

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE du 17/06/2015**  
**DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES "RESIDENCE BORDET"**  
**sis avenue Jules Bordet, 66-68 à 1140 Bxl**

**Date et heure : le 17/06/2015 à 19h00**

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

Pour vous permettre de préparer objectivement cette assemblée générale, la présente convocation est documentée et commentée de manière à dégrossir les sujets traités.

**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.**

Annexes à la convocation :

- A1 - Synthèse des travaux de la version "light" du projet proposé - coûts par grands postes
- A2 - Plan façade J K L
- A3 - Plan en coupe des terrasses
- A4 - Tableau de répartition des coûts (communs + privatifs) par appartement
- A5 - Détail de la mission "Travaux terrasses – Expert"
- A6 - Détail de la mission "Travaux terrasses – 2<sup>e</sup> architecte"
- A7 - Détail de la mission "Rénovation conciergerie"

Documents consultables chez le cogérant sur rendez-vous :

- Cahier des charges de l'architecte (projet complet)
- Plans et métrés de l'architecte
- Devis comparatif complet

Abréviations utilisées dans ce document :

- AG = assemblée générale
- AGex = assemblée générale extraordinaire
- ACP = association des copropriétaires
- PV = procès verbal
- CdC = conseil de copropriété

pr. 3850	q	7443	75%
rep 3593	q	+ 81	
		+ 120	
		+ 83	75%
rep 35	L	79	75%
rep 34	L		

Remarques :

- 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'AGex. **Il servira de PV.**

**NB : Point à l'ordre du jour faisant l'objet d'un vote**

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)**

N. Chikiane

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

*(Signatures manuscrites)*

**2. Nomination du ou des scrutateur(s)***M. Rousseau*

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

**Vote préliminaire :**

L'assemblée générale du 20/05/15 n'a pas élu de 2<sup>ème</sup> assesseur. Le conseil de copropriété souhaite vivement qu'une 4<sup>ème</sup> personne en fasse partie. Nous faisons donc appel à un copropriétaire.

*Mme Paquet*

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

D'ici le 17/06, nous sommes à votre disposition pour tous renseignements à ce sujet.

Les points suivants ont été débattus lors de réunions préparatoires du conseil de copropriété avec le syndic.

**TRAVAUX TERRASSES –appartements J&K arrières + K & L latéraux 7<sup>e</sup>**

A relire éventuellement le PV de l'AGex du 22/10/2014.

**Information :**

**Nouvelle loi sur la copropriété Art. 577-7 § 1. L'assemblée générale décide: 1° à la majorité des trois quarts des voix :** e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

**3. Conditions de réalisation des travaux terrasses :**

Notre mission, en tant que représentants de la copropriété (Syndic et CdC), est de rechercher les solutions efficaces pour résoudre les problèmes de vieillissement de notre immeuble. L'étanchéité des terrasses est souvent le plus difficile à résoudre. Eradiquer toutes ces infiltrations au niveau des terrasses nécessite un travail en profondeur. L'investissement important à consentir justifie que la solution choisie soit celle qui nous garantit sa pérennité.

Nous avons donc fixé les conditions suivantes pour entamer les démarches avec l'architecte :

**a- Les travaux doivent représenter une solution définitive aux problèmes d'infiltrations**

**b- Il ne peut s'agir de réparations locales.** *sauf en ce qui concerne les pieds de balustrades*

**c- Les interventions pour réaliser ces travaux seront identiques pour l'ensemble des terrasses de l'immeuble.** *sauf en ce qui concerne les pieds de balustrades*

**d- Les travaux devront obligatoirement faire l'objet d'une garantie décennale**

*Tous*

Résultat du vote 3 :	OUI	q	NON	<del>q</del>	Abstention	q	Tableau détaillé par appartement annexé à l'original du PV
	OUI	%	NON	%			

**4. Projet proposé - version "light" présenté le 01/04/15 lors de l'assemblée générale d'informations**

**Rappel :** Un travail important a été fourni, non seulement par l'architecte, mais également par le cogérant pour arriver à la proposition qui a été présentée à l'AGex du 22/10/14.

