

Lieu : Centre Epiphanie – Rue de Genève 470B, 1030 Bxl

Pour une question de timing, nous vous invitons à lire attentivement ce document car à l'AG, il n'y aura pas de relecture des textes mais seulement les réponses aux questions des différents points à l'ordre du jour.

- 1 - Mission du président du conseil de copropriété
- 2 - Copie règlement sur déménagement / emménagement
- 3 - Tableau " Décompte - Historique des dépenses"

- Point 4 : note du CdC
- Points 5&7 : rapports des commissaires
- Règlement déménagement /emménagement

- Devis travaux - "Pourtour immeuble"
- Devis travaux - "Mur mitoyen 68/70 – niveau garages rez-de-chaussée"
- Devis travaux - "Dallage façade 68 sous l'appartement A"
- Devis travaux - "Jardin arrière sous l'appartement B"
- Rapport SECO - Expertise mur mitoyen 68/70

- **AGo** = assemblée générale ordinaire
- **AGex** = assemblée générale extraordinaire
- **ACP** = association des copropriétaires
- **PV** = procès verbal
- **CdC** = conseil de copropriété
- **Cogérant** = ancienne dénomination maintenue dans notre copropriété = membre du CdC actif dans la gestion. Son activité est décrite dans l'annexe à ce PV (reprise du document validé "La mission du cogérant – (extrait : PV.01/04/99-suite 5)"

- Tous les votes ci-après sont à la majorité absolue (50%+1 voix)
- La nouvelle loi sur la copropriété précise qu'il faut noter les noms des personnes qui votent négativement. Le tableau nominatif des votes donnera ces précisions et évitera de les noter après chaque vote.
- Le présent document sera complété et tenu à jour pendant l'AGO. **Il servira de PV.**

Après avoir vérifié les présences, les procurations, les droits de vote, constaté la validité de l'assemblée, il sera demandé à l'assemblée générale de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1. Nomination du ou de la Président(e)

Résultat du vote 1 :	OUI	q	NON	q	Abstention	q	Tableau détaillé par appartement annexé à l'original du PV
	OUI	100 %	NON	%	0		

2. Nomination du ou des scrutateur(s)

Madame CRCCQX
Madame PLETICKX

Résultat du vote 2 :	OUI	q	NON	q	Abstention	q	Tableau détaillé par appartement annexé à l'original du PV
	OUI	100 %	NON	%	0		

3. Présence – quorum – validité de l' AG : (information)

Présents ou représentés	65	propriétaires sur 105 possédant ensemble	6891	sur 9970
-------------------------	----	--	------	----------

L'assemblée générale peut / ne peut pas valablement délibérer sur les points à l'ordre du jour.

4. Décharge au syndic pour la gestion 2014

Lecture de la note du CdC sur la gestion 2014/2015 et la démission du Syndic Atlassimmo au 31/3/2015

Ce document sera annexé au PV de cette AG.

Ce rapport n'étant pas favorable, les commissaires et le conseil de copropriété ne donneront pas décharge au syndic pour sa gestion.

Résultat du vote 4 :	OUI	q	NON	q	Abstention	q	Tableau détaillé par appartement annexé à l'original du PV
	OUI	%	NON	%			
			100				

5. Décharge au syndic pour les comptes 2014

Lecture du rapport des commissaires aux comptes.

Le rapport des commissaires sera annexé au PV de cette assemblée.

Ce rapport n'étant pas favorable, les commissaires et le conseil de copropriété ne donneront pas décharge au syndic pour ses comptes tant que ceux-ci posent problèmes.

Résultat du vote 5 :	OUI	q	NON	q	Abstention	q	Tableau détaillé par appartement annexé à l'original du PV
	OUI	%	NON	%			
			100				

6. Comptes 2014

Point de la situation :

Voir le tableau le tableau " Décompte - Historique des dépenses" en annexe 2

Comme on peut le constater, nous avons un décompte 2014 en forte baisse par rapport à 2013. Ceci est essentiellement dû au coût du chauffage.

- 73% de la différence entre le total 2013 et 2014 est lié au coût du chauffage.
- La consommation 2014 est inférieure de 16% par rapport à 2013
- Le prix unitaire du gaz a baissé de 18% par rapport à 2013. Ceci étant en partie dû au passage chez Lampiris.

