

Bruxelles le 23 mars 2016

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

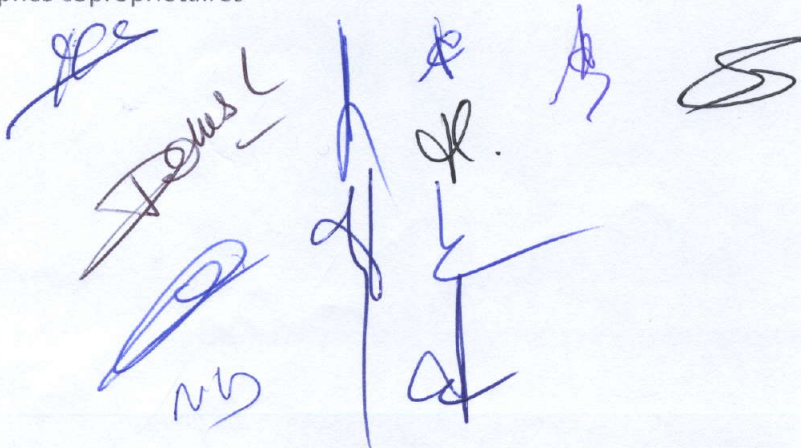
### **1. Validité de l'assemblée générale.**

L'assemblée est valablement constituée étant donné que **19** propriétaires sont présents ou représentés totalisant ensemble **5788** / 10.014ièmes. 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-ANN BANDOUP** assure le secrétariat.

-----  
Paraphes copropriétaires

A collection of approximately 15 handwritten signatures in blue ink, arranged in a loose cluster. Some signatures are clearly legible, such as 'J.P. Scandariato' and 'Mary-Ann Bandoup', while others are more stylized or abbreviated.



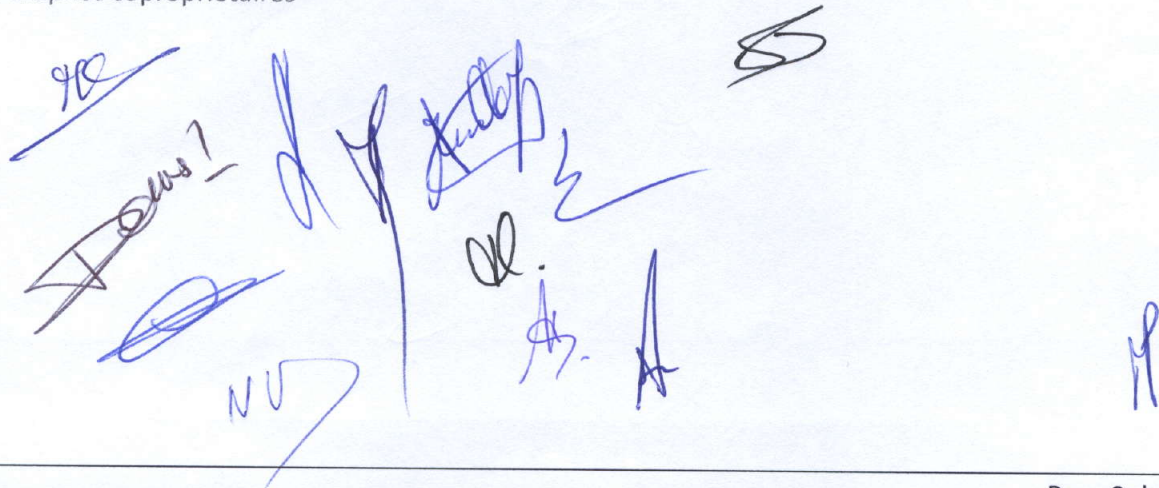
### 3. Approbation des comptes et du bilan arrêté au 31/12/2015

Les comptes sont approuvés par tous les copropriétaires présents, excepté Monsieur KOTZANANIS qui s'abstient.