Basée sur une expérience incontestable de l'architecte et de l'entreprise choisie, cette proposition respectait toutes les conditions fixées. Elle représentait la solution "totale" qui d'une part, rénove l'entièreté de l'étanchéité et d'autre part, prévoyait le remplacement des balustrades. Cette dernière opération était justifiée pour 2 raisons :

- Enlever les pieds d'encrage en acier qui pénètrent le bandeau et rendre étanche la partie horizontale de ce bandeau par la pose d'un revêtement à base de quartz. Ces pieds en acier ont presque 40 ans et représentent un risque potentiel de problèmes dans les années à venir.
- Fixer la nouvelle balustrade sur la partie verticale du bandeau et profiter de ces fixations pour consolider les ancrages de ce bandeau sur le béton des terrasses.

Cette solution avait donc un avantage énorme : elle rénove totalement l'étanchéité des terrasses tout en apportant une solution également définitive à des problèmes qui seront de toute façon à envisager dans l'avenir. L'autre avantage était de faire tous les travaux nécessaires en une fois, ce qui représente une sérieuse économie au niveau du coût d'installation de chantier (échafaudages, mise en place sécurité, ...)

Le coût de cette solution est évidemment élevé mais totalement justifié par la rénovation en profondeur. Cette solution n'a pas été retenue par l'assemblée générale du 20/10/14.

La version "light" de cette proposition, qui a été présentée lors de l'assemblée générale d'informations du 01/04/15, reprend la totalité des interventions concernant l'étanchéité du béton.

Le bardage en alu du bandeau est enlevé.

Mais on laisse tels quels :

- Les balustrades
- Les séparations de terrasses

Dans cette version light, il reste une inconnue : quel est l'état des pieds d'encrage de la balustrade ?

Lors du démontage du bardage en alu, le point sera fait. Si c'est nécessaire à certains endroits, la pose de renforts sera effectuée. C'est un poste qui n'est pas repris dans les coûts actuels.

Comme il s'agit de travaux à la fois en parties communes et privatives le vote est à la majorité des  $\frac{3}{4}$ .

Résultat du vote 4 :	OUI	q	NON	3277	q	Abstention	q	Tableau détaillé par appartement annexé à l'original du PV
	OUI	%	NON		%			

**Si le vote N°4 est négatif aller au N°8**

**5 – Planning des travaux aux terrasses J&K (7 étages) + K&L (7<sup>e</sup> étage) et phases suivantes :**

Le constat de l'état actuel de nos terrasses et l'historique des précédentes interventions nous amènent à entrevoir 4 phases : (tenant compte des avis recueillis lors de la précédente AGex)

- 1- Terrasses arrières J&K : printemps 2016
- 2- Terrasses arrières (les autres : B+C+D+I) :  $\pm$  5-6 ans après (1).
- 3- Terrasses latérales K+L :  $\pm$  7-8 ans après (1)
- 4- Terrasses avant :  $\pm$  10-12 ans après (1)

Ce planning estimatif dépendra de l'évolution des dégradations. Il fera l'objet d'un compte rendu à chaque AG annuelle et permettra d'établir l'étalement des budgets.

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

**6 – Financement – Répartition communs et privatifs : (information)**

Notre Acte de Base précise en son Annexe 1 Section 1 Article 5 "Choses privatives" : « ...les revêtements et les garde-corps des balcons et de toutes les terrasses... » et en son article 6 "Choses communes" : « ...le gros-œuvre des terrasses, balcons... ».

De plus nous avons fait confirmer ces dispositions par un avocat spécialisé : Ci-après l'extrait de son courrier :  
*« ...que les carrelages des terrasses et garde-corps sont partie privatives, de sorte que le remplacement ou la réfection de ceux-ci incombent aux copropriétaires concernés, et que l'association des copropriétaires ne peut intervenir dans la réalisation des travaux qui s'imposent à ces parties privatives que dans un cadre de coordination de ceux-ci, justifié par les économies d'échelle que permettent pareille mise en commun et par le souci de conservation de l'harmonie de l'immeuble, ces justifications devant expressément figurer dans la résolution d'assemblée qui déciderait d'inscrire pareils travaux dans ce schéma, sans que la charge puisse en être répartie en fonction des quotités, celle-ci devant l'être en fonction de la part de chacun, par référence notamment aux mètres courants pour les gardes corps et aux mètres carrés attachés à chaque lot pour le revêtement. »*

