



Office de Gestion immobilière  
Syndic de Copropriétés

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE  
DES COPROPRIETAIRES  
de la Résidence PICASSO du  
du 19 mars 2014

La séance est ouverte à 18h30 en la salle de l'Epiphanie, rue de Genève, 470B à 1030 Bruxelles

L'assemblée étant composée de 5875,50 /10.000<sup>èmes</sup> et 36 Copropriétaires sur 64 présents ou représentés, l'assemblée est valablement constituée.

Les personnes présentes ont signé la liste de présence à l'entrée et communiqué s'ils avaient éventuellement des procurations.

L'ordre du jour est le suivant :

- 1) Désignation d'un copropriétaire présidant la séance ;
- 2) Approbation des comptes (rapport du Commissaire aux comptes) ;  
Décharge au Commissaire aux comptes et au Syndic ;
- 3) Situation dossier cassation et suite (présentation par M. HUVENEERS) ;
- 4) Dossier chauffage et normes (présentation par M. LAURENSIS) ;
  - Ventilation des chaudières. Installations ne répondent plus aux normes ;
  - Entretiens chaudières et installations ;
- 5) Rappel obligation entretien chaudières et châssis (demande M. FLEBUS) ;
- 6) Travaux : - Travaux exécutés :
  - Débouchage des égouts et colonnes ;
  - Divers travaux ascenseurs ;
  - Nombreux travaux plomberie et décharges suite sinistre ;
  - Travaux infiltrations garage et caves ;
  - ....
- 7) Règlement Ordre Intérieur (R.O.I) et tri déchets ;
- 8) Assurance et sinistres (point sur la situation de la Copropriété) ;
- 9) Financement Copropriétés. Discussions et approbations du budget présenté en AG.
- 10) Procédures concernant les sinistres touchant des parties privatives ;
- 11) Election du Conseil des Copropriétaires ;
- 12) Election du Commissaire aux comptes ;
- 13) Election du Syndic.

Le Syndic entame l'ordre du jour.

Les Copropriétaires acceptent que le syndic rédige un PV succinct qui sera signé en fin d'AG pour accord par les Copropriétaires encore présents.

**1) Désignation d'un copropriétaire présidant la séance**

Après votes, les Copropriétaires décident à l'unanimité que le Président de la séance soit M. LAURENSIS, et que le Syndic tienne le rôle du secrétaire et rédige un PV succinct qui sera signé en fin d'AG pour accord par les Copropriétaires encore présents.  
De même, les Copropriétaires décident à l'unanimité que M. ROSKAM soit scrutateur.

**2) Approbation des comptes (rapport du Commissaire aux comptes)**

Les Copropriétaires acceptent à l'unanimité que ce point soit abordé plus tard car le Commissaire aux Comptes n'est pas encore présent.

**3) Situation dossier cassation et suite (présentation par M. HUVENEERS)**

Le Syndic invite M. HUVENEERS à faire rapport aux Copropriétaires concernant la procédure en cours. La bonne nouvelle est que la Copropriété a gagné en cassation. Néanmoins, la Copropriété se retrouve dès lors au stade du jugement précédent et donc, il est nécessaire d'aller de l'avant.

Suite à une réunion avec Me RIQUIER, avocat de la Copropriété, ce dernier allait contacter la partie adverse afin de trouver une solution plutôt que de se lancer dans de nouvelles procédures, mais la partie adverse n'a pas répondu et la Copropriété est contrainte d'aller à la Cour d'Appel de Liège.  
Dès lors, les Copropriétaires mandatent à l'unanimité l'avocat de la Copropriété pour lancer la citation et aller à la Cour d'Appel de Liège.

#### **4) Dossier chauffage et normes (présentation par M. LAURENSIS)**

Le Syndic invite M. LAURENSIS à faire un exposé concernant les installations de chauffage, vu les exigences concernant les mises aux normes des installations de chauffage, surtout au niveau de l'aération.  
Pour les appartements situés sous toiture moyennant accord du Syndic, une percée de la toiture avec « réparation de l'étanchéité au rhépanol » est possible.

