

# **Proces-verbal de l'Assemblée Générale du** **23 octobre 2013**

- Tous les Copropriétaires ont été valablement convoqués.
- Sont présents, absents ou représentés: voir liste des présences.
- L'assemblée représente 621/1 000<sup>èmes</sup> des quotités et 7 propriétaires sur 11. Elle est valablement constituée pour délibérer sur les points de l'ordre du jour.
- La séance est ouverte à 18h40

## **ORDRE DU JOUR**

### **1) Election du Président de séance**

Madame TIRLEROUX est élue en qualité de Présidente de séance.

### **2) Election : vérificateur() aux comptes**

Monsieur JADOT (avec son accord) est nommé en qualité de vérificateur aux comptes. En cas de désaccord, Monsieur LECLERCK assumera la tâche de vérificateur.

### **3) Décharge à donner au syndic pour la gestion et les comptes arrêtés au 31.12.2012**

Monsieur JADOT, vérificateur aux comptes, a vérifié les comptes en présence du syndic.

Cependant, il n'est pas présent à la réunion.

L'Assemblée Générale demande à Monsieur JADOT de rédiger un courriel à l'attention des autres copropriétaires en reprenant ses conclusions au sujet de la vérification des comptes.

Dans l'hypothèse où il propose d'approuver les comptes, cette proposition vaudra approbation des comptes par l'Assemblée Générale + décharge au syndic.

### **4) Assurance : police AXA a été annulée au 31.01.2014 – proposition « Top Habitation » d'AG – changement de courtier d'assurance**

Le syndic signale que l'assureur AXA a décidé de mettre fin au contrat – raison : mauvaise statistique de sinistre → 7 dossiers dégâts des eaux en 3 ans.

AG est d'accord d'assurer la copropriété, cependant 2 clauses spécifiques seront reprises dans la police :

- exclusion des dommages causés par la corrosion ou par la rouille
- franchise de 3 000 € (ABEX 729) pour tout sinistre touchant la garantie dégâts des eaux

L'Assemblée décide, à l'unanimité des voix :

- accepter la police d'assurance proposée par AG
- le nouveau courtier d'assurance sera A.G.R.M., bd. Lambermont 154 à 1030 BRUXELLES

### **5) Demande de Monsieur JADOT : autorisation pour la modification du jardin dans le cadre de son projet de véranda**

Monsieur JADOT n'est pas présent à la réunion.

Pour cette raison, l'Assemblée demande à Monsieur JADOT de motiver sa demande dans un courriel. Si aucun des copropriétaires ne s'opposera à sa demande, il peut considérer que l'Assemblée est d'accord sur sa proposition de modification du jardin.

6) Garage (copropriétaire LAURENT) – conformité avec l'acte de base - CALORIBEL

Monsieur LAURENT rappelle les circonstances dans lesquelles il a acheté le garage dans la résidence « ROSETTE ». De plus, il confirme que le chauffage dans son garage n'a jamais fonctionné.

L'Assemblée Générale décide dans ce dossier, à l'unanimité des voix, de ne plus revenir sur le passé. Affaire à classer.

7) Appartements non-occupés

Madame TIRLEROUX déplore que depuis longtemps, l'appartement au -1 n'est pas occupé.

Le syndic explique que cet appartement a fait l'objet d'un sinistre (dégâts des eaux). Monsieur JADOT a refusé d'accepter l'arrangement à l'amiable proposé par AXA. Il a sollicité une contre-expertise. Cette affaire est toujours en cours. Entretemps, les travaux de rénovation prévus, ne peuvent pas avoir lieu.

8) Vandalisme dans l'immeuble

Le syndic rappelle que chaque occupant de l'immeuble, sans exception, doit respecter les dispositions du Règlement d'Ordre Intérieur et respecter les biens de la communauté.

9) Cave : isolation de la tuyauterie

Monsieur ORREGO propose de faire le calorifugeage des tuyaux. Les frais seront remboursés par la copropriété.

10) Entretien chaudière commune

L'Assemblée Générale décide :

- seulement la société THERMIC (représentée par Monsieur KÖSE) ait accès au local chauffage
- le double de clé : Madame TIRLEROUX et Monsieur ORREGO
- la porte actuelle du local de chauffage (qui a été démolie), sera remplacée par une porte coupe-feu (conforme à la réglementation en vigueur) → frais à charge du Fonds de Réserve

11) Mise en conformité de l'ascenseur – appel de fonds de réserve

- ascenseur date de 1967 → mise en conformité au plus tard le 31.12.2016
- les copropriétaires ont pu prendre connaissance de la proposition de la société LIFTINC (qui s'occupe actuellement de l'entretien)
- l'assemblée demande un 2<sup>ème</sup> devis (pour comparer)
- financement : 7 000 € /an pour l'immeuble – pendant 3 ans (décision prise à l'unanimité)

12) Fonds de roulement

Le syndic confirme que toutes les factures sont payées.

Le dossier OTWA (arriérés – vente appartement -1) est toujours pendant devant le Juge de Paix.

13) Fonds de réserve

Voir point 11.

14) Budget 2013 – 2014

Le syndic donne des explications au sujet des différents postes du budget proposé. Ce budget est approuvé, à l'unanimité, par l'Assemblée Générale.


15) Election du syndic

L'Assemblée Générale désigne, à *l'unanimité*, pour un nouveau délai d'un an, la SPRL LOGIS-GEST, représentée par son gérant M. Marc VAN NULAND, agent immobilier, comme syndic de l'immeuble.

16) Divers

- les acquéreurs de l'appartement de Madame JOUVE, signalent qu'ils ont l'intention de faire des travaux de rénovation
- il est rappelé à chaque occupant de l'immeuble, qu'il est nécessaire que le nettoyage des communs au niveau de son appartement, soit effectué sur base régulière
- il est strictement interdit de mettre des sacs de poubelle dans les couloirs
- le syndic rappelle, une fois de plus, que tout espace commun (e.a. la cave) doit obligatoirement rester libre
- la décharge d'eau de la maison avoisinante (n° 66) est défectueuse et peut causer des dégâts à la copropriété. Le syndic contactera le propriétaire de cet immeuble

La réunion est clôturée à 20h45

  
M. VAN NULAND,  
syndic