Les comptes 2014 présentent dès lors un bonus important. Le CdC propose donc, tout comme l'année dernière, de mettre un certain montant en réserve spéciale "travaux".

Un montant de 25.000€ a été débité dans les décomptes que vous avez reçus.

C'est une proposition du CdC en attente de décision de l'AG.

Nous vous demandons donc votre accord pour cette opération.

Résultat du vote 6 :	OUI	q	NON	q	Abstention	q	Tableau détaillé par appartement annexé à l'original du PV
	OUI	%	NON	%			
			230				

NB : Le contrôle des décomptes individuels, ne doit pas se faire en assemblée générale. Chaque copropriétaire a eu l'occasion de prendre contact avec le CdC pour lui demander des éclaircissements. Nous ne pourrions dès lors pas répondre à des questions qui ne concernent que celui qui la pose.

7. Approbation du décompte uniquement et décharge à donner aux commissaires aux comptes

Lecture du rapport des commissaires sur le décompte des charges 2014 établi en lieu et place de celui du syndic par le président du CdC.

Le rapport des commissaires sera annexé au PV de cette assemblée.

Résultat du vote 7 :	OUI	6385	q	NON	333	q	Abstention	173	q	Tableau détaillé par appartement annexé à l'original du PV
	OUI		%	NON		%				

8. Décharge à donner aux membres du conseil de copropriété pour la gestion

Résultat du vote 8 :	OUI	6456	q	NON		q	Abstention	435	q	Tableau détaillé par appartement annexé à l'original du PV
	OUI		%	NON		%				

9. Organisation de la gestion

Depuis toujours la gestion de notre copropriété a été effectuée avec un syndic et un cogérant (c'est une possibilité prévue dans notre Acte de Base).

Il est donc demandé à l'AG de se prononcer à nouveau sur cette organisation.

Résultat du vote 9 :	OUI	6894	q	NON		q	Abstention		q	Tableau détaillé par appartement annexé à l'original du PV
	OUI	100	%	NON		%				

10. Nouveau syndic à désigner

Voir la note du point 4

Au point 5 de l'ordre du jour de l'AG du 12/05/14, il a été demandé d'effectuer un appel d'offre syndic pour comparer les prix.

Cet appel d'offre a été envoyé le 03/03/15 à 19 sociétés dont Atlasimmo. Ce dernier n'a pas répondu.

Nous avons 4 syndics qui se sont réellement intéressés à notre copropriété. Ils ont visité l'immeuble du sous-sol au toit et ont passé en moyenne plus de 3 heures avec le cogérant.

1 syndic a répondu à la demande mais sans donner de coût ni documentation. Un autre s'est désisté poliment.

Les coûts de gestion se situent :

Pour une gestion complète (sans cogérant) = entre 20€ et 25€

Pour une gestion avec cogérant = entre 12€ et 14€ > total avec cogérant (7.5€) = entre 19.5€ et 21.5€

Actuellement il n'y a plus de barèmes officiels pour les syndics. De plus, les tarifs pour prestations autres que contractuelles sont très détaillés et différents d'un syndic à l'autre. Ce sont des postes sur lesquels il y a des possibilités de négociation.

Ceci veut donc dire qu'il est actuellement très difficile de déterminer un coût fixe car les coûts variables sont nombreux.

Sur base de la documentation reçue et des entrevues avec les candidats syndic, 3 ont été sélectionnés par le cogérant.

Après un débat et comparaison des offres, le CdC a choisi l'entreprise

GESTIMASS S.C.R.L.

Syndic d'immeubles

Boulevard du Souverain, 218 B-1160 Bruxelles

<http://www.gestimass.be>

Nous demandons votre accord sur ce choix.