Pour les appartements situés plus bas, il faudra passer par les cheminées et cela n'est pas possible pour tout le monde.  
Dès lors, seuls les appartements du 4<sup>ème</sup> étage pourront être pourvus de chaudières à condensations (voir ci-avant). Les autres appartements devront placer des chaudières atmosphériques (si possibilité de passer par les cheminées). Tous travaux nécessitent en tout cas, l'accord écrit de la Copropriété (via le Syndic ET les membres du CC).  
Toutefois, les normes ne concernent à ce jour que les nouveaux bâtiments et les autres adaptations seront d'application en 2017.  
Pour les entretiens, il serait intéressant, voire nécessaire que les Copropriétaires nettoient tous les 5 ans leur circuit d'installation (avec produit FERNOX). Après purge, les canalisations de chauffage sont alors remises en état. Ceci améliore nettement le rendement (renseignement possible via M. LAURENSIS).  
Le Syndic remercie en son nom et au nom de l'ensemble des Copropriétaires, M. LAURENSIS pour son étude, son exposé et sa collaboration.

#### **5) Rappel obligation entretien chaudières et châssis (demande Mme FLEBUS)**

Les Copropriétaires rappellent que, pour des raisons de sécurité évidente, les entretiens des chaudières sont à faire tous les 3 ans.  
Le Syndic se renseignera au niveau de la législation et de l'assurance, afin de connaître les prescriptions en matière de ramonage et fera faire le nécessaire le cas échéant.

Repris sur net :

« A Bruxelles, l'entretien de votre chaudière à gaz est obligatoire depuis juin 2010. L'entretien de votre chaudière doit se faire aux moins tous les 3 ans. Quels sont les avantages d'une chaudière à gaz bien entretenue ?

- sécurité : on limite le risque d'incidents (pensez aux intoxications au CO !) ;
- on augmente la durée de vie de la chaudière ;
- une chaudière bien entretenue consomme moins, ce qui est une bonne chose pour votre portefeuille et pour l'environnement !

*L'environnement et la sécurité vous préoccupent, alors nous vous conseillons même de faire contrôler votre chaudière annuellement. ».*

Les Copropriétaires rappellent que même si c'est privatif, il est demandé pour la valeur de l'immeuble d'entretenir ses châssis (mettre les lasures ad-hoc couleur « meranti rouge » identique au reste de l'immeuble).

#### **6) Travaux**

##### **Travaux exécutés :**

- Débouchage des égouts et colonnes : Les curages ont été faits 2 fois sur l'exercice et aura lieu 2 fois par an, lors de chaque exercice (au printemps et à l'automne) ;  
- Divers travaux ascenseurs : Les travaux de mise aux normes des ascenseurs sont enfin terminés et cela a été la croix et la bannière. Mais après diverses menaces et discussions, Thyssen a enfin terminé les travaux.

##### **Travaux à prévoir :**

Une porte est à remplacer dans les garages suite à une inondation, de même les fermes-portes doubles seront à changer.  
Le Syndic revient sur les travaux d'infiltrations et précise que le budget est estimé à +/- 200 000,00 EUR.  
En attendant, et afin de mieux cerner l'étendue des travaux et des difficultés du chantier, il est nécessaire d'effectuer des sondages de quelques m<sup>2</sup> afin de voir ce qu'il faudra faire et de faire des devis en conséquence. Dès lors, après votes, les Copropriétaires décident à l'unanimité de faire effectuer des sondages prix = 225,00 EUR HTVA le m<sup>2</sup>.

#### **2) Approbation des comptes (rapport du Commissaire aux comptes)**

Le Syndic revient sur le point des comptes, de l'approbation et des décharges. Les Copropriétaires déplorent l'absence du Commissaire aux comptes. Dès lors, les Copropriétaires décident à la majorité d'approuver les comptes sous réserve d'un rapport du Commissaire aux comptes pour fin avril, à défaut les comptes ne seront pas approuvés. (M. GREGOIRE émet des réserves).