**7 – Financement – Conditions dans lesquelles le budget à prévoir sera constitué :**

- 1- L'ACP ne s'engagera pas dans un emprunt collectif
- 2- Les copropriétaires désireux de passer par une banque devront en apporter la preuve au syndic dans les 3 mois qui suivront la décision de l'AG officialisée dans le PV. Celui-ci reprendra :
  - a. la répartition des coûts communs et privatifs.
  - b. les montants des appels mensuels
  - c. les précisions sur les communications à mettre sur les ordres permanents
- 3- Nous suggérons un ordre permanent pour les paiements mensuels du fond spécial.
- 4- Après 4 mois, un point des paiements sera effectué. Les copropriétaires qui ne seront pas en ordre de paiement à ce moment-là ou qui n'auront pas apporté la preuve d'une demande de financement auprès d'une banque seront consignés dans un dossier contentieux remis à l'avocat pour poursuites immédiates.
- 5- Le montant total des travaux devra être disponible 4 mois AVANT le début des travaux.

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

*(Signatures manuscrites)*

**Suite de l'assemblée si le vote N°4 est négatif :**

**Remarques :** Toutes les tâches effectuées dans le cadre de ce dossier "travaux terrasses" sont à considérer comme prestations exceptionnelles. Elles ne sont donc pas comprises dans la gestion courante de la copropriété.

**8 – Faut-il désigner un expert ? :**

Idee émise par certaines personnes qui doutent du bien-fondé du projet actuel malgré les références présentées par l'architecte lors de la précédente AGex.

Il faut savoir que l'intervention d'un expert conduira à des coûts supplémentaires dont nous ne connaissons pas l'importance.

Le rôle d'un expert sera de déterminer les causes et d'établir les interventions nécessaires (qui doivent répondre à nos conditions cf.3)

Résultat du vote 8 :	OUI	4109	q	NON	3678	q	Abstention		q	Tableau détaillé par appartement annexé à l'original du PV
	OUI		%	NON	46,82	%				

**Mission à accomplir si un expert est nécessaire :**

Voir description en annexe.

Résultat du vote 8,2	OUI	7777	q	NON		q	Abstention		q	Tableau détaillé par appartement annexé à l'original du PV
	OUI		%	NON		%				

Indemnité pour accomplir cette mission : proposition du CdC et du syndic = forfait de 750 € 1500 € HUP

Résultat du vote 8.3	OUI	7777	q	NON		q	Abstention		q	Tableau détaillé par appartement annexé à l'original du PV
	OUI		%	NON		%				

Appel aux candidatures et désignation de la personne qui accomplira cette mission

Gorkimay

Résultat du vote 8,4	OUI	7777	q	NON		q	Abstention		q	Tableau détaillé par appartement annexé à l'original du PV
	OUI		%	NON		%				

**9 – Faut-il désigner un autre architecte ? :**

Une idée émise par certaines personnes à l'AGex précédente. Cette proposition soumise au vote avait été rejetée par une majorité de participants.

Malgré cela, nous reprenons cette option en compte avec les mêmes remarques formulées à l'assemblée précédente :

Faire appel à un autre architecte veut dire que celui-ci va recommencer un travail complexe qui a déjà été effectué :

Métrés – plans - cahier des charges - appels d'offres – devis - comparatifs devis – synthèse - x réunions de chantier - x réunions avec demandeur

Cela au tarif officiel de  $\pm 12\%$  du coût des travaux.

Résultat du vote 9 :	OUI		q	NON	7777	q	Abstention		q	Tableau détaillé par appartement annexé à l'original du PV
	OUI		%	NON		%				

*(Signatures manuscrites)*

**Mission à accomplir si un 2<sup>e</sup> architecte est nécessaire :**

Voir description en annexe.

