

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES – VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS
MAGRITTE – MATISSE – MANET**

Goede Herderstraat 60-62-64 Rue du Bon Pasteur – 1140 Evere
Compte bancaire / Bankrekening BE93 0016 3315 6967 – BIC GEBABEBB
Numéro d'entreprise / ondernemingsnummer : 0850 703 658

Evere, le 30 mai 2016

Concerne : Gestion de la copropriété Magritte – Matisse – Manet
 Procès-verbal de l'Assemblée Générale Statutaire du 30/05/2016

1. Vérification des présences et des procurations, droits de vote et validité de l'assemblée générale

Selon la liste de présences, 27 propriétaires sur 51 sont présents ou représentés (1.725 quotités sur 3.000).

L'Assemblée générale peut donc délibérer valablement.

2. Désignation d'un président, de deux assesseurs et d'un secrétaire pour cette assemblée générale

Mme Teper est désigné comme président et Mme Huybrechts et Mme Bodoy comme assesseurs. Le syndic est désigné secrétaire et fera le procès-verbal de la réunion.

3. A/ Approbation des comptes (2014 - 2015) et décharge au syndic et le CDC (incl. rapport Profiscal)

Les comptes de l'année 2014-2015 ont été contrôlé par Profiscal, une société spécialisée. Le rapport de Profiscal se trouve sur le site internet. Le syndic donne des explications.

Après délibération, l'AG décide à l'unanimité d'approuver les comptes de 2014-2015 et de donner décharge au syndic pour les comptes.

B/ Budget : système appels mensuels (nouveau logiciel), appel des fonds de réserve en fonction des travaux nécessaires et des fonds de roulement

On donne des explications sur la situation financière actuelle de l'immeuble et concernant le système des appels mensuels.

L'AG décide d'opter pour le système d'un appel annuel avec des paiements mensuels dès que ce système sera disponible.

Vu le montant total des charges dans l'année 2014 - 2015, quatre appels de 29.500 EUR sont suffisants pour les frais courants, soit 118.000 EUR par an.

Budget gros travaux :

Budget total pour les frais total dans le futur : +/- 860.000 EUR.

e.a. pour les terrasses, toiture garages, ascenseurs et chaudières.

On donne des explications, p.ex. concernant le problème théorique d'un problème urgent avec les chaudières qui nécessiterait un appel immédiat.

Appels fonds de réserve :

Concernant les appels pour le fonds de réserve, l'AG décide de continuer d'appeler 21.250 EUR par trimestre et ceci jusqu'au moment que l'AG prendra la décision de changer le montant.

Cette décision est prise indépendamment de la décision concernant un prêt éventuel.

L'AG approuve avec une majorité absolue.

Le FdRoulement est suffisant pour le moment.

C/ Frais de rappels (voir aussi 6)

Le syndic applique des frais de rappels (18 EUR par rappel à partir du 2^{ème} rappel) et des intérêts de retard dans le cas de mauvais payeurs.

Comme déjà mentionné l'année passée, surtout que l'ACP a opté le principe de prendre un crédit, le syndic sera encore plus sévère dans la poursuite des mauvais payeurs.

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES – VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

MAGRITTE – MATISSE – MANET

Goede Herderstraat 60-62-64 Rue du Bon Pasteur – 1140 Evere

Compte bancaire / Bankrekening BE93 0016 3315 6967 – BIC GEBABEBB

Numéro d'entreprise / ondernemingsnummer : 0850 703 658

4. Rénovation façade : la situation

- a) présentation éléments dossier adjudication - photos et projection
A2D donne des explications (voir présentation)
Il y a quelques questions e.a. concernant les tentes solaires et des tuyaux d'eau (à l'arrière du bâtiment) et concernant les délais.
- b) présentation de la possibilité d'une étude béton : raisons et avantages/inconvénients
A2D donne des explications (voir présentation)
C'est important de connaître le % de réparation de béton.
- c) Comparaison des 3 devis
A2D donne des explications
- d) Prêt bancaire : proposition Belfius/choix des possibilités – voir ci-après

e) décisions :

e.1: type balustrade :

L'AG décide de choisir des profils verticaux pour les balustrades avec plaques frontales. Cette dernière décision est prise avec une majorité absolue.