ACP PICASSO – Numéro d'entreprise: 0840.372.762

O.G.I.Syndic sprl – av. H. Liebrecht, 76 bte10 - 1090 Bruxelles

Agréée IPI n°: 503.149 DE VREESE Didier

Tel : 02/428.76.31- Fax : 02/428.76.67 – Mail : ogis@skynet.be

N° Entreprise : 0.430.749.581

Le Syndic précise quand même, que selon lui, il n'y a pas de problème au niveau des comptes, et que ces éternelles remises en question de la comptabilité ne sont pas une bonne chose pour la Copropriété (le point concernant le Commissaire aux comptes sera envisagé plus tard dans l'AG).

#### **7) Règlement Ordre Intérieur (R.O.I) et tri déchets**

Il est rappelé qu'il est interdit de déposer des encombrants. Si les containers sont remplis, il convient d'utiliser des sacs ad hoc. Si les containers sont accessibles et pas remplis, les sacs ne sont pas nécessaires.

Quant au tri des déchets, il est rappelé qu'en cas de non-respect, les infractions sont passibles d'amendes de plusieurs centaines d'euros.

Il est rappelé qu'il est primordial de respecter le ROI, de respecter ses voisins, de respecter les règles de savoir vivre, de respecter la vie en Copropriété.

#### **8) Assurance et sinistres (points sur la situation de la Copropriété)**

Le Syndic aborde brièvement le cas de l'assurance. Selon le courtier, le contrat est bon et, de toutes façons, non-renégociable pour l'instant (vu la sinistralité passée). De même, il signale que l'auto-assurance a, en tout cas, été une bonne chose, car cela a stoppé la progression de la sinistralité et les conséquences néfastes que cela aurait eu pour la Copropriété.

Dès lors, après votes, les Copropriétaires confirment la procédure de l'auto-assurance, et mandatent le Syndic et les membres du Conseil de Copropriété pour faire au mieux des intérêts de la Copropriété.

#### **9) Financement Copropriété. Discussions et approbations du budget présenté en AG**

Les Copropriétaires confirment que la décision de prélever le montant de certains travaux du fonds de réserve et que ce dernier avait augmenté suite à la récupération des indemnités de ROBA, versées sur le compte fonds de réserve.

Les Copropriétaires confirment à la majorité d'appeler le fond de roulement de 5000,00 EUR et que les provisions restent inchangées. Les montants à payer mensuellement restent identiques et payables spontanément via ordre permanent

#### **10) Procédures concernant les sinistres touchant des parties privatives**

Voir point 8).

#### **11) Election du Conseil de Copropriétaires**

Le Syndic remercie en son nom et au nom de l'ensemble des Copropriétaires, MM. LAURENSIS, ROSKAM et HUVENEERS pour leurs collaboration et dévouement au sein de la Copropriété, avec une attention plus particulière pour M. LAURENSIS pour tout ce qu'il fait au sein de la Copropriété.

Ensuite, après appel de candidatures et votes, MM. LAURENSIS, ROSKAM et HUVENEERS sont élus à l'unanimité en tant que membres du Conseil de Copropriété.

Il est rappelé que les membres du Conseil de Copropriété souhaitent que des candidats se présentent pour assurer la relève du Conseil de Copropriété pour l'exercice prochain.

#### **12) Election du Commissaire aux comptes**

Un appel à candidature est lancé, il n'y a pas de candidat, Monsieur GREGOIRE qui maîtrise la comptabilité n'est pas intéressé, dès lors, les Copropriétaires décident qu'en cas d'absence de candidats pour ce poste, il faudra faire appel à une personne extérieure qui facturera ses prestations mais la Copropriété n'a pas le choix.

Toutefois, les Copropriétaires demandent au Syndic de voir avec Madame COPPOLA si elle se représente suite à la réception du présent PV.

#### **13) Election du Syndic**

Les Copropriétaires élisent à l'unanimité la société Office de Gestion Immobilière Syndic (OGIS sprl) en tant que Syndic de la Copropriété.

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée est clôturée vers 22 heures.

Les Copropriétaires signent le PV rédigé en cours de séance conformément à la loi régissant la Copropriété.

Le procès-verbal est transmis le 03 avril 2014 aux ayants-droits. Sauf remarques endéans les délais légaux, il est considéré comme conforme aux discussions lors de l'assemblée générale.



DE VREESE D.,  
Directeur.