Résultat du vote 9.2	OUI	q	NON	q	Abstention	q	Tableau détaillé par appartement annexé à l'original du PV
	OUI	%	NON	%			

Indemnité pour accomplir cette mission : proposition du CdC et du syndic = forfait de 750 €

Résultat du vote 9,3	OUI	q	NON	q	Abstention	q	Tableau détaillé par appartement annexé à l'original du PV
	OUI	%	NON	%			

Appel aux candidatures et désignation de la personne qui accomplira cette mission

Résultat du vote 9,4	OUI	q	NON	q	Abstention	q	Tableau détaillé par appartement annexé à l'original du PV
	OUI	%	NON	%			

**10 – Mission accomplie par le cogérant avec l'architecte actuel :**

Cette mission prendra fin si le vote 4 est négatif.

Indemnité pour l'accomplissement de cette mission : proposition du CdC et du syndic = forfait de 750 €

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

**11 – Conciergerie : cf. décision de l'AG du 12/05/2014 : devis de rénovation à établir :****Mission à accomplir pour constituer le dossier "rénovation conciergerie"**

Voir description en annexe.

Résultat du vote 11,1	OUI	q	NON	q	Abstention	q	Tableau détaillé par appartement annexé à l'original du PV
	OUI	%	NON	%			

Indemnité pour accomplir cette mission : proposition du CdC et du syndic = forfait de 900 €

Résultat du vote 11,2	OUI	q	NON	q	Abstention	q	Tableau détaillé par appartement annexé à l'original du PV
	OUI	%	NON	%			

Appel aux candidatures et désignation de la personne qui accomplira cette mission


Résultat du vote 11,3	OUI	q	NON	q	Abstention	q	Tableau détaillé par appartement annexé à l'original du PV
	OUI	%	NON	%			

Signature des scrutateurs :

Ph. Pierson  
103 A03

Signature des copropriétaires encore présents en fin de séance.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "J. K. [unclear]", "J. C. [unclear]", "H. M. [unclear]", "Segmole", "F. [unclear]", "S. [unclear]", and "L. [unclear]".



Présences & votes - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE "TRAVAUX TERRASSES" du 17/06/2015

Présences et quotités				Points à l'ordre du jour ayant fait l'objet d'un vote																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
40 lots =				OUI																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	

(\*) yc quotités personnelles des personnes/appartements concernés (CdC = Conseil de Copropriété)

