



Office de Gestion immobilière

## Syndic de Copropriétés

### PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES de l'ACP PICASSO du 31 mars 2015

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

L'assemblée étant composée de 6257/10.000<sup>èmes</sup> et 42 Copropriétaires sur 65 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, d'un secrétaire et d'un scrutateur.
- 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 Mr HUVENEERS).
- 4) Dossier chauffage et normes (présentation par Mr LAURENSIS).
  - ventilation des chaudières. Installations ne répondent plus aux normes.
  - entretiens chaudières et installations.
- 5) Travaux : - travaux exécutés hors gestion courante :
  - Débouchage des égouts et colonnes.
  - Divers travaux ascenseurs.
  - Travaux plomberie et décharges suite sinistre.
  - Petit travaux et entretien toiture.
  - Travaux infiltrations garages et caves.
  - Travaux couvre murs et solins toiture.
  - Installation d'une porte pour l'enclos à poubelles.
  - Clôture entre les deux immeubles nouveau et ancien.
  - Remplacement des lampadaires.
  - Fermeture automatique des portes des sas avant.
  - ....
- 6) Règlement Ordre Intérieur (R.O.I) et tri déchets.
- 7) Assurance et sinistres (point sur la situation de la copropriété).
- 8) Financement copropriété. Discussions et approbations du budget présenté en AG.
- 9) Elections du Conseil des Copropriétaires.
- 10) Elections du Commissaire aux comptes
- 11) Election du Syndic.

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

Les Copropriétaires élisent à l'unanimité Monsieur LAURENSIS pour présider l'AG. De même, les Copropriétaires demandent au Syndic de tenir le rôle de secrétaire et de rédiger un PV succinct qui sera signé en fin d'AG pour accord par les Copropriétaires encore présents. Toutefois, les Copropriétaires demandent au Syndic de dactylographier les parties manuscrites dudit PV afin d'en faciliter la compréhension par la suite.

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

Vu l'absence de Madame COPPOLA, les Membres du Conseil confirment qu'ils ont eu l'occasion de vérifier les comptes et qu'ils ont assisté au compte-rendu de cette dernière et qu'ils peuvent confirmer que la Commissaire aux comptes n'avait pas de remarques. Les Copropriétaires approuvent les comptes à l'unanimité et donnent décharge au Syndic pour la comptabilité et la gestion.

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

Le Syndic invite Monsieur HUVENEERS à faire rapport aux Copropriétaires concernant la procédure en cours.

Ce dernier résume la situation sur le fait que la Cour de cassation avait cassé le jugement défavorable à la Copropriété.

Dès lors, il était absolument nécessaire d'aller en appel à la Cour de Liège. Le tout sera plaidé le 24 avril 2015, sans doute pour fixer le calendrier. Il précise que selon lui, les Copropriétaires peuvent être confiants dans l'issue de la procédure.

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

Le Syndic rappelle ce que Monsieur LAURENSIS (qui maîtrise parfaitement le dossier) avait signalé lors de la précédente AG, à savoir :

« Pour les appartements situés sous toiture moyennant accord du Syndic, une percée de la toiture avec « réparation de l'étanchéité au rhépanol » était possible.

Pour les appartements situés plus bas, il fallait passer par les cheminées et cela n'était pas possible pour tout le monde.

Dès lors, seuls les appartements du 4<sup>ème</sup> étage pouvaient être pourvus de chaudières à condensation (voir ci-avant). Les autres appartements devaient placer des chaudières atmosphériques. Tous travaux, touchant aux parties communes, nécessiteront en tout cas, l'accord écrit de la Copropriété (via le Syndic ET les membres du CC).

Toutefois, les normes ne concernaient au jour de l'AG, 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 un produit de type FERNOX). Après purge, les canalisations de chauffage sont alors remises en état. Ceci améliorant nettement le rendement (renseignement possible via Monsieur LAURENSIS). ».

Le Syndic aborde ensuite ce point qui a été remis à l'ordre du jour à la demande des membres du Conseil de Copropriété, car il est important pour les Copropriétaires ; dès lors, le Syndic a repris ce point bien que l'ensemble des discussions touchent essentiellement des parties privatives. Pour rappel, les chaudières sont des chaudières individuelles et dès lors, tout ce qui y est relatif est à caractère privatif. Toutefois, il est vrai que pour des percements ou des travaux de tubage ou autres travaux touchant des parties communes, un accord préalable des représentants de la Copropriété est nécessaire. Si le Syndic doit intervenir dans un dossier de chauffage, il ne peut le faire qu'en dehors de la gestion courante aux conditions précises des prestations hors gestion courante.

