

Association des copropriétaires
de la résidence Sirius I et II
Avenue de la Quiétude 20-23
1140 Evere

Bruxelles le 23 mars 2016

Procès-verbal de l'assemblée ordinaire du 23 mars 2016

1. Validité de l'assemblée générale.

L'assemblée est valablement constituée étant donné que **19** propriétaires sont présents ou représentés totalisant ensemble **5788** / 10.014èmes. Le double quorum est donc atteint.

2. Nomination du Président de séance et du Secrétaire de l'assemblée.

Madame/Monsieur **Jean-Paul Scandariato** est nommé(e) président(e) de séance et Madame/Monsieur **Mary-Anne Bandoux** assure le secrétariat.

Paraphes copropriétaires



3. Approbation des comptes et du bilan arrêté au 31/12/2015

Les comptes sont approuvés par tous les copropriétaires présents, sauf KOTZAKANIS qui s'absente.

4. Décharge à donner au conseil de copropriété, au commissaire au compte et aux syndics

Décharge est donnée au conseil de copropriété, au commissaire au compte et aux syndics temporaires, à l'unanimité.
Décharge n'est pas donnée à OMNIMO, également à l'unanimité.

Paraphes copropriétaires



5. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

Catégorie	Firme	Montant approximatif annuel
Électricité	Lampris S.A.	€ 1.547,58
Contrôle ascenseur	Bureau Technique Vebrugghens asbl	€ 688,25
Entretiens des jardins	Christian RAAS	€ 2.112,66
Fourniture d'eau	Hydrobru	€ 4.997,82
Location des extincteurs	SICLI	€ 211,70
Entretien des égouts	DENIS B. BELGIUM SERVICES	€ 1.086,90
Nettoyage des communs	Ls Clean	€ 8.276,40
Assurance bâtiment	Ethias par le courtier Concordia sa	€ 4.256,40
Entretiens des ascenseurs	Lift Inc. SA	€ 3.088,00

Nous avons demandé une offre pour l'entretien annuel du toit, le montant en est de 492,5 € par an auquel il faut ajouter la pose de crochet de service (une seule fois) pour que l'ouvrier puisse s'attacher (1.393,9 €).

Tous les copropriétaires présents acceptent cette offre pour un entretien annuel.

Paraphes copropriétaires

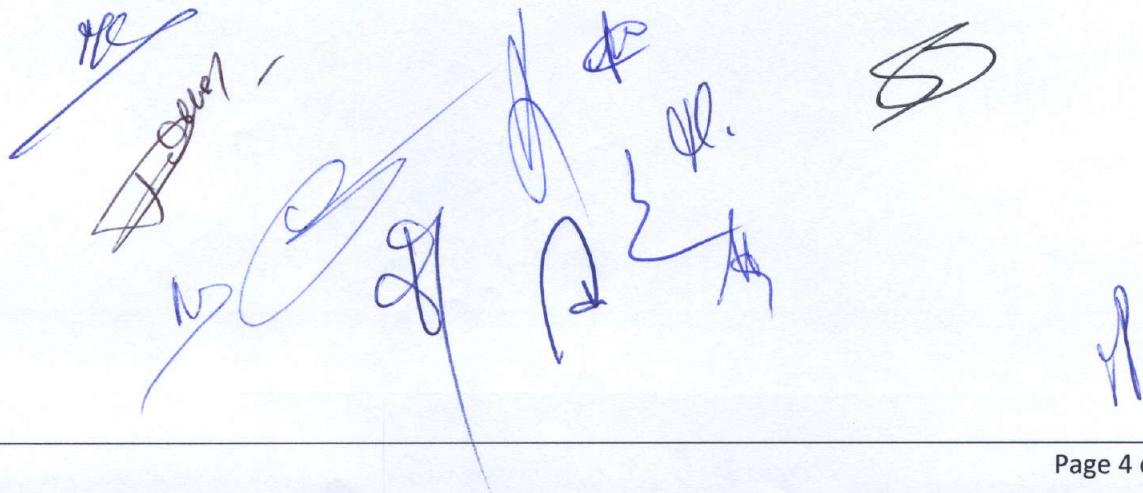
A large cluster of handwritten signatures in blue ink, appearing to be from multiple residents, is placed over a solid horizontal line. The signatures are somewhat overlapping and vary in style.

6. Etat des procédures éventuellement en cours par ou contre l'ACP

Comme demandé lors de l'assemblée générale extraordinaire de décembre 2015, un courrier recommandé a été envoyé au syndic qui a géré l'immeuble au troisième et quatrième trimestre 2015 (Monsieur Philippe Compte) pour réclamer le remboursement de 4.557,62 € pour la mauvaise gestion durant ces deux trimestres.

Sans réaction de sa part, nous proposons de demander à un avocat spécialisé dans les copropriétés d'envoyer une lettre de réclamation (y compris à l'IPI).

Paraphes copropriétaires

A series of handwritten signatures in blue ink are placed over a horizontal dotted line, representing the signatures of coproperty owners.

