



Bruxelles, le 22 octobre 2014

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES
DE LA RÉSIDENCE BORDET (BE 0839-058-215) AVENUE J.BORDET 66-68 A 1140 BRUXELLES
TENUE LE 22 OCTOBRE 2014 A 19h00 AU CENTRE EPIPHANIE – RUE DE GENEVE 470B A
1030 BRUXELLES**

1. Désignation d'un président de séance, d'un secrétaire et d'un scrutateur

Les personnes suivantes se sont proposées pour le rôle :

- Président : Monsieur Christiane
- Secrétaire : Atlas Immo - représenté par Monsieur Elleboudt
- Un scrutateur : Madame Crock

Ils sont acceptés par l'assemblée générale.

2. Liste des présences – Quorum - validité de l'assemblée

Sont présents ou représentés 53 propriétaires sur 104 possédantes ensemble 5725 quotités sur 9970. L'assemblée générale peut valablement délibérer sur les points à l'ordre du jour.

3. Remarques préliminaires quant à l'organisation de l'assemblée générale extraordinaire

Le président de séance rappelle aux copropriétaires l'importance de la tenue de cette assemblée générale extraordinaire.

Il est demandé à chacun de respecter le temps de parole de chaque intervenant et de poser les questions dans la courtoisie.

4. Etat des lieux des terrasses des appartements J & k (projection photos)

Des photos de l'état des terrasses J & K sont présentées aux copropriétaires. Ces photos montrent à quel point ces terrasses sont détériorées par les infiltrations. Les importants dépôts de calcaire sur les carrelages et rambardes de certaines terrasses sont la preuve que le béton souffre beaucoup du passage de l'eau d'un étage à l'autre.

L'objectif est de montrer l'importance des travaux à réaliser pour préserver l'état de l'immeuble. La mission du Conseil de Copropriété est de faire prendre conscience que ces travaux sont à prendre sérieusement en compte et que les reporter conduira nécessairement à agraver l'état actuel entraînant, par la même occasion, des augmentations de coûts.

Siège social : Avenue Odon. Warland 109, 1090 Jette

N° d'entreprise : 0879995084 **IPI/BIV 504 040** ING 375-1018633-18

Email : syndic@atlasimmo.be ** tel : 00322/5323500**fax : 00322/5323800



5. Exposé de l'architecte Mr Pottier (projection photos) - Questions / réponses

Monsieur Pottier (architecte) expose le cahier des charges présenté aux 5 entrepreneurs pour l'établissement des devis et répond aux différentes questions des copropriétaires.

Les points importants sont les suivants :

- 1- remplacement total de l'étanchéité, sur un béton mis à nu (yc un nouveau carrelage)
 - 2- remplacement des rambardes et refixation des bandeaux en silex (les bardages en alu actuels ne sont pas remis)
 - 3- réparations des bandeaux en silex et mise en peinture spéciale
 - 4- réparations du béton des ciels de terrasses et mise en peinture
- Pm : le remplacement des rambardes est prévu car les nombreuses fixations (les pieds) en acier qui sont ancrées dans le bandeau en silex sont une source de problèmes qui seront à réparer dans le futur. Un chantier où toutes les réparations sont effectuées en même temps coûte beaucoup moins cher que des chantiers successifs.

Il est proposé un planning en 4 phases :

- 1 – terrasses arrières J+K : 2e semestre 2015
- 2 – terrasses arrières (les autres : B + C + D + I) : dans ± 5-6 ans
- 3 – terrasses latérales K + L : dans ± 7-8 ans
- 4 – terrasses avant A + E + F + G + H + L : dans ± 10-12 ans

Ces délais se basent sur l'état actuel des façades et de leur "historique" de dégradation.

Le planning en 4 phases est provisoire et révisable chaque année. Il permettra d'établir des budgets étalés qui aideront les propriétaires à budgétiser leurs participations aux travaux.

Le budget de la 2e phase sera estimé et présenté lors de l'assemblée générale de 2016..

Après un long échange de vue et de nombreux avis contradictoires de la part de différents copropriétaires sur la durée des travaux et la proposition du planning, il est proposé de revoir ce dernier et de reporter les travaux des J&K au 2e trimestre 2016.

Certains copropriétaires font la demande de refaire une nouvelle étude par un autre architecte afin de savoir s'il confirme l'avis du bureau d'architecte Medori. Ce point, voté à main levée, reçoit une majorité de refus. L'étude actuelle (et ses coûts) ne sera pas dédoublée.

A la demande de plusieurs copropriétaires, les informations sur les coûts des travaux aux terrasses J & K, sont données : (chiffres provisoires)

- 147.520€ (dont 87.280€ communs et 60.240€ privatifs) :
étanchéité des terrasses (yc remplacement du carrelage) et remplacement des rambardes
- 113.000€ (dont 88.870€ communs et 24.130€ privatifs) :
idem mais en gardant les rambardes actuelles



6. Vote (majorité des 3./4)

oui: 2873Q 52%

non: 2670Q 48% (A0 - A6- B6- G4- H2- H5- I2- J3- K3- K7- L2- L3 - L5-B4-E1- D5- G5-H1- L1- I4- C7- G1- H7-L0)

Les travaux sont refusés.

7. Financement : répartition communs / privatif - Questions / réponses

Ce point n'est pas débattu vu que les travaux sont refusés par l'AGE

8. Financement: calendrier des appels

Ce point n'est pas débattu vu que les travaux sont refusés par l'AGE

*

*

*

Après un dernier échange de points de vue entre quelques propriétaires, la séance est levée par le
Président de séance à 23h

Pour l'association des propriétaires,

La SPRL ATLAS IMMO,

J. ELLEBOUDT, Syndic

Siège social : Avenue Odon. Warland 109, 1090 Jette

N° d'entreprise : 0879995084 **IPI/BIV 504 040** ING 375-1018633-18

Email : syndic@atlasimmo.be ** tel : 00322/5323500**fax : 00322/5323800