- ventilation des chaudières. Installations ne répondent plus aux normes.

Monsieur LAURENSIS signale que cette législation concerne les nouvelles constructions et les toutes grosses rénovations.

- entretiens chaudières et installations.

Le Syndic rappelle que le précédent PV avait repris les extraits de la législation.

Le Syndic remercie en son nom et au nom de l'ensemble des Copropriétaires, Monsieur LAURENSIS pour son étude, son exposé et sa collaboration.

En conclusion, il est rappelé aux Copropriétaires qu'en tant que chaudière privative, ils doivent demander à leur chauffagiste ce qui est possible de faire.

#### **5) Travaux**

##### **Travaux exécutés hors gestion courante :**

- Débouchage des égouts et colonnes :

Les curages ont été faits 2 fois sur l'exercice et auront lieu 2 fois par an, lors de chaque exercice (au printemps et à l'automne) ;

- Divers travaux ascenseurs :

Le Syndic précise qu'aussi bien le Syndic que les membres du Conseil de Copropriété ont eu énormément de difficulté à se faire entendre auprès de l'ascensoriste de l'immeuble (THYSSEN Group) ; en effet, lors de diverses pannes, il a fallu énormément de temps avant que ces derniers ne mènent à bien les réparations, interventions. Le Syndic précise que malheureusement pour l'instant, il connaît de gros problèmes de suivis de chantiers avec la plupart des ascensoristes. Il suppose que ceci est dû au fait que les ascensoristes quels qu'ils soient, connaissent des difficultés car la plupart des Copropriétés ont attendu les dernières années 2015-2016 pour entamer les travaux de mises aux normes, et que dès lors, les ascensoristes sont sans doute surbookés. Ceci n'excusant en rien l'attitude des ascensoristes et moins encore celui de l'immeuble mais cela représente sans soute une explication logique.

- Travaux plomberie et décharges suite sinistre :

Le Syndic précise simplement qu'il y a encore eu divers dossiers sinistres ayant entraînés des remplacements partiels de tuyauterie et/ou décharges ou des réparations au minimum.

Il est rappelé que la vibration de la machine à laver peut altérer les conduites qu'elle touche ou dont elle est proche.

- Petit travaux et entretien toiture :

Le Syndic précise également que l'entretien a été effectué au niveau de la toiture ainsi que diverses petites réparations utiles ; toutefois, il faudra prévoir d'autres travaux, ce point sera abordé dans les travaux à prévoir.

Monsieur ALTANSUNAR soulève le problème de l'humidité. Monsieur HUVENEERS qui est voisin de l'appartement signale qu'il a connu les mêmes problèmes qui ont été solutionnés avec le placement d'un petit extracteur ; ce qui prouve qu'il s'agit bien d'un problème de condensation.

##### **Travaux à prévoir :**

- Travaux infiltrations garages et caves :

Le Syndic précise qu'il a demandé divers devis afin d'avoir une idée de prix plus précise mais qu'au vu des coûts fort importants, il a été décidé d'obtenir des devis en scindant le chantier en deux phases. Le prix pour la première phase se situant actuellement à +/-60000,00 EUR. Toutefois, le Syndic précise qu'il y a toujours des suppléments de prix pour tous les chantiers, et certainement pour ce genre de

**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 : 0430.749.581**

chantier. En effet, il est impossible de connaître précisément ce que l'on va trouver en cours de chantier. Le supplément pouvant avoisiner parfois les 20-25%, c'est pourquoi le Syndic demande aux Copropriétaires d'en tenir compte en cas de décision. Les Copropriétaires décident à l'unanimité de mandater les membres du Conseil de Copropriété pour mandater un architecte pour établir un cahier de charges et suivre ces travaux et ensuite convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire.

- Travaux couvre murs et solins toiture :

Le Syndic explique aux Copropriétaires qu'il faudrait prévoir des travaux importants au niveau des solins et couvres murs en toiture. En effet, ces postes représentent un point faible de la toiture. Le Syndic explique qu'"il a demandé un devis au toiturier en charge de l'entretien de la toiture de l'immeuble.

