



## Résidence Pré aux Oies

Lieu: Queen's Café  
Harenheyde 10  
1130 BRUXELLES  
Page 1 sur 3

PV de la réunion de l'AG ordinaire  
des copropriétaires de la Résidence  
Pré aux Oies tenue le 05 Juin 2015

### 1. Désignation du Président et de la Secrétaire

Mr Frehe en sa qualité de Syndic décide d'ouvrir la séance vers 20h15 et de faire procéder à la désignation du Président : Mr Bracké Alain et de la Secrétaire : Mme De Greef Marie-Thérèse.

### 2. Liste des présences

Présents: Mr et Mme Bracké-Duvivier, Mr Pierre-Yves Nicolas, Mr Alain Vandepperre, Mr Frédéric Champion, Mr et Mme Frehe-De Greef.

Absente : Melle Chinien.

Procurations :

Mr Flamcourt a remis procuration à Mme De Greef.

Mr Price a remis procuration à Mr Bracké.

Mr et Melle Lebeau-Herr ont remis procuration à Mme De Greef.

### 3. Vérification des comptes 2014 et commentaires par Monsieur Bracké

Les comptes sont en équilibre pour l'exercice 2014. L'assemblée approuve les comptes relatifs à l'exercice 2014. Il est possible d'avoir de plus amples informations auprès de Mr Bracké.

### 4. Problèmes avec la propriétaire Melle Chinien

Il a été décidé à l'unanimité, vu les problèmes de trésorerie de S.Chinien, de lui accorder à titre exceptionnel de payer ses charges trimestrielles en **trois fois, entre le 1er et 10** de chaque mois. Toutefois il est INDISPENSABLE qu'elle règle immédiatement le solde de l'année 2014 de 30,46 €, afin de permettre à A. Bracké de clôturer l'année 2014.

Il est bien entendu que ce qui précède est une **TOLERANCE** et que S.Chinien devra donc effectuer ses paiements avec régularité. En ce qui concerne les accusations quant aux déchets et autres jetés dans son jardin, les propriétaires ayant accès à l'arrière du bâtiment ne se sentent pas du tout concernés. Il serait peut-être plus judicieux de voir avec les habitants des deux immeubles voisins.

### 5. Garantie décennale

J.Frehe ayant signalé que la garantie décennale prenant fin en 2016, un préposé de la firme SOCATRA est venu constater les problèmes signalés par MM Bracké et Price et il s'avère que ceux-ci ne sont pas couverts étant donné qu'il n'y a pas d' infiltration.

A cet effet Mr Bracké suggère l'achat d'un sac de mortier ou de silicone gris en vue d'effectuer les réparations.



## Résidence Pré aux Oies

Lieu: Queen's Café  
Harenheyde 10  
1130 BRUXELLES  
Page 2 sur 3

### **6. Contrats**

J.Frehe propose, après avoir lu les contrats d'entretien de l'ascenseur et de la porte du garage, de voir si la possibilité existe d'annuler ceux-ci et en cas de problèmes de travailler en régie, étant donné qu'il faut de toute façon payer à chaque passage si une réparation est effectuée. Ceci en vue de diminuer les charges étant donné qu'il s'agit de deux GROS postes.

### **7. Appartement 2.1 Lebeau-Herr**

Cet appartement étant à vendre, et après un entretien avec l'avocat de l'assistance juridique du Syndic, les vendeurs sont tenus de signaler qu'il y a un défaut de conception du bâtiment qui a entraîné un vice-caché dans l'appartement 2.1.

J.Frehe tient à signaler qu'un extrait de l'acte de vente ou une attestation du notaire doit être fournie au Syndic, pour le décharger de tout recours éventuel contre celui-ci .

**Il a été remédié au problème par les propriétaires Mr et Melle Lebeau-Herr.**

En cas de non reprise de ce vice-caché dans l'acte de vente, la responsabilité du Syndic ne pourra pas être engagée par le nouveau propriétaire en cas de problèmes ultérieurement.