AG	App	QT	APP	GAR	Q	PROPRIETAIRES	Odj 1	Odj 2	Odj de ASSUREUR	Odj 3	Odj 4	Odj 5	Odj 7	Odj 8	Odj 8,2	Odj 8,3	Odj 8,4	Odj 9	Odj 9,2	Odj 9,3	Odj 9,4	Odj 10	Odj 11	Odj 11,1	Odj 11,2	Odj 11,3
PRES	A2	103	A2		103	MTR FINANCE SC S.P.R.L.					N															
PRES	A3	103	A3		103	BUJUPI - SOPI					O															
PRES	A6	316	A6		103	STERNON					N															
PRES	A7	321	A7		103	CROCK JEANNINE					N															
PRES	A8	358	A8		RC69 + RC68	132	SAELS - CABALLERO				O															
PRES	B2	234	B2		SS15	115	VANDER PEYPEN				O															
PRES	B4	120	B4		RC46	120	MAGERMAN Ghislaine				O															
PRES	B6	120	B6		SS02	120	GEORGES Sandrine				O															
PRES	B7	100	B7			100	DE MUNCK - GOFFAUX				O															
PRES	C2	100	C2			100	CHODE - DEKEYSER				N															
PRES	C4	100	C4			100	BOLAND				O															
PRES	D2	124	D2		SS16	124	VANCOFFENOLLE				O															
PRES	D3	124	D3		SS29	124	CHRISTIANE Georges				O															
PRES	D4	987	D4		SS27	124	CHRISTIANE Pierre - PIRONET Ch				O															
PRES	D6	119	D6		RC42	119	VERSTRAETEN - RONNY				O															
PRES	D8	116	D8		RC44	116	GEKIERE				O															
PRES	E0	74	E0		RC53	74	UYTTEBROUCK - ROUSSEAU				O															
PRES	E1	76	E1		RC39	76	MAGERMAN Ghislaine				O															
PRES	E7	306	E7			56	VAESSEN F.				O															
PRES	G3	119	G3		RC81	119	RICCOBON - VEGA				O															
PRES	G4	251	G4		SS28	124	DE NAPOLI MICHELINA				N															
PRES	G5	119	G5		SS06	119	LAVENDOMME - DEPREZ				N															
PRES	G7	119	G7		RC43	119	DE CUBBER				O															
PRES	G8	90	G8		SS30	90	BEGIN - VAN HOOMISSEN				O															
PRES	H2	115	H2		RC58	115	GOEMANS S.				N															
PRES	H4	120	H4		RC51	120	VAN POUCKE				O															
PRES	H6	100	H6			100	VERHEYEN - VENDITTI				O															
PRES	I1	81	I1			81	BAGUET W.				N															
PRES	I2	422	I2		SS21	96	SCHMIDT K.				N															
PRES	I8	95	I8		RC62	95	SPELTINCX - MATHYS				O															
PRES	J2	103	J2		RC50	103	DEPREZ				O															
PRES	J3	83	J3			83	DELHAYE - HOTTAT				N															
PRES	J7	83	J7			83	PAQUOT				O															
PRES	K2	138	K2		RC66	138	SAELS				O															
PRES	K3	143	K3		SS13	143	QUERMIA				N															
PRES	K6	138	K6		RC54	138	VAN BOXSTAELE				N															
PRES	K7	649	K7		SS17 + SS31	158	PLETINCX				N															
PRES	L2	127	L2		RC52	127	POTOMIS Gilbert				O															
PRES	L5	763	L5		SS26	127	MATTENS -				N															
PRES	RC56	15	RC56		RC56	15	GOEMANS - BRANCKAERT				N															
P-A6	A6		B3		RC41	115	RUSITOSKI - SEFA				N															
P-A6	A6		J1		RC55	98	RUSITOSKI - SEFA				N															
P-A7	A7		A5			103	VAN SPOLANT				O															
P-A7	A7		B1		RC59	115	HONINGS - REIGNIER				O															
P-A8	A8		B8		RC67	102	PETRE - BONFOND				O															
P-A8	A8		D7		SS34	124	BEHETS				O															
P-B2	B2		D5		RC45	119	DERYOKE				O															
P-D4	D4		C5			100	MAT - VUNDELINCKX				O							N				O				
P-D4	D4		C6		RC47	120	VAN DEN EYNDE - LUYTEN				O							N		N		O				

## Présences &amp; votes - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE "TRAVAUX TERRASSES" du 17/06/2015

P-D4	D4	C8	117	AMPE L.
P-D4	D4	D1	104	BAL - FRANKEN
P-D4	D4	F6	40	FORGES - WASTEELS Marie-Paul
P-D4	D4	I7	101	BAURET J.
P-D4	D4	K1	RC65	PARIS Adelin
P-D4	D4	K5	RC49	VULLO PIETRO
P-E7	E7	E5	RC64	SWARTENBROECKX
P-E7	E7	I6	SS03	ANISSET
P-E7	E7	J6	83	SWARTENBROECKX Laurence
P-G1	G1	G1	SS35	DE GROOTE Alain
P-G4	G4	L6	SS07	MUKEBA - TSELA
P-I2	I2	I3	81	MINEUR D.
P-I2	I2	K4	SS22	ARUN KUMAR - ANUSHRI
P-K7	K7	A0	122	BAWA ROSHAN
P-K7	K7	C3	RC63	VAN IN Berenice
P-K7	K7	H5	SS10	VAN RILLAER
P-K7	K7	J5	83	PLETINCKX Em.
P-K7	K7	L3	SS18	TIMMERMANS M.
P-L5	L5	B5	SS11 + SS20	PLETINCKX Em.
P-L5	L5	C7	135	WINGROVE
P-L5	L5	H1	100	MATTENS Valérie
P-L5	L5	H7	SS08	DOBELAERE G.
P-L5	L5	L0	64	URBAIN Michel
P-L5	L5	A1	SS19	VLAYEN O.
P-L5	L5	A4	103	VANGLABEKE
P-L5	L5	C1	100	
P-L5	L5	E2	SS04	
P-L5	L5	E3	SS12	
P-L5	L5	E4	56	
P-L5	L5	E6	56	
P-L5	L5	F1	40	
P-L5	L5	F2	40	
P-L5	L5	F3	40	
P-L5	L5	F4	SS05	
P-L5	L5	F5	RC48	
P-L5	L5	F7	40	
P-L5	L5	G0	SS36	
P-L5	L5	G2	RC60	
P-L5	L5	G6	RC40	
P-L5	L5	H0	101	
P-L5	L5	H3	100	
P-L5	L5	H8	56	
P-L5	L5	I4	81	
P-L5	L5	I5	RC57	
P-L5	L5	J4	SS23	
P-L5	L5	J8	SS24	
P-L5	L5	L7	107	
P-L5	L5	L8	52	
P-L5	L5	SS01	SS01	
P-L5	L5	SS09	SS09	
P-L5	L5	SS14	SS14	
P-L5	L5	SS25	SS25	
P-L5	L5	SS32	SS32	
P-L5	L5	SS33	SS33	
P-L5	L5		9970	7868

