00 / bloc de secours (de marque OLYMPIA Electronics, 4W LED éclairage permanent, en lieu et place des blocs en place).

Ce prix est valable à partir de 20 blocs de secours. Il y en a 15 à remplacer dans le Lamberton 2.

Des lumières doivent également être remplacées sur les interrupteurs poussoirs.
Il s'agit d'une intervention limitée à quelques interrupteurs (€ 10,00 / unité).

Les sources lumineuses peuvent être progressivement changées dans les communs, par du LED 4W
Durée de vie 20.000 h vs. 1.000 heures

Consommation 4 Watt vs. 40 Watt

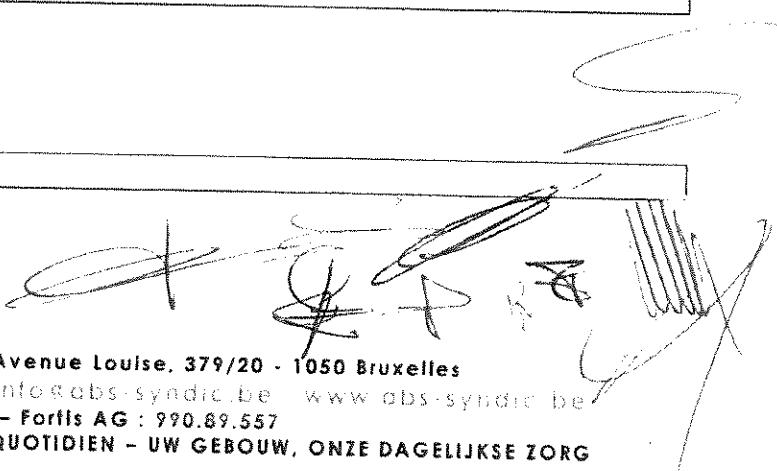
Cout unitaire triple, soit quand même une économie chiffrée dans un rapport de 1/66 par rapport aux ampoules conventionnelles.

Vote: L'Assemblée Générale vote pour donner mandat au CDC pour passer commande des blocs de secours, après réception des offres par le Syndic.

11.4. Vision à long terme

Sera remise au CDC pour préparation.

Vote: Pas de vote


ABS - IMMO HEES SPRL/BVBA Avenue Louise, 379/20 - 1050 Bruxelles
02/280.17.38 - 02/230.29.65 - info@abs-syndic.be - www.abs-syndic.be
IPI : 102.742 - Fortis AG : 990.89.557
VOTRE IMMEUBLE, NOTRE OBJECTIF AU QUOTIDIEN - UW GEBOUW, ONZE DAGELIJKE ZORG

Bruxelles, le 22/04/2014

12. ETAT DES CONTRATS EN COURS

Les contrats en cours sont :

- TELENET
- BATI-NET Net pour le nettoyage
- ELECTRABEL pour l'énergie des espaces communs et des ascenseurs
- OTIS pour l' ascenseur de la copropriété
- ONA pour les jardinets avant.
- BELGACOM assurent le service de lignes téléphoniques de l'ascenseur
- BRUXELLES PROPRETE pour l'enlèvement des immondices
- AG couvrent nos risques par le biais du Courtier Meuwese & Gulbis
- Le syndic ABS IMMO HEES assume la gestion complète de l'ACP
- HYDROBRU – ISTA – OTIS – ECOWATER – ANSUL : il est demandé de fournir une copie de ces contrats

12.1. Télédistribution

La société TELENET a mis fin au contrat de manière unilatérale dans le cadre d'un litige avec LAMBERTMONT 2. Voir assemblée précédente.
Par ailleurs, plusieurs occupants ont demandé à pouvoir faire appel à d'autres opérateurs.
Il est proposé aux copropriétaires que chaque occupant fasse appel à l'opérateur de son choix.
Voir PV de l'Assemblée d'octobre 2013.

12.2 Assurances

Un bref exposé a été fait en fin de séance.

Le syndic fait part du résultat des négociations de nouvelles polices d'assurances avec le courtier MEUWESE & GULBIS :

Assurance Incendie :

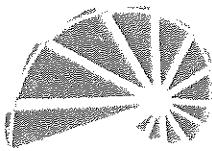
L'économie en terme de prime est de 177,10 € (prime actuelle +/- 1.822 €) mais compte tenu de la mise statistique des sinistres, la franchise en cas de dégâts des eaux serait de 1.500 €.

La couverture Incendie proposée est beaucoup plus large, à savoir :

- la réparation de la cause est couverte lorsqu'il s'agit d'un problème sur canalisation (même encastree),
- les infiltrations par façades et terrasses sont également couvertes, ce qui n'est pas le cas actuellement
- une indemnité de 5 % complémentaire est d'office donnée pour pertes indirectes, pour chaque sinistre afin de couvrir les différents frais occasionnés et difficilement chiffrables (réunions, expertises, déplacements, etc.)

Compte tenu d'une statistique de sinistres pour l'instant peu favorable, le courtier MEUWESE & GULBIS suggère de ne pas changer de contrat incendie actuellement et d'attendre une meilleure statistique (pour être en position de forme vis-à-vis des compagnies d'assurances).