Résultat du vote 10	OUI	6894	q	NON		q	Abstention		q	Tableau détaillé par appartement annexé à l'original du PV
	OUI	100	%	NON		%				

11. Election / réélection du Conseil de copropriété (CdC)**a - Président du conseil de copropriété***Mr. Chastagne*

Résultat du vote 11a	OUI	6767 q	NON		q	Abstention	124 q	Tableau détaillé par appartement annexé à l'original du PV
	OUI	%	NON		%			

b - Assesseur(s)*Madame Gletinche*

Résultat du vote 11b	OUI	6753 q	NON	13 q	Abstention	138 q	Tableau détaillé par appartement annexé à l'original du PV
	OUI	%	NON	0 %			

c - Commissaire aux comptes principal*M. Saels*

Résultat du vote 11c	OUI	6774 q	NON		q	Abstention	117 q	Tableau détaillé par appartement annexé à l'original du PV
	OUI	%	NON		%			

d - Commissaire aux comptes adjoint

Résultat du vote 11d	OUI		q	NON		q	Abstention		q	Tableau détaillé par appartement annexé à l'original du PV
	OUI		%	NON		%				

e - Cogérant*Mr. Christine*

Résultat du vote 11e	OUI	6767 q	NON		q	Abstention	124 q	Tableau détaillé par appartement annexé à l'original du PV
	OUI	%	NON		%			

12. Paiement des appels de fonds et décompte annuel : (information)

Nous constatons souvent que des copropriétaires effectuent des paiements "non-conformes". Cette situation implique parfois des recherches inutiles pour savoir à quoi correspondent les montants indiqués.

A partir du décompte 2014, il sera imputé un forfait de 5 € à chaque paiement :

- Qui n'aura pas la communication indiquée sur les documents d'appels et décompte
- Dont le montant n'est pas celui demandé
- Dont le montant représente le cumul de plusieurs périodes

Rappel : Les envois des appels de fonds se font d'office la première semaine du trimestre.

Les propriétaires qui ne recevraient pas leur appel de fonds sont priés de bien vouloir le signaler au syndic.

13. Conciergerie/concierge (information)

La situation que nous connaissons depuis le licenciement de Mme Desmet est, de l'avis du CdC, plus que satisfaisante. Mr et Mme Garcia, qui rappelons-le effectuent les remplacements de la concierge depuis plus de 25 ans, sont des personnes de confiance sur lesquelles nous pouvons compter en toutes circonstances. Tous les communs de l'immeuble ont été remis en état de propreté évidente après le licenciement de Mme Desmet.

Les petits inconvénients dûs au fait que ces personnes ne sont présentes dans l'immeuble que pendant les heures nécessaires à leur travail sont largement compensés par le travail de qualité qu'elles fournissent.

Le point 7 de l'AG du 12/05/2014 prévoyait aussi l'établissement d'un devis de remise en état de la conciergerie.

Le CdC considère ce travail comme important. Il sera repris à l'ordre du jour la prochaine AGex "travaux" prévue prochainement.

14. Travaux pourtour immeuble : (voir documents consultables)

Appel d'offre pour les travaux suivants :

Pourtour immeuble :

- Murets en pourtour des jardins : Réparation/rejointoyage + nettoyage haute pression + traitement anti-mousse
- Dalles silex des 2 entrées et entrée garage : Réparation/rejointoyage + nettoyage haute pression

8 entreprises sont sollicitées pour un devis.

4 ont répondu

LEMAIRE	SECULIER	MICHEL	TRIFAN
€ 11.038	€ 13.770	€ 8.860	€ 7.850

Seul SECULIER préconise un travail de "reconstruction" pour les endroits les plus abîmés dont le corps du muret est pourri.

Les autres ne font que des réparations sans consolider les endroits les plus abîmés.

Nous retenons donc SECULIER.

Mur mitoyen 68/70 – niveau garages rez-de-chaussée :

Ce mur présente des problèmes de vieillissement des briques en plus d'un problème dû au recouvrement, il y a de nombreuses années, par une peinture non-respirante.

Nous avons demandé les conseils d'un bureau d'expert pour connaître la meilleure solution à adopter pour palier ces problèmes. (cf rapport du 27/01/2015)

La solution préconisée est un bardage en planchette Eternit qui va isoler ce mur de la pluie.

Un appel d'offre a été réalisé sur base du rapport de l'expert.

13 entreprises reprises dans la liste des installateurs Eternit ont été sollicitées.