Mme Bodoy (68) vote contre.

En marge on donne mandat au CDC pour prendre des balustrades en alu si la différence de prix est minimum 20.000 EUR.

e.2: étude indépendante de béton :

L'AG décide à l'unanimité de faire exécuter une étude indépendante.

e.3 choix de l'entrepreneur :

L'AG décide à l'unanimité de travailler avec Renotec.

En vue du prêt bancaire, dont le principe a été approuvé en 2015, l'AG donne son accord explicite concernant le devis de l'entrepreneur choisi (voir site) et concernant le montant de *****, lequel va avec, suivant l'offre acceptée (voir site).

e.4. prêt bancaire

La banque Belfius est toujours d'accord avec le principe de donner un prêt et a donné quelques propositions pour un prêt. Sachant que les revenus des antennes s'élèveront à 22.500 EUR, le syndic donne des explications concernant les différentes propositions. Après mure réflexion, l'AG décide de confirmer l'approbation de la proposition d'un prêt de 500.000 EUR sur 10 ans. Le montant des remboursements annuels serait de 58.050 EUR / an (3%), dont les propriétaires doivent donc payer eux-mêmes 35.550 EUR/ an, ce qui représente +/- la moitié des appels pour le Fonds de Réserve actuellement.

Comme demande par la banque Belfius, l'AG décide d'une façon explicite :

-d'approuver un crédit de 500.000 EUR et tous les modalités du crédit auprès de la banque Belfius
-de donner mandat au syndic et au CDC afin qu'ils puissent négocier les modalités définitifs, relatifs à ce crédit de 500.000 EUR.

- de donner mandat au syndic afin qu'il puisse souscrire ce crédit d'investissement de 500.000 EUR avec une durée de 10 ans et qu'il puisse signer tous les documents relatifs à ce crédit d'investissement de 500.000 EUR, ceci au nom de la copropriété Magritte Matisse Manet.

5. A/ Reconduction du mandat du syndic – Immo Dominique

La présidente donne un aperçu du travail du

Après une explication concernant la collaboration avec le syndic et après délibération, le mandat du syndic actuel, Immo Dominique SPRL, n'est pas prolongé à l'unanimité jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Statutaire.

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES – VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

MAGRITTE – MATISSE – MANET

Goede Herderstraat 60-62-64 Rue du Bon Pasteur – 1140 Evere

Compte bancaire / Bankrekening BE93 0016 3315 6967 – BIC GEBABEBB

Numéro d'entreprise / ondernemingsnummer : 0850 703 658

B/ Si non reconduction :

Modalités de fin de mandat

Nomination d'un nouveau syndic (présentation, explications et votes)

Une nouvelle AG sera organisée pour nommer un autre syndic.

C/ Désignation de 2 personnes pour signer le contrat du syndic ou la prolongation du contrat

Les membres du CDC seront désignés afin de pouvoir signer un contrat ou un renouvellement de contrat avec le syndic en cas de besoin.

D/ Conseil de copropriété et vérificateur(s) aux comptes – (ré) élection

Mme Huybrechts, Mme Becker et Mme Teper restent candidats pour siéger dans le conseil de copropriété. Mme. Bodoy est également candidate.

Tout le monde est accepté à l'unanimité.

L'AG décide de continuer avec la même société externe pour la vérification officielle des comptes.

6. Dossiers juridiques

A/ Procédure contre le syndic précédent

Plaidoirie prévu pour le 8/9/2016.

B/ Yldirim

On donne des explications, voir site.

Les nouvelles dettes ont été apurés, reste l'ancien dossier.

C/ Autres dossiers

On donne des explications concernant les autres dossiers, voir détails sur site.

7. Ascenseur : présentation des possibilités, rapport de l'expert + planning+ décision/mandat CDC

L'année passée, un expert a été nommé. M. Vandewalle donne des explications sur base des offres qu'on avait déjà et sur base de l'évolution du marché des ascenseurs et sur l'état des trois ascenseurs aujourd'hui.

Voir aussi rapport de M. Vandewalle.