De plus, suite à un problème au niveau de certains appartements, il faudrait prévoir des travaux de remise en état mais surtout de nettoyage des corniches car cela peut provoquer des infiltrations. Le Syndic précise également que beaucoup de plaintes, en général, pour des problèmes d'infiltrations sont en fait des problèmes d'humidité suite à de la condensation. Le Syndic rappelle simplement que les hommes de métier qui se déplacent pour constater ce genre de problème même si c'est soi-disant dans le cadre d'une devis, n'hésitent plus à facturer leur intervention. Le Syndic précise qu'il applique maintenant les mêmes dispositions car il s'agit vraiment de prestations hors gestion courante.

Les Copropriétaires décident à l'unanimité de mandater les membres du Conseil de Copropriété pour faire remplacer les couvres murs et les solins, budget : 12.500,00EUR HTVA. Le montant des travaux sera prélevé sur le fonds de réserve. Après votes, la décision des Copropriétaires est unanime. De même, les Copropriétaires décident à l'unanimité de mandater la société ATOU'CORDES pour faire le nettoyage, l'inspection de l'ensemble des corniches, ainsi qu'une réparation au niveau de l'appartement de Madame CROUSSE.

- Installation d'une porte pour l'enclos à poubelles :

Le Syndic signale que ce point a été remis à l'ordre du jour car il ya toujours pas mal de personnes qui ne respectent pas les prescriptions légales en matière de gestion des déchets (et cela concerne aussi bien des occupants que des gens de passage ou du quartier). Le Syndic rappelle simplement qu'il y a quelques temps, les Copropriétaires avaient refusé ce point suite aux difficultés de mise en place mais également aux coûts que cela engendrerait. Les Copropriétaires décident à l'unanimité de postposer les travaux.

- Clôture entre les deux immeubles nouveau et ancien :

Les Copropriétaires décident à l'unanimité de postposer les travaux.

- Remplacement des réverbères :

Suite à la demande des membres du Conseil de Copropriété, ce point est abordé. En effet, il est plus qu'évident que l'éclairage de l'ensemble du domaine de l'ACP PICASSO est un peu faible et que cela accroît en tout cas le sentiment d'insécurité. Suite à la construction des immeubles voisins, il a été demandé de voir à combien cela reviendrait pour avoir un système de réverbères du même type. Le Syndic précise le montant, à savoir, un peu moins de 3000,00 EUR par réverbère.

Les Copropriétaires décident à l'unanimité de postposer les travaux.

- Fermeture automatique des portes des sas avant :

Point rajouté à la demande des membres du Conseil de Copropriété. Le Syndic rappelle toutefois, qu'il est interdit de fermer les sas car les sonnettes et boîtes aux lettres doivent être accessibles en tout temps. Néanmoins, les Copropriétaires en débattent.

En fait, il est interdit de fermer les portes à clé mais les Copropriétaires décident de remplacer les ferme-portes, mais pas de fermer à clef.

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

Une fois de plus et comme lors de chaque AG, 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 possibles d'amendes de plusieurs centaines d'euros.

Les Copropriétaires confirment à l'unanimité qu'il est primordial et obligatoire de respecter le ROI, de respecter ses voisins, de respecter les règles de savoir vivre, de respecter la vie en Copropriété.

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

Sans encore avoir réussi à tout renégocier, le Syndic a obtenu de l'assurance qu'ils prennent en charge l'ensemble des risques avec les pertes indirectes, de même, la franchise extra légale est maintenant ramenée à 2 fois la franchise légale soit actuellement +/-500,00 EUR. Tout cela a été obtenu suite à la gestion dynamique de la Copropriété et à l'auto-assurance que le Syndic avait prôné.

Le Syndic continuera de négocier au mieux dans l'intérêt de la Copropriété.

Les Copropriétaires remercient le Syndic et mandatent ce dernier et les Membres du Conseil de Copropriété pour faire au mieux des intérêts de la Copropriété.

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

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

Le Syndic présente aux Copropriétaires le budget pour 2015. Le Syndic précise que selon lui, il est toujours important de continuer d'appeler un fonds de roulement de 5000,00 EUR mais que vu les coûts pour les travaux d'étanchéité extérieure, il est primordial de prévoir un appel de fonds de réserve.