SCRUTATEUR :

SCRUTATEUR :

PRESIDENT AG :

SECRETARE AG :

Les propriétaires encore présents :





## **Mission "TRAVAUX TERRASSES - EXPERT"**

### **1- RAPPEL DES CONDITIONS DE REALISATION DES TRAVAUX TERRASSES :**

- a- Les travaux doivent représenter une solution définitive aux problèmes d'infiltrations
- b- Il ne peut s'agir de réparations locales.
- c- Les interventions pour réaliser ces travaux seront identiques pour l'ensemble des terrasses de l'immeuble. »
- d- Les travaux devront obligatoirement faire l'objet d'une garantie décennale

### **2- RECHERCHER D'UN EXPERT :**

L'expert à choisir doit avoir une expérience dans la rénovation de l'étanchéité de terrasses d'immeubles à appartements multiples.

A ce stade, informations à communiquer au syndic et cogérant/CC (par Email) pour avis

### **3- Etre disponible pour permettre les différentes visites de l'expert**

Les terrasses J&K ne sont accessibles que par les appartements. Chaque visite doit faire l'objet d'une prise de rendez-vous avec un ou des occupants. Le choix des terrasses est à fixer avec l'architecte. Lors des rendez-vous, inviter un "témoin" du conseil de copropriété pour garantir la neutralité des demandes à l'expert. Seules les conditions ci-dessus représentent notre "cahier des charges". L'expert ne peut être influencé par aucun avis extérieur. Il doit rester le seul à déterminer les causes et les solutions adéquates pour y remédier. C'est ainsi que le projet actuel a été abordé.

### **5- VALIDER LE DOSSIER FINAL DE L'EXPERT**

Les conditions (cf.1) doivent être toutes respectées.

Copie de ces documents au syndic et cogérant/CC après validation. (fichiers pdf par Email) pour avis

### **6- ORGANSIER UNE REUNION DE SYNTHESE AVEC LE SYNDIC ET LE CONSEIL DE COPROPRIETE**

Si le conseil de copropriété et le syndic jugent que la mission est remplie, elle sera déclarée comme accomplie. En cas de litige, seule la prochaine assemblée générale ordinaire ou extraordinaire sera compétente.

### **7- PRESENTER LE DOSSIER à l'AGex qui suivra.**

## **Mission "TRAVAUX TERRASSES - 2e ARCHITECTE"**

### **1- RAPPEL DES CONDITIONS DE REALISATION DES TRAVAUX TERRASSES :**

- a- Les travaux doivent représenter une solution définitive aux problèmes d'infiltrations
- b- Il ne peut s'agir de réparations locales.
- c- Les interventions pour réaliser ces travaux seront identiques pour l'ensemble des terrasses de l'immeuble. »
- d- Les travaux devront obligatoirement faire l'objet d'une garantie décennale

### **2- RECHERCHER D'UN ARCHITECTE :**

L'architecte à choisir doit avoir une expérience dans la rénovation de l'étanchéité de terrasses d'immeubles à appartements multiples.