2 ont répondu !!! + un devis de l'année dernière mais uniquement en pose d'une peinture

MUR MITOYEN		
SECULIER (pose Eternit)	DELLEUSE (pose Eternit)	LEMAIRE (peinture)
€ 3.415	€ 3.720	€ 3.600

Pour une question de longévité, la peinture est exclue.

Le prix de SECULIER est le plus avantageux.

Nous retenons donc SECULIER

Dallage façade 68 sous l'appartement A :

Un problème de structure et d'affaissement de la dalle qui se trouve sous le remblai de terre du jardin doit être réparé.

DALLAGE N°68
SECULIER
€ 3.029

Nous n'avons qu'un devis pour ce problème

Nous retenons donc SECULIER

Jardinet arrière sous l'appartement B :

Un problème important d'infiltration d'eau de pluie est apparu subitement en début d'année. Nous avons mis très longtemps pour trouver l'origine du problème (avec l'aide d'une société spécialisée dans ce type de recherche).

Le travail des murets de ce jardinet a engendré des fissures qui ont fini par sectionner le tuyau d'évacuation de l'eau de pluie.

La solution retenue = suppression de ce jardinet et pose d'une plateforme dallée pour faciliter l'écoulement de la pluie. Etant donné l'urgence, nous avons fait appel à SECULIER pour vider le bac du jardinet de sa terre et gravier (= une benne de camion). Nous lui avons demandé un devis et l'avons accepté.

JARDINET
SECULIER
€ 4.002

Pourtour immeuble :

Mur mitoyen 68/70 – niveau garages rez-de-chaussée :

Dallage façade 68 sous l'appartement A :

Jardinet arrière sous l'appartement B

Résultat du vote 14	OUI	6177 q	NON	714 q	Abstention	q	Tableau détaillé par appartement annexé à l'original du PV
	OUI	%	NON	%			

15. Garages intérieurs & extérieurs :

A- Nous constatons que toutes les installations de portes motorisées ont été branchées sur les lignes électriques existantes de l'éclairage des communs et garages.

Cela sans aucune autorisation de la copropriété.

Un électricien nous a déjà fait remarquer que ces installations ne sont pas conformes. Les lignes d'éclairage sans prise de terre ne sont pas prévues pour cela.

A cette situation vient aussi s'ajouter certains abus d'éclairage et autres appareils branchés dans les garages.

RAPPEL : Toute installation nécessitant une intervention sur les communs de la copropriété doit faire l'objet d'une demande.

Si nous souhaitons ne pas avoir de problème en cas d'un éventuel sinistre, une mise aux normes s'impose.

Elle comprendra :

- Lignes électriques d'éclairage limitées à 6A.
- Obligation de mettre des lampes ou tube éco de faible consommation
- Au rez-de-chaussée et au sous-sol, l'installation d'une ligne de 20A (avec terre) et mise à disposition de prises de courant (*) pour le branchement occasionnel d'appareils tel que aspirateur, foreuse,...

C'est sur cette nouvelle ligne que TOUTES les portes motorisées auront l'obligation d'être raccordées. Un délai de 3 mois sera donné pour régulariser les installations actuelles.

(*) 3 prises au rez-de chaussée : entre les garages 42 et 43 + entre 53 et 54 + entre 62 et 63

4 prises au sous-sol : entre les garages 4 et 5 + entre 14 et 15 + entre 30 et 31 + entre 19 et 20

Ces garages devront être accessibles pour tirer les lignes électriques

Résultat du vote 15a	OUI	6556 q	NON	335 q	Abstention	q	Tableau détaillé par appartement annexé à l'original du PV
	OUI	%	NON	%			

B- Etant donné qu'il n'est pas envisageable de demander l'installation de compteurs de passage pour les garages équipés d'une porte électrique, il est proposé d'instaurer une redevance annuelle de 10€.

Résultat du vote 15b	OUI	6556 q	NON	335 q	Abstention	q	Tableau détaillé par appartement annexé à l'original du PV
	OUI	%	NON	%			

C- Nous constatons que des portes de garage ont été remplacées au niveau des garages extérieurs.