### 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 au syndic temporaire, à l'unanimité.  
Décharge n'est pas donnée à OMNIMO, également à l'unanimité.

Paraphes copropriétaires

A collection of handwritten signatures and initials in blue ink, including '912', 'Dous?', 'NU', and several other stylized marks, located below the 'Paraphes copropriétaires' label.



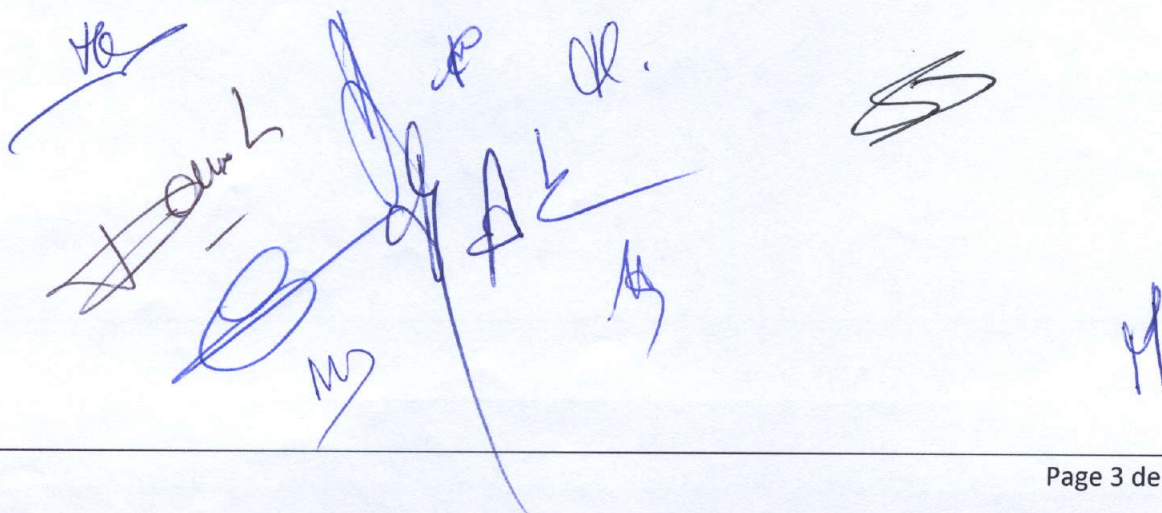
## 5. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

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 collection of approximately 10 handwritten signatures in blue ink, scattered across the page below the 'Paraphes copropriétaires' heading. The signatures vary in style, some being simple initials and others more elaborate.



## 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

Page 4 de 10



## 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)

	<b>CACI</b>	<b>Ecogen</b>	<b>Sweet ohm</b>
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

<b>Frais privatifs</b>	<b>CACI</b>	<b>Ecogen</b>	<b>Sweet ohm</b>
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.

5124 quotités pour  
664 quotités contre.

Accepté à 88,53 %

Madame VAN GRUNDEBEEK et Monsieur  
MRS GILS votent contre.

Les autres copropriétaires présents votent  
pour.

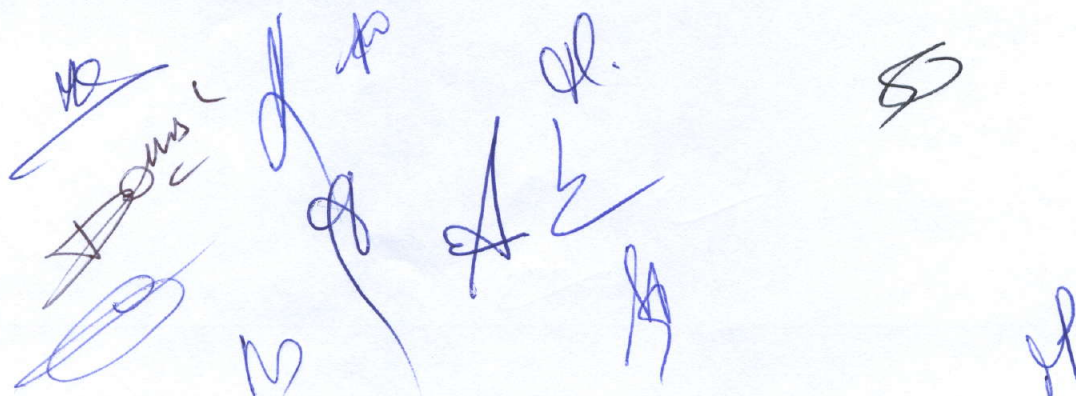
b. Nettoyage des mousses sur les tuiles du toit