Des réalisations visibles/visitables doivent être données en références.

*A ce stade, informations à communiquer au syndic et cogérant/CC (par Email) pour avis*

### **3- Etre disponible pour permettre les différentes visites de l'architecte**

Les terrasses J&K ne sont accessibles que par les appartements. Chaque visite doit faire l'objet d'une prise de rendez-vous avec un ou des occupants. Le choix des terrasses est à fixer avec l'architecte.

Lors des rendez-vous, inviter un "témoin" du conseil de copropriété pour garantir la neutralité des demandes à l'architecte. Seules les conditions ci-dessus représentent notre "cahier des charges". L'architecte ne peut être influencé par aucun avis extérieur. Il doit rester le seul à déterminer les solutions adéquates.

**C'est ainsi que le projet actuel a été abordé.**

*Copie du cahier des charges de l'architecte au syndic et cogérant/CC . (fichiers pdf par Email) pour avis*

### **4- Etre disponible pour permettre les différentes visites des entreprises appelées par l'architecte à remettre un devis**

Les terrasses J&K ne sont accessibles que par les appartements. Chaque visite doit faire l'objet d'une prise de rendez-vous avec un ou des occupants. Le choix des terrasses est à fixer avec l'entreprise.

### **5- VALIDER LES DEVIS ET LE DOSSIER SYNOPTIQUE**

Les conditions (cf.1) doivent être toutes respectées.

Tous les postes du cahier des charges établi par l'architecte doivent être repris dans les devis et toutes les options doivent être chiffrées.

Un tableau synoptique reprendra tous les devis poste par poste.

*Copie de ces documents au syndic et cogérant/CC après validation. (fichiers pdf par Email) pour avis*

### **5- ORGANISER UNE REUNION DE SYNTHESE AVEC LE SYNDIC ET LE CONSEIL DE COPROPRIETE**

Si le conseil de copropriété et le syndic jugent que la mission est remplie, elle sera déclarée comme accomplie.

En cas de litige, seule la prochaine assemblée générale ordinaire ou extraordinaire sera compétente.

### **6- PRESENTER LE DOSSIER à l'AGEx qui suivra.**

## **Mission "Rénovation conciergerie"**

### **1- ETABLIR UN RAPPORT - Etat des lieux :**

Cuisine : sol – murs – plafond – porte - fenêtre - volet - mobilier/cuisine – gros électroménager

Living : sol – murs – plafond – porte – fenêtre - volet

Grande Chambre : sol – murs – plafond – porte – fenêtre – volet

Petite chambre : sol – murs – plafond – porte – fenêtre – volet

Salle de bains/WC : sol – murs – plafond – porte – sanitaires

Hall jour : sol – murs – plafond – armoire – porte

Halle nuit : sol – murs – plafond

[A ce stade copie de l'état des lieux au syndic et cogérant/CC \(fichier pdf par Email\) pour avis](#)

### **2- ETABLIR UN CAHIER DES CHARGES détaillé : Pièce par pièce :**

- Inventaire des travaux à effectuer (précisions et détails nécessaires)

- Inventaire des options éventuelles

Exemples : - volets et mécanisme à réparer ou renouveler ou à inclure avec le remplacement ou réparation des châssis

- carrelage ou parquet stratifié ou vinyl

- Métrage de toutes les pièces

- Les châssis doivent faire l'objet de devis séparés en réparation ou remplacement avec volet.

- Les compteurs eau froide, obsolètes, doivent être remplacés et des compteurs eau chaude doivent être installés.

- ISTA doit être sollicité pour le placement de calorimètres

[A ce stade, copie du cahier des charges au syndic et cogérant/CC \(fichiers pdf par Email\) pour avis](#)

### **3- CHOIX DES ENTREPRISES A CONTACTER (agrées et factures obligatoires)**

### **4- APPELS D'OFFRES - REDIGER UN MAILING IDENTIQUE A TOUS LES DESTINATAIRES avec le cahier des charges**

### **5- Etre disponible pour prendre les rendez-vous**

### **6- Etre disponible pour recevoir les entreprises sur place**

### **7- VALIDER LES DEVIS**

Tous les postes du cahier des charges doivent être repris dans les devis et toutes les options doivent être chiffrées.