Le Syndic attire l'attention des Copropriétaires sur les modifications dans le budget et propose aux Copropriétaires d'appeler 5.000,00EUR pour le fonds de roulement et 10.000,00EUR pour le fonds de réserve. Les Copropriétaires après votes décident à l'unanimité d'appeler 5000,00 EUR par an pour alimenter le fonds de roulement et 10000,00 EUR par an pour alimenter le fonds de réserve, le tout payé spontanément comme expliqué ci-après. Le Syndic reprendra un tableau par Copropriétaire dans le Procès Verbal définitif avec le montant à reprendre sur les ordres permanents à partir du 1<sup>er</sup> mai 2015 et à payer jusqu'à nouvel ordre.

Il est rappelé que les Copropriétaires paient spontanément via ordre permanent sur le compte de la Copropriété, à savoir

**IBAN BE76191313895295 au nom de ACP PICASSO**

Le Syndic n'enverra plus d'appels juste des rappels le cas échéant. De plus, il est rappelé si de nécessaire que pour les personnes souhaitant payer par trimestre, il suffit de payer spontanément en début de trimestre le montant mensuel multiplié par 3.

reflot	Quotités Totales	nom	8000,00	416,67	833,33	9250,00
A10	162,5	VANDENBERGHE	130,00	6,77	13,54	150,31
A11	164,0	MC GEE-BOROS	131,20	6,83	13,67	151,70
A12	157,5	FLEBUS Roberto	126,00	6,56	13,13	145,69
A13	157,5	HUVENEERS Christian	126,00	6,56	13,13	145,69
A14	127,0	HOBBEL Katrijn	101,60	5,29	10,58	117,48
A20	156,0	VAN LOOCK-SCHOOPS C.	124,80	6,50	13,00	144,30
A21	198,5	BULTE	158,80	8,27	16,54	183,61
A22	198,5	VAN DER MAELEN	158,80	8,27	16,54	183,61
A23	205,0	ALTANSUNAR - OLSSON	164,00	8,54	17,08	189,63
A24	161,0	DELAETER Stefan	128,80	6,71	13,42	148,93
A30	176,0	MOREAU Anne	140,80	7,33	14,67	162,80
A31	193,0	KURTULUS Cevriye	154,40	8,04	16,08	178,53
A32	199,5	HEYVAERT	159,60	8,31	16,63	184,54
A33	199,5	CROUSSE - DE MEULEMEESTER	159,60	8,31	16,63	184,54
A34	156,0	D. BENOIT	124,80	6,50	13,00	144,30
B10	176,0	ROSKAM Philippe	140,80	7,33	14,67	162,80
B11	194,0	NTOTO KUNZI-BADEBA BIKU	155,20	8,08	16,17	179,45
B12	200,5	A.M. VRIESE	160,40	8,35	16,71	185,46
B13	200,5	MADANI	160,40	8,35	16,71	185,46
B14	161,5	DEMESMAEKERS Anne-Marie	129,20	6,73	13,46	149,39
B20	101,0	CAROPLA SPRL	80,80	4,21	8,42	93,43
B21	200,5	DOIGNIES-ANNOYE	160,40	8,35	16,71	185,46
B22	200,5	GILLON Annie	160,40	8,35	16,71	185,46
B23	200,5	G. THEVENARD	160,40	8,35	16,71	185,46
B24	163,5	MEDIM BVBA	130,80	6,81	13,63	151,24
C10	96,0	ROSKAM Philippe	76,80	4,00	8,00	88,80
C11	161,5	LAMANNA c/o Koopmans	129,20	6,73	13,46	149,39
C12	155,0	RISPO c/o Koopmans	124,00	6,46	12,92	143,38
C13	155,0	JOPPART-PUTTERIE Nicole	124,00	6,46	12,92	143,38
C14	137,0	CREOLA Christine	109,60	5,71	11,42	126,73
C20	101,0	WAKSONG SPRL	80,80	4,21	8,42	93,43
C21	200,5	VERBIEST	160,40	8,35	16,71	185,46
C22	200,5	KRASTEV Alexander	160,40	8,35	16,71	185,46
C23	194,0	CAPPELLEMANS Pierre	155,20	8,08	16,17	179,45
C24	163,5	KNAPEN Eric	130,80	6,81	13,63	151,24
D10	134,0	POSTIGLIONE	107,20	5,58	11,17	123,95
D10-1	67,0	OFFICE COMMERCIAL TECHNIQUE S.A.	53,60	2,79	5,58	61,98
D11	168,0	PALOMBO Linda	134,40	7,00	14,00	155,40