Ascenseurs – 3 offres de disponible :

- OTIS: 26.851 + TVA par ascenseur (armoire OVF 10, nouveaux boutons dans les cabines et sur les paliers) – option nouveau moteur : 7.561 EUR + TVA par ascenseur
Remarque : un ascenseur (62) a déjà été rénové partiellement et coûte moins cher pour la partie encore à exécuter.
 - Contrat d'entretien: 2.386,95 EUR par ascenseur
- Rensonnet: 48.708 EUR + TVA (3 ascenseurs, armoire VF, nouveaux boutons dans les cabines et sur les paliers)
 - Option: moteur gearless – 14.685 EUR + TVA par ascenseur
 - Option: parachute bidirectionnelle: 4.750 EUR + TVA par ascenseur
 - Contrat d'entretien SECU+: 815 EUR + TVA par ascenseur
- Lift-Elec: 42.665 EUR + TVA (3 ascenseurs, armoire NG 240 VF)
 - Option: moteur gearless – 13.350 EUR + TVA par ascenseur
 - Contrat d'entretien: +/-800 EUR + TVA par ascenseur
 - Nouveaux boutons : 1.437 EUR + TVA par ascenseur

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES – VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

MAGRITTE – MATISSE – MANET

Goede Herderstraat 60-62-64 Rue du Bon Pasteur – 1140 Evere

Compte bancaire / Bankrekening BE93 0016 3315 6967 – BIC GEBABEBB

Numéro d'entreprise / ondernemingsnummer : 0850 703 658

L'AG doit se prononcer sur la façon de procéder, donc plutôt choisir si on veut le minimum ou plus de confort. Et l'expert conseille de rester chez Otis et de négocier au maximum.

Il faut voir si on veut rénover l'intérieur des ascenseurs (+/- 6.000 EUR par ascenseur).

Après délibération, l'AG décide de rester avec Otis mais d'améliorer l'offre d'Otis. De préférence quelques éléments techniques en plus pour un prix raisonnable.

Ceci veut dire, le minimum légal + la rénovation structurelle chez Otis (pour max. 70.000 EUR – mandat pour le CDC). En plus on regardera pour l'intérieur des ascenseurs à la prochaine AG.

L'AG est d'accord à l'unanimité.

8. **Chauffage :**

A/ Chauffage contrat société/réparations/budget/planning

Il y a un contrat avec Matec.

Budget pour nouvelles chaudières : +/- 80.000 EUR

B/ Rapport concernant les problèmes (et les solutions) de l'année passée

Durant l'année passée, l'ACP a rencontré un problème de bruit, provoqué par une vanne, légèrement ouverte..

On a pu déterminer l'endroit de cette vanne, laquelle se trouvait dans un garage (voir aussi point G).

C/ Brûleur – remplacement

Il est nécessaire de remplacer le brûleur sur une des deux chaudières. Matec prévoit un prix de 3.329 EUR + TVA pour ce travail. Il est nécessaire de faire ceci avant l'hiver.

Après délibération, l'AG décide de faire remplacer ce brûleur au plus vite. Le syndic peut faire le nécessaire.

D/ Enlever des radiateurs et coupure d'eau sans permission

Il est interdit d'enlever des radiateurs et de couper les circuits de chauffage, sans accord au préalable de l'ACP (par l'intermédiaire du syndic).

E/ Procédure concernant des travaux d'installation de chauffage

En principe, il faut faire des travaux au système de chauffage uniquement la journée prévue. En cas d'urgence, il faut avertir le syndic et la société Matec.

F/ Enlever les radiateurs dans les garages / couper les conduits vers les garages (voir B)

Afin d'éviter des problèmes, comme mentionnés ci-avant, on a demandé prix pour l'enlèvement des radiateurs dans les garages. Matec veut faire ce travail pour 2.176 EUR + TVA.

L'AG décide à l'unanimité de faire exécuter ce travail.

G/ Tuyaux des radiateurs dans le bâtiment (fuite d'eau) : situation + possibilité de réparation + budget + planning

A long terme, le remplacement de toute la tuyauterie dans le bâtiment sera inévitable. Vu que les tuyaux de chauffages sont en partie attaqués par les eaux qui s'infiltrant par les terrasses, il faut attendre la fin des travaux terrasses avant d'entamer le remplacement des tuyaux.

9. **Protection incendie (éclairage de secours, détection de fumée, détection incendie, portes coupe-feu, extincteurs) – budget + planning**

Afin de pouvoir prévoir un planning, le syndic a demandé des prix.