[Copie des devis au syndic et cogérant/CC après validation. \(fichiers pdf par Email\) pour avis](#)

### **8- ETABLIR UN COMPARATIF QUI SERA PRÉSENTÉ À LA PROCHAINE AG.**

Tous les postes du cahier des charges doivent être repris dans ce comparatif

**Si les travaux sont décidés par l'AG,**







**9- Surveiller des travaux et veiller au respect de réalisation de tous les postes du devis choisi.**

**10- Organiser la réception définitive et y inviter le syndic et le cogérant.**





ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 17/06/2015

App	Gar	Q	PROPRIETAIRES	SIGNATURES	PROCURATIONS						
C1		100	VERNACKT J.								
C2		100	CHODÉ - DEKEYSER								
C3	RC63	115	VAN RILLAER								
C4		100	BOLAND								
C5		100	MAT - VUNDELINCKX								
C6	RC47	120	VAN DEN EYNDE - LUYTEN								
C7		100	MATTENS Valérie								
C8	SS01	117	AMPE L.								

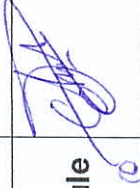


# ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 17/06/2015

App	Gar	Q	PROPRIETAIRES	SIGNATURES	PROCURATIONS									
E0	RC53	74	UYTTEBROUCK - ROUSSEAU											
E1	RC39	76	MAGERMAN Ghislaine											
E2	SS04	71	TERNYNCK											
E3	SS12	71	THIERIE - TREVI AB GESTION 85											
E4		56	KUBASIEWICZ											
E5	RC64	71	SWARTENBROEKX											
E6		56	VANDENBERGHE J.											
E7		56	VAESSEN F.											

76 16 E5

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 17/06/2015


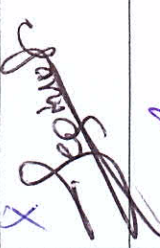




App	Gar	Q	PROPRIETAIRES	SIGNATURES	PROCURATIONS						
F1		40	GILLET Michèle								
F2		40	GILLET Michèle								
F3		40	DEPRINS - RENAULT								
F4	SS05	55	LAUWERS								
F5	RC48	60	MICROTELECOM s.a.								
F6		40	FORGES - WASTEELS Marie-Paule								
F7		40	CLAESSEN H.								








App	Gar	Q	PROPRIETAIRES	SIGNATURES	PROCURATIONS
G0	SS36	119	MULLER - DINDELEUX		
G1	SS35	124	DE GROOTE Alain		
G2	RC60	119	MOUSAVI NAMINI -		
G3	RC61	119	RICCOBON - VEGA		
G4	SS28	124	DE NAPOLI MICHELINA	x  L6.	
G5	SS06	119	LAVENDOMME - DEPREZ		
G6	RC40	119	SCHAUVLIEGE - SEVERINI		
G7	RC43	119	DE CUBBER		
G8	SS30	90	BEGIN - VAN HOOMISSEN	x 	

[illegible]



# ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE U 17/06/2015

App	Gar	Q	PROPRIETAIRES	SIGNATURES	PROCURATIONS						
J1	RC55	98	RUSITOSKI - SEFA								
J2	RC50	103	DEPREZ								
J3		83	DELHAYE - HOTTAT								
J4	SS23	103	BIAGINI								
J5		83	TIMMERMANS M.								
J6		83	SWARTENBROEKX Laurence								
J7		83	PAQUOT								
J8	SS24	109	DUBART - DURIEUX								

App	Gar	Q	PROPRIETAIRES	SIGNATURES	PROCURATIONS									
K1	RC65	138	PARIS Adelin											
K2	RC66	138	SAELS											
K3	SS13	143	QUERMIA											
K4		123	ARUN KUMAR - ANUSHRI											
K5	RC49	143	VULLO PIETRO											
K6	RC54	138	VAN BOXSTAEEL											
K7	SS17 + SS31	158	PLETINCKX		45	13	55	57	40					