Etant donné l'obligation que nous avons de respecter un aspect uniforme au niveau des communs extérieurs de l'immeuble, il est urgent de prendre la décision d'imposer un modèle défini pour TOUTES NOUVELLES portes installées.

MODELE IMPOSE = identique au type actuel Hörmann sectionnelle

Résultat du vote 15c	OUI	6764	q	NON	127	q	Abstention	q	Tableau détaillé par appartement annexé à l'original du PV
	OUI	%		NON	%				

16. BUDGET 2015/2016 :

Voir tableau " Décompte - historique des dépenses" en annexe 2

Le poste principal des charges, le coût total chauffage & eau, peut varier très sensiblement d'une année à l'autre. Il est donc difficile de l'estimer.

D'autre part, la prochaine AGex va décider des travaux terrasses J & K et du financement. C'est lors de cette AGex que sera éventuellement décidé d'un appel vers le fonds de réserve travaux.

Nous estimons que prendre un niveau de budget équivalent à l'année 2013 est prudent et proposons donc l'étalement comme indiqué dans le tableau en référence.

Résultat du vote 16	OUI	6891	q	NON	q	Abstention	q	Tableau détaillé par appartement annexé à l'original du PV
	OUI	100	%	NON	%			

17. Calendrier 2015/2016 :

Ci-dessous, nous vous informons du calendrier retenu et proposé lors de l'appel d'offre syndic.

Ce calendrier sera "contractuel". Nous veillerons à son respect par le nouveau syndic.

Echéancier de la copropriété :

ECHEANCIER - COPROPRIETE "IMMEUBLE BORDET"		
Janvier	1ière semaine	appels de fonds I trimestre
	fin janvier	1er état des comptes (An-1) sans répartition
Février	3ième semaine	rappels des impayés I trimestre
	± 28 février	décompte (An-1) définitif yc répartition (chauffage, eau,...) pour le contrôle des commissaires
Mars	± 11 mars	Réunion CC/Syndic - clôture des comptes + préparation AG
	± 19 mars	envoi du décompte annuel avec la convocation de l'AG
Avril	1ière semaine	appels de fonds II trimestre
	± 6 avril	AG (la date doit tenir compte des vacances de Pâques)
	± 23 avril	2e AG si nécessaire (la date doit tenir compte des vacances de Pâques)
	fin 04	rappels des impayés décompte annuel
Mai	3ième semaine	rappels des impayés II trimestre
Juin	1ière semaine	appels de fonds III trimestre
Juillet/Août	07 ou 08	Réunion CC/Syndic - état des comptes au 30/06 + affaires courantes & en cours
	3ième semaine 07	rappels des impayés III trimestre
Octobre	1ière semaine	appels de fonds IV trimestre
	mi-10	Réunion CC/Syndic - état des comptes au 30/09 + affaires courantes & en cours
Novembre	3ième semaine	rappels des impayés IV trimestre

Pour le calendrier de 2015/2016, nous proposons de fixer la date de la prochaine assemblée générale ordinaire aux dates suivantes :

^{30/03}
Première AG : ~~06/04~~/2016 à 19h00

²⁰
Seconde AG : ~~27/04~~/2016 à 19h00 (si la première n'a pas atteint le quorum nécessaire)

18- Règlement d'ordre intérieur :

A- Chien en liberté :

Nous rappelons que les chiens doivent être tenu en laisse dans et autour de l'immeuble. Il aussi interdit de laisser les chiens faire leur besoins sur les pelouses de l'immeuble. (ce qui se vérifie parfois lorsqu'il pleut). Nous demandons donc l'instauration d'une indemnité de 20€ lorsque ces faits sont constatés par un membre du CdC ou du concierge.

Résultat du vote 18a	OUI	6732	q	NON	154	q	Abstention	q	Tableau détaillé par appartement annexé à l'original du PV
	OUI	%		NON	%				

B- Parking sur l'aire des garages extérieurs et intérieurs : (information)

Rappel :

L'extrait de l'Acte de Base concernant l'interdiction de parking sur l'aire des garages extérieurs et intérieurs est affiché en permanence aux valves.

C'est un règlement qui fait l'objet d'une grande vigilance de notre part car il s'agit essentiellement de sécurité non seulement au niveau incendie mais également au niveau de la circulation.