D12	161,5	STRUYF	129,20	6,73	13,46	149,39
D13	161,5	FORT BOHE MARIA ANGELA	129,20	6,73	13,46	149,39
D14	130,5	LAMANNA c/o Koopmans	104,40	5,44	10,88	120,71
D20	143,5	HERICKX	114,80	5,98	11,96	132,74
D20-1	78,5	OFFICE COMMERCIAL TECHNIQUE S.A.	62,80	3,27	6,54	72,61
D21	210,5	NIVOLO-BOYANOVA Marco	168,40	8,77	17,54	194,71
D22	210,5	J. CORTEN - VERBOUWE	168,40	8,77	17,54	194,71
D23	210,5	POTENZA Donato	168,40	8,77	17,54	194,71
D24	176,5	GREGOIRE-HOLTOF Robert	141,20	7,35	14,71	163,26
E11	151,0	BARSETH-IBRAHIMA	120,80	6,29	12,58	139,68
E12	157,5	GOESEELS Luc	126,00	6,56	13,13	145,69
E13	157,5	LICHTENSZTAJN et JENCHENNE M.F.	126,00	6,56	13,13	145,69
E14	139,5	DEDOBBELEER Catherine	111,60	5,81	11,63	129,04
E20	150,5	OFFICE COMMERCIAL TECHNIQUE S.A.	120,40	6,27	12,54	139,21
E21	128,0	PHAN - TRAN	102,40	5,33	10,67	118,40
E22	134,5	DEVOS Wim	107,60	5,60	11,21	124,41
E23	134,5	MERCIER	107,60	5,60	11,21	124,41
E24	92,5	BEELE Tim	74,00	3,85	7,71	85,56
E30	208,5	CORNELIS-AVZARADEL Laurent	166,80	8,69	17,38	192,86
E31	179,5	Diederijk BOLLEN-ZONG	143,60	7,48	14,96	166,04
E32	179,5	LAURENSIS-JENNEKENS Guy	143,60	7,48	14,96	166,04
E33	173,0	MICCICHE Frédéric	138,40	7,21	14,42	160,03
E34	148,5	VERVOORT	118,80	6,19	12,38	137,36
G19	19,5	NO PINTO & CO	15,60	0,81	1,63	18,04
G34	6,5	TOURE	5,20	0,27	0,54	6,01
G35	6,5	CAPPELLEMANS Pierre	5,20	0,27	0,54	6,01
G36	6,5	BEELE Tim	5,20	0,27	0,54	6,01
	10000,0		8000,00	416,67	833,33	9250,00

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

Le Syndic remercie en son nom et au nom de l'ensemble des Copropriétaires, Monsieur LAURENSIS, Monsieur ROSKAM et Monsieur HUVENEERS pour leur collaboration et dévouement au sein de la Copropriété, avec une attention plus particulière pour Monsieur LAURENSIS pour tout ce qu'il fait au sein de la Copropriété. Ce dernier signale aux Copropriétaires qu'il ne souhaite plus faire partie du Conseil de Copropriété.

Ensuite, après appel de candidatures et votes, Madame CROUSSE, Messieurs ROSKAM, VERBIEST, DEVOS sont élus à l'unanimité par les Copropriétaires en tant que membres du Conseil de Copropriété.

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

Le Syndic remercie en son nom et au nom de l'ensemble des Copropriétaires, la Commissaire aux Comptes pour son travail impressionnant de vérification des comptes. Après appel aux candidatures, et après votes, les Copropriétaires élisent à l'unanimité Madame COPPOLA et Monsieur HUVENEERS en tant que Commissaires aux Comptes.

#### **11) Election du Syndic**

Les Copropriétaires élisent à l'unanimité la Société Office de Gestion Immobilière Syndic de Copropriétés (OGIS sprl) en tant que Syndic de l'ACP et cela selon les prescriptions légales et contractuelles en vigueur au sein de la Copropriété.

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

Les Copropriétaires signent pour accord conformément à la loi régissant la Copropriété, le PV succinct rédigé en cours de séance mais rappellent au Syndic qu'ils souhaitent que ce dernier dactylographie les parties manuscrites du PV pour en faciliter la compréhension par la suite. Le procès-verbal est transmis le 07 avril 2015 aux ayants droits.



Didier VREESE D.,  
Directeur.