7. Travaux prévisibles

a. Sécurisation des sas d'entrée

Pour sécuriser les sas d'entrées, il va falloir remplacer les portes en verre actuelles par un châssis plus solide. Les boîtes aux lettres et les sonnettes seront mises à l'extérieur.

Un système de vidéophonie sera installé (comme décidé lors de l'AG de 2014) et les cylindres seront remplacés par de meilleurs cylindres (type ABUS BRAVUS 2000) avec des clefs coûtant approximativement 10 €.

Nous avons demandé des offres à différentes sociétés (CACI, Ecogen, Sweethome, Binamé, Varmsystem) et parmi ceux qui ont répondu, une seule contient tous les éléments demandés (vidéophonie et sécurisation des sas). Afin de pouvoir contrôler si cette offre est correcte, nous avons comparé les différents postes entre les différentes sociétés.

Prix par porte (TVAC)

	CACI	Ecogen	Sweet ohm
Châssis	12.639,44	10.329,34	Pas proposé
Isolation Plafond	Pas proposé	398,80	Pas proposé
Enlèvement du meuble existant	Pas proposé	175,43	Pas proposé
Parlophonie/vidéophonie	Pas proposé	1.419,81	1.950,00
Remise en état des connexions électriques	Pas proposé	436,74	Pas proposé
Ajout cylindre porte	Pas proposé	280,18	Pas proposé
Total	12.639,44	13.040,31	1.950,00
Frais privatifs	CACI	Ecogen	Sweet ohm
Vidéophone	Pas proposé	344,35	371,00
Parlophone	Pas proposé	147,83	53,00

Pour le financement, nous proposons de faire le paiement des portes par le fond de réserve. Le paiement des vidéophones/parlophones est une charge privative mais grâce au fait que nous allons être remboursés de différents montants (+/- 6.000 €), qu'il n'y a pas de frais de gérance (2.100 €) et si nous ne faisons pas d'appel pour le fond de réserve au deuxième trimestre 2016 (6279 €), le montant des vidéophones sera complètement couvert à l'exception de trois copropriétaires qui Paraphes copropriétaires



devront payer respectivement 30 €, 95 € et 108 €.

Cela signifie que les montants du décompte du deuxième trimestre seront comparables à un trimestre normal.

512+ quoties pour
664 quoties contre.
Accepté à 88,53 %

Mallonne VAN GRUNDEBEEK et Roseme

NAT GILS votent contre.

Les autres copropriétaires peuvent voter pour.

b. Nettoyage des mousses sur les tuiles du toit

Nous avons reçu une offre pour le nettoyage des mousses pour un montant de 8.363,4 €, l'offre comporte également la pose de descentes pluviales à partir du toit jusqu'à la corniche du troisième étage (au prix de 689 € par sortie) ainsi que le remplacement du zinc existant (pour éviter les problèmes en cas de tempête) pour un montant de 4.768,94 €.

A l'unanimité, les copropriétaires projettent
l'adoption pour la pose de descentes pluviales
au prix de 689 € par sortie.

Paraphes copropriétaires



c. Nettoyage des garages

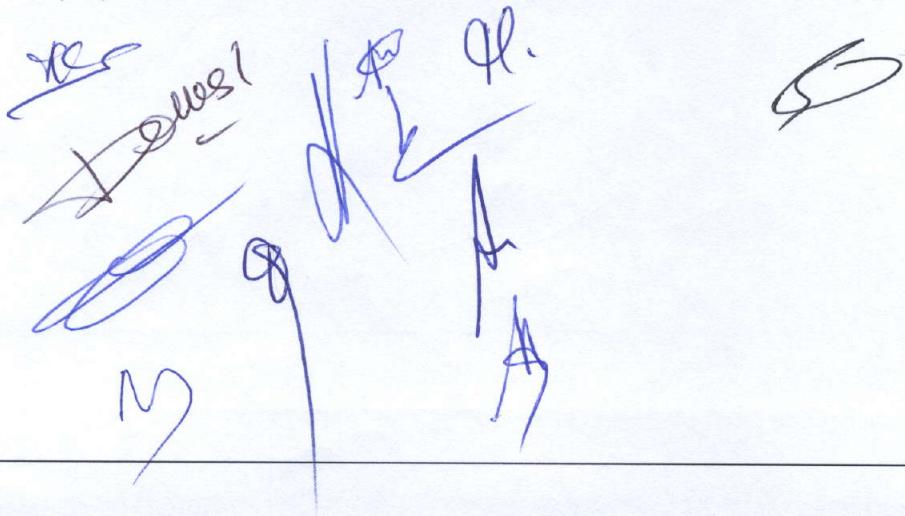
Nous avons une offre pour un brossage à sec complet des sols du garage et le nettoyage des luminaires d'un montant de 159 €.

A l'assemblée, les copropriétaires présent acceptent l'offre de ce nettoyage à 159 €, et approuvent qu'une demande de nettoyage à l'eau une fois par an soit faite à une société spécialisée.

d. Humidité des terrasses

L'humidité des terrasses peut provenir de déchets accumulés au niveau des avaloirs qui se trouvent sous les dalles.