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 présents  
votent pour la pose de descentes pluviales  
au prix de 689 € par sortie.

---

Paraphes copropriétaires





c. Nettoyage des garages

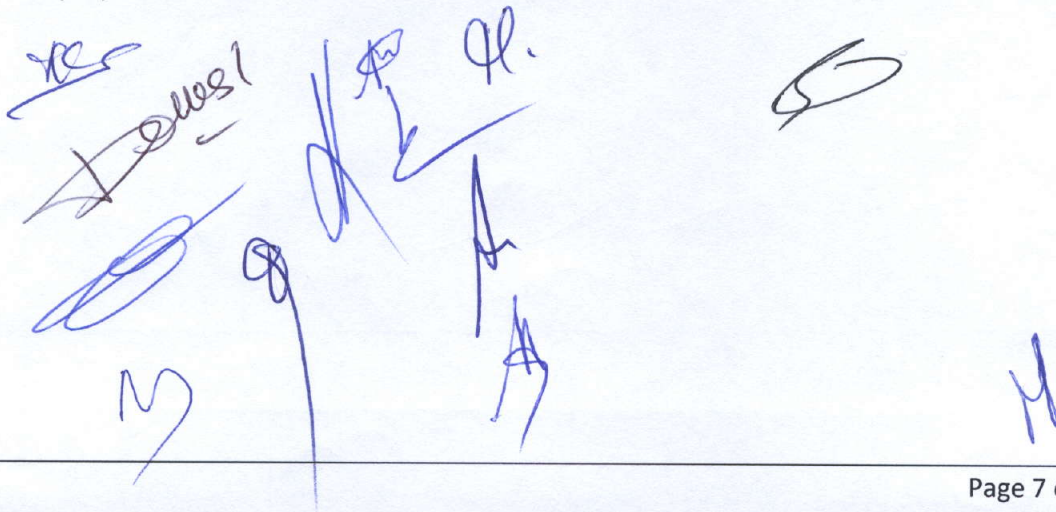
Nous avons une offre pour un brossage à sec complet des sols du garage et le nettoyage des luminaires d'un montant de 159 €.

A l'unanimité, les copropriétaires présents acceptent l'offre de 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 introduire une demande auprès de la commune
  - afin de remplacer la mousse actuelle par une mousse synthétique
  - voir que ce problème d'humidité soit solutionné par la pose de drains ou toute autre technique.

Tous les copropriétaires approuvent cette démarche.

Paraphes copropriétaires

*(Handwritten signatures and initials)*



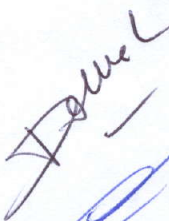
**8. Autorisation d'installation d'un poêle à pellet chez madame Picalausa**

Si cette installation passe par une  
perforation horizontale au travers de  
la façade, tous les copropriétaires  
~~se sont réunis pour l'installation~~  
~~les vides techniques, qui le jour où~~  
présents votent contre, exceptés :

- Monsieur Campbry qui vote pour
- Monsieur Scandariato 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 contrepasé 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 approximately ten handwritten signatures in blue ink, scattered across the page. The signatures vary in style, with some being more legible (like 'H. Van Ginderbuck') and others being more stylized or scribbled. One signature appears to be 'D. Dous L'.