-éclairage de secours est faite l'année passée

-détection de fumée privative : tout le monde doit prévoir un détecteur dans son appartement (+/- 30 EUR max.)

Syndic(us) : Immo Dominique B.V.B.A. - Erkend Vastgoedmakelaar B.I.V. - Agent Immobilier agréé I.P.I. 207379

Van Eyckstraat, 43 - 1800 Vilvoorde - T.: 02/756.52.00 - F: 02/756.52.09 - vastgoed@immo-dominique.be - www.immo-dominique.be

BTW / TVA: BE 0466.236.834 - RPR Brussel - Dexia: 068-2289330-60 - Fortis: 230-0218930-21 - Derden - Tiers: 001-3983209-77

Waarborgorganisme – Organisme de caution: Fortis AG NV (0079) – 1000 Brussel – Nr. 03/99.519.807

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES – VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

MAGRITTE – MATISSE – MANET

Goede Herderstraat 60-62-64 Rue du Bon Pasteur – 1140 Evere

Compte bancaire / Bankrekening BE93 0016 3315 6967 – BIC GEBABEBB

Numéro d'entreprise / ondernemingsnummer : 0850 703 658

- détection incendie centralisé : pour cela il faut une étude, l'AG décide ***** de nommer un expert.
- portes coupe-feu : 1.105 EUR par porte TVA comprise.
- extincteurs : 155 EUR + TVA la pièce + pictogrammes (3,85 EUR + TVA) + montage (12 EUR + TVA)

Après délibération, l'AG décide de faire appel à un expert dans la matière. Le nouveau syndic s'en occupera.

10. Parlophones : devis à discuter

Il y a deux offres de disponible et les fournisseurs confirment que les câbles existants peuvent être utilisés.

Alloson :

Vidéophone commune 60-62 : 4.647,06 EUR + TVA

Vidéophone commune 64 : 2.887,44 EUR + TVA

Total : 7.534,50 EUR + TVA

Appareil individuel : vidéo : 238,84 EUR + TVA, main libre : 322,73 EUR + TVA,
parlophone : 88,77 EUR + TVA

TS Electrics :

Vidéophone commune, par entrée : 2.061,30 EUR + TVA, total : 6.183,90 EUR + TVA

Appareil individuel : vidéo main libre grand écran : 370,15 EUR + TVA,

vidéo main libre petit écran : 288,50 EUR + TVA, parlophone : 96,93 EUR + TVA

Après délibération, l'AG décide pour le 60-62 avec une majorité absolue de faire installer un nouveau système, mais on donne mandat au CDC pour faire le choix définitif.

11. Mettre les plaquettes avec les noms à l'endroit prévu

On insiste pour que tout le monde mette les plaquettes aux endroits prévus et de pas enlever les plaquettes.

12. a. Franchise assurance : à payer de façon privative ou par l'ACP – délibération (point repris de l'AG 2014)

Après délibération, l'AG décide de faire payer les franchises, en cas de dégâts des eaux sans faute grave, toujours par l'ACP.

b. Remboursement par l'ACP concernant des dégâts causés par des infiltrations par les terrasses

Après délibération, l'AG décide de postposer cette décision.

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES – VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS
MAGRITTE – MATISSE – MANET**

Goede Herderstraat 60-62-64 Rue du Bon Pasteur – 1140 Evere

Compte bancaire / Bankrekening BE93 0016 3315 6967 – BIC GEBABEBB

Numéro d'entreprise / ondernemingsnummer : 0850 703 658

En marge :

- En marge on demande on demande à tout le monde de respecter l'ordre intérieur.
- En marge, on confirme que le problème des boîtes aux lettres doit être réglé de façon privative, jusqu'au moment que l'AG décide d'un budget pour les remplacer complètement dans le cadre de la rénovations des halls.
- Les voisins ont demandés de regarder la façade sur le côté, il y a encore quelques plaques qui restent sur cette façade ?

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue au C.C. art. 577-10§4 envers les personnes occupantes disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux propriétaires bailleurs de leur envoyer copie des décisions qui les concernent.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23h00.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C. art. 577-9§1er).



M. Vandezande



Mme Huybrechts



Mme Teper



Mme Bodoy