Paraphes copropriétaires



Nous avons reçu une offre pour le démontage des dalles au niveau des avaloirs, l'évacuation des déchets, le repositionnement des dalles sur les plots existants. Attention, ceci ne comprend pas la remise d'aplomb des dalles. Elles seront donc reposées comme actuellement. Le montant est de 1.288,96 €

A l'unanimité, tous les copropriétaires
présents votent pour.

e. Humidité des jardins

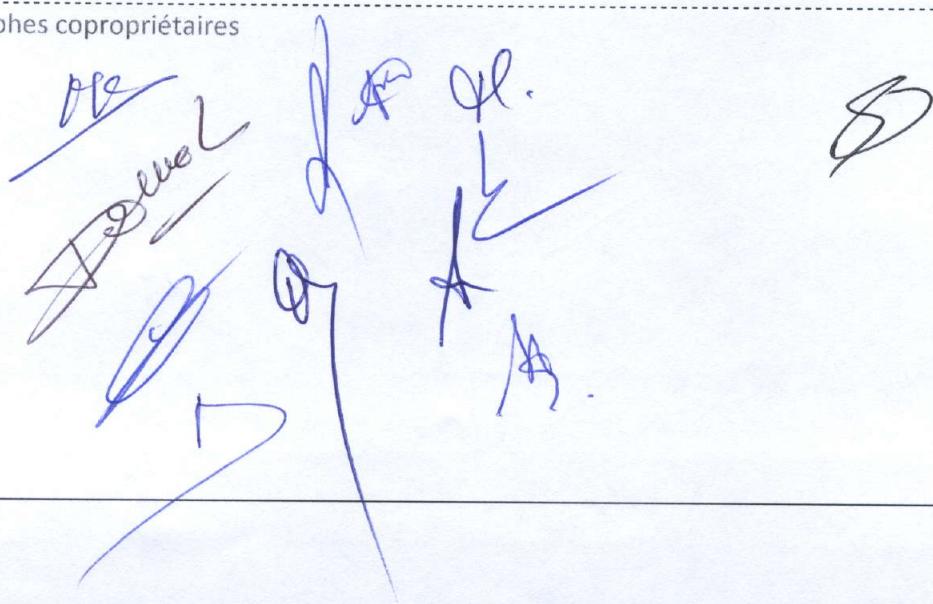
Nous n'avons pour l'instant qu'une seule offre (d'un montant de 7 500 €) pour la pose de drains afin d'améliorer l'évacuation de l'eau.

Une étude sera faite pour :

- vérifier si l'on doit traduire une demande auprès de la commune
- étudier de remplacer la mousse actuelle par une plaque synthétique
- voir que ce problème d'humidité soit résolu par la pose de drains ou toute autre technique.

Tous les copropriétaires approuvent cette demande.

Paraphes copropriétaires



8. Autorisation d'installation d'un poêle à pellet chez madame Picalausa

Si cette installation passe par une évacuation horizontale ou travers de la façade, tous les copropriétaires sont pour l'exception faite des règles techniques, qui le souhaitent votent contre, sauf :

- Monsieur Campion qui vote pour
- Monsieur Scandurato qui s'abstient.

Paraphes copropriétaires

9. Divers

Remarque préliminaire : les points divers ne peuvent pas faire l'objet de décision par l'AG. Il ne contient que des informations concernant les problèmes ou questions soulevées pendant l'AG.

a. Nettoyage des comptes de l'association

Pour information (cela concerne le premier trimestre 2016), nous avons continué à nettoyer les comptes de l'association. En accord avec le conseil de copropriété, nous avons contrepassé des écritures pour un montant de 790,71 € dans nos comptes car il s'agissait soit d'erreur de comptabilisation (-7,57 €), soit d'erreur de précédents syndic ayant « promis » de corriger cela mais pour lequel nous n'avons pas de trace écrite (371 €), soit d'un montant indûment réclamé au sujet de l'allocation de monsieur Scandariato alors que la majorité du conseil de copropriété estimait cette demande infondée (240 €), d'un solde chez un avocat qui a été utilisé comme acompte pour une autre affaire (43,06) et un règlement à l'amiable avec un ex-copropriétaire (144,22 €).

Le conseil de copropriété nous a donné pour mission de nettoyer complètement la comptabilité de la copropriété avant le transfert vers un autre syndic (il reste encore quatre dossiers à traiter).

b. Vérificateur aux comptes

Etant donné que la transition vers un nouveau syndic prend plus de temps que prévu, Madame Kotzamanis s'est proposée en tant que vérificatrice aux comptes. Le conseil de copropriété a trouvé judicieux d'accepter cette proposition afin d'avoir un contrôle indépendant du syndic.

Signatures copropriétaires

A collection of handwritten signatures in blue ink, likely from coproperty owners, arranged in two columns. The signatures are cursive and vary in style. Some are clearly legible, while others are more abstract. There are approximately eight signatures visible.