Note importante : l'abandon de recours contre les locataires est bien reprise dans la police d'assurances actuelle (contrairement à la couverture incendie de l'immeuble contigu, le LAMBERTMONT 1).



ABS

AGENCE BELGE DE SYNDIC
AGENCIJ VAN BELGISCHE SYNDICATEN

IMMO
HEES

Bruxelles, le 22/04/2014

Assurance Responsabilité Civile Conseil de Copropriété et Commissaires aux Comptes :

75,00 € /an

Protection Juridique :

Prime annuelle : 214,91 €

Cette protection juridique (PJ) couvre principalement tous les litiges avec entrepreneurs et contre des tiers d'une façon générale.

En cas d'utilisation de cette faculté, la Compagnie d'Assurances peut aussi proposer d'utiliser son propre service de médiation (ce qui permet souvent d'accélérer le processus plutôt que de transférer le dossier d'office devant la juridiction ad hoc).

Le Syndic informe l'assemblée que la prise de cette couverture juridique est une pratique largement répandue dans le marché et que c'est vivement conseillé.

Vote:

L'Assemblée Générale vote sur la conclusion des contrats suivants :

Monsieur MORTELmans est le bienvenu pour reprendre la mission de courtage en assurance sur la copropriété.

Monsieur Mortelmans propose de donner mandat au CDC pour procéder à un éventuel changement de compagnie, afin d'obtenir des conditions au moins équivalentes.

Le CDC est mandaté pour opérer ces changements éventuels.

- Madame Meskens demande la copie de tous les contrats en cours (Ista, Hydrobru, OTIS, ECOWATER, LOUIS LE DEBOUCHEUR et ANSUL).
- Il est demandé de commander du sel chez Ecowater.

L'Assemblée Générale approuve ces trois décisions

Les autres contrats avec ANSUL, OTIS, BELGACOM, HYDROBRU ne nécessitent pas de commentaires pour l'heure, sauf pour ISTA où il est demandé le passage le 15 NOVEMBRE 2014 (2^e passage 30 NOVEMBRE). Le contrat cadre d'Electrabel est d'application (réduction substantielle sur le prix de l'énergie de l'ordre de 35% sur la partie fourniture de kWh).

13. DECHARGE & QUITUS A DONNER AU SYNDIC

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % + 1

Vote : L'Assemblée Générale ne donne pas quitus et ni décharge au Syndic.

14. MANDAT DU SYNDIC

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % + 1

Vote : L'Assemblée Générale donne mandat à l'unanimité au CDC pour revoir le contrat du syndic en cours d'année (moyennant le respect du préavis prévu dans le dit contrat). Le Syndic propose par contre que le CDC se réunisse au plus tard dans 6 mois en invitant le syndic à participer à cette réunion. De plus les réunions techniques trimestrielles organisées par le syndic sont attendues.

15. PERIODE DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE

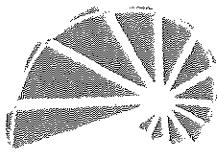
MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % + 1

ABS - IMMO HEES SPRL/BVBA Avenue Louise, 379/20 - 1050 Bruxelles

Tel: 02/280.17.38 - Fax: 02/230.29.65 - info@abs-syndic.be www.abs-syndic.be

IPI : 102.742 - Fortis AG : 990.89.557

VOTRE IMMEUBLE, NOTRE OBJECTIF AU QUOTIDIEN - UW GEBOUW, ONZE DAGELIJKE ZORG



ABS

AGENCE BELGE DE SYNDIC
AGENCIJ VAN DE OBCHE SYNDIC

IMMO HEES
IMMOBILIËN
IMMOBILIEN

Bruxelles, le 22/04/2014

Vote :

La période de la prochaine assemblée générale sera la deuxième quinzaine de FEVRIER 2015

16.

DIVERS

Le syndic informe ... ou les copropriétaires mentionnent ...

L'Assemblée Générale souhaite une communication plus proactive sur les activités général du Syndic.

L'Assemblée Générale demande l'organe de gestion.

17.

RELECTURE ET CLOTURE

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h15.

Le procès-verbal est lu et signé par les copropriétaires encore présents.

Aucune remarque de la part des copropriétaires présents ou représentés n'a été faite en fin de réunion sauf celles reprises ci-après, à savoir :

Hormis les éventuelles remarques ci-avant, le PV de la présente Assemblée Générale Statutaire a été approuvé sans remarque. Etant donné que le présent PV a été signé par toutes les personnes encore présentes et/ou représentées, ce PV de réunion a valeur de lettre recommandée.

Toutes les décisions prises en réunion et actées dans ce PV sont opposables à tiers.

Signature : Assemblée Générale Statutaire

VINCENT P. CLAESSENS - ABS - IMMO HEES SPRL
Gebouwbeheerder
vincent.claessens@abs-syndic.be

Signature : Madame Nathalie PIERRE
Nathalie.PIERRE

Signature : Mme JE RÉPONDS

Signature : On fait rapport à tous les copropriétaires

Signature : [Signature]