Comme stipulé dans Article 10 du règlement d'ordre intérieur, une somme forfaitaire de **50 €** est due en cas de déménagement/emménagement, il est donc demandé aux propriétaires actuels de verser cette somme sur le compte de la copropriété.

Mr A.Vandeperre nous a signalé avoir acquis le deuxième emplacement de parking.

Nous le félicitons par la même occasion.

Je tiens aussi à remercier Mr et Melle Lebeau-Herr de m'avoir tenu au courant des tractations !

### **8. Respect de l'Acte de Base**

Au vu des changements de propriétaires/locataires en cours ou à venir, l'assemblée a décidé, à l'unanimité, de remettre "LES CHOSES À PLAT" et de s'en tenir à l'acte de base.

**ART 4 :** Les copropriétaires n'ont pas le droit de modifier des éléments privatifs visibles de la voie publique ou des parties communes de l'immeuble.

**ART 7 :** Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie du complexe immobilier ne peut être modifié.

**ART 8 :** Tout propriétaire louant son bien est dans l'obligation de faire assurer par l'occupant sa responsabilité vis-à-vis des autres occupants du complexe immobilier et des tiers et doit en faire parvenir une copie au Syndic.

**ART 11 :** Les copropriétaires sont tenus de donner accès au Syndic à leurs lots privatifs, même non occupés.

**ART 18 :** Les frais d'aménagement et d'entretien du jardin sont à charge du propriétaire de l'appartement 0.

**ART 19 :** Les charges sont calculées trimestriellement ou annuellement.

**ART 24 :** Le Syndic a tout pouvoir pour récupérer les charges dues.

**Chaque propriétaire est tenu de remettre au Syndic, dans une enveloppe scellée,** une clé de chacun des lots privatifs dont il propriétaire. Le Syndic ne pourra faire usage de cette clé pour pénétrer dans un lot privatif que dans des circonstances extraordinaires ..... ( Ceci est valable pour **TOUS** les propriétaires )

### **9. Règlement d'ordre intérieur**

Il y a un nouveau règlement d'ordre intérieur qui a été édité, voulez-vous bien respecter les ARTICLES 5 - 8 - 9 - 10 -13 - 19 -20 ce règlement a été signé par TOUS les propriétaires présents. Il vous sera donc aussi envoyé un exemplaire à me retourner signé. ( Procurations et absent ).



## **Résidence Pré aux Oies**

Lieu: Queen's Café  
Harenheyde 10  
1130 BRUXELLES  
Page 3 sur 3

### **10. Propreté**

Comme vous avez pu le constater les halls d'entrée et la première volée d'escaliers ont été repeints..... peu de temps après les murs étaient déjà plein de taches - lignes noires..... soyez attentifs si vous passez par les escaliers avec des objets de toutes sortes.

### **11. Local poubelles et nettoyage des communs**

Nous vous rappelons une nouvelles fois que le local poubelles ne sert pas à entreposer celles-ci pendant plusieurs passages de ramassage. Poubelles laissant passer du liquide !!!!!

Il y a aussi lieu de respecter le nettoyage des communs, étant donné que très peu de temps après celui-ci, il est difficile de voir qu'il y a eu un nettoyage, une chance qu'il y ai l'odeur des produits.

### **12. Divers**

Malgré une nette amélioration, pour la bonne forme, il est rappelé combien il est nécessaire de fermer la port d'entrée à clé, car il y a énormément de cambriolages depuis des mois à Haren.

Je rappelle à Mr Champion de demander une copie de l'assurance incendie à ses locataires et de me la faire parvenir ceci conformément à la loi et à l'article 8 de l'Acte de Base.

**P.S.** Je vous rappelle que tout ce qui précède a été approuvé par la majorité des propriétaires.

L'ordre du jour étant épousé, fin de la réunion vers 22H00.

Jacques Frehe  
Syndic

Alain Bracké  
Président

Marie-Thérèse De Greef  
Secrétaire