C- Communs – halls d'étage :

Cf. : Acte de Base : Chapitre III - Article 6 (page 35) – Travaux aux choses privatives

Nous avons constaté que des propriétaires avaient repeint la face visible des communs de leur nouvelle porte d'appartement dans une couleur différente du standard. Un propriétaire n'a pas pris la peine de repeindre ni la porte ni les chambranles.

La solution de ce problème peut s'envisager de 2 façons :

A- Soit on applique l'Acte de Base pour tous les halls d'étages communs :

Dans ce cas nous devons intervenir et obliger les propriétaires à se conformer au règlement. Cela peut aller jusqu'à un jugement. Les frais de justice étant à charge de toute la copropriété.

B- Soit on applique l'Acte de Base par étage :

Dans ce cas, tous les propriétaires de l'étage doivent **OBLIGATOIREMENT** se mettre d'accord sur le choix d'une couleur. Toutes les portes de cet étage doivent alors être repeintes dans la même couleur.

La copropriété n'interviendra pas en cas de désaccord, ne fera pas d'arbitrage et ne s'occupera ni de l'organisation des travaux ni des coûts.

En cas de litige, seuls les copropriétaires de cet étage seront concernés et devront les régler entre eux sans aucune intervention de la copropriété

Nous proposons la solution ~~B~~ **A**

Résultat du vote 18c	OUI	4885	q	NON	1786	q	Abstention	(220)	q	Tableau détaillé par appartement annexé à l'original du PV
	OUI	%		NON	%			(absent)		

D- Aspect extérieur - fenêtres :

Cf. : Acte de Base : Chapitre III - Article 12A (page 38) - Règles d'habitation de l'immeuble A. Garnissage des fenêtres et balcons

Il y a un laisser aller de plus en plus dommageable au niveau de l'aspect extérieur de notre immeuble. Nous constatons de plus en plus le non respect de cette obligation. Les propriétaires qui louent n'informent pas les locataires.

Ce problème génère des remarques par des personnes cherchant un logement à louer ou à acheter. Cela dévalorise notre bien.

Le souci que nous avons de ne pas voir notre immeuble devenir un HLM, nous conduit à demander à cette assemblée de nous donner mandat pour intervenir de façon intransigeante auprès des propriétaires dont le garnissage des fenêtres n'est pas conforme.

- En premier temps, ce point à l'ordre du jour est un rappel.
- Si dans un délai de 3 mois, le problème n'est pas réglé, une mise en demeure par recommandé RAR sera envoyée aux propriétaires concernés
- Si après un nouveau délai de 3 mois rien n'est fait, nous ferons intervenir un avocat.

Résultat du vote 18d	OUI	6308	q	NON	583	q	Abstention		q	Tableau détaillé par appartement annexé à l'original du PV
	OUI		%	NON		%				

E- Déménagement / emménagement : (information)

En annexe une copie du document affiché en permanence aux valves.

Les abus nous amènent à ne plus rien tolérer. De nouveaux dégâts dans une cabine devra faire l'objet de réparations.

Le règlement étant suffisamment clair et explicite, en cas de non respect, l'imputation de la redevance se fera sans discussion possible.

F- Relevé ISTA (calorimètres) : (information)

Nous avons des soupçons de fraude au niveau des calorimètres.








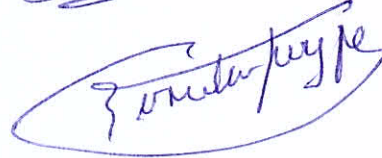



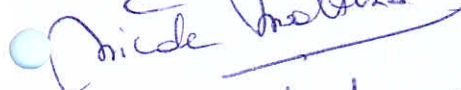
Nous signalons que des moyens vont être mis en œuvre pour apporter la preuve de cette fraude.

Si cela s'avère nécessaire, nous prendrons les mesures adéquates pour récupérer le préjudice, même s'il faut en arriver à porter plainte.

L'assemblée se termine à 22h15

Signature des scrutateurs :

Signature des copropriétaires encore présents en fin de séance.

 Bug 
 
 
 




 C. Swantebrack - Weber
