

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES – VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS
MAGRITTE – MATISSE – MANET

Goede Herderstraat 60-62-64 Rue du Bon Pasteur – 1140 Evere
Compte bancaire / Bankrekening BE93 0016 3315 6967 – BIC GEBABEBB
Numéro d'entreprise / ondernemingsnummer : 0850 703 658

Evere, le 08 mai 2015

Concerne : **Gestion de la copropriété Magritte – Matisse – Manet**
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Statutaire du 08/05/2015

1. Vérification des présences et des procurations, droits de vote et validité de l'assemblée générale

Selon la liste de présences, 27 propriétaires sur 51 sont présents ou représentés (1.784 quotités sur 3.000).

L'Assemblée générale peut donc délibérer valablement.

2. Désignation d'un président, de deux assesseurs et d'un secrétaire pour cette assemblée générale

Mme Teper est désigné comme président et Mme Huybrechts comme assesseur. Le syndic est désigné secrétaire et fera le procès-verbal de la réunion.

3. A/ Approbation des comptes :

• Approver à nouveau les anciens décomptes: 2008-2009, 2009-2010 en 2010-2011

Quelques questions sont posées, aussi concernant la période du syndic précédent. Après que le syndic ait répondu aux questions, on passe au vote.

Voir aussi extrait du jugement concernant l'annulation des comptes du passé, approuvés une première fois le 18/6/2012.

Afin de répondre aux demandes du Juge de Paix, l'AG approuve les comptes des années 2008 – 2009 et 2009 – 2010 à l'unanimité mais sous réserve des décomptes du propriétaire Yldirim, surtout en ce qui concerne le montant litigieux de 10.000 EUR, mis en frais privatifs de Yldirim par le syndic précédent.

L'année 2010 – 2011 est approuvé également à l'unanimité mais sans remarques.

• Approbation de l'année 2013-2014 et décharge au syndic

Les comptes de l'année 2013-2014 ont été contrôlé par Profiscal, une société spécialisée.

Le rapport de Profiscal se trouve sur le site internet. Le syndic donne des explications e. a. concernant les mauvais payeurs et après délibération, l'AG décide à l'unanimité d'approuver les comptes de 2013-2014 et de donner décharge au syndic pour les comptes.

B/ Appels mensuels, appel des fonds de réserve, fonds de roulements et budget

La présidente donne des explications sur la situation financière actuelle de l'immeuble.

Vu le montant total des charges dans l'année 2013 - 2014, quatre appels de 28.500 EUR sont toujours suffisants pour les frais courants.

Budget :

Budget total pour les frais total dans le futur : +/- 860.000 EUR.

e.a. pour les terrasses, toiture garages, ascenseurs et chaudières.

La présidente donne des explications, p.ex. concernant le problème théorique d'un problème urgent avec les chaudières qui nécessiterait un appel immédiat.

Appels fonds de réserve :

Concernant les appels pour le fonds de réserve, l'AG décide d'appeler 21.250 EUR par trimestre, donc à partir de juillet-aout-septembre 2015 et ceci jusqu'au moment que l'AG prendra la décision de changer le montant.

Cette décision est prise indépendamment de la décision concernant un prêt éventuel.

L'AG approuve avec une majorité absolue.

Non : Mme Yldirim et Mme Aslan votent contre (70 + 62).

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES – VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS
MAGRITTE – MATISSE – MANET

Goede Herderstraat 60-62-64 Rue du Bon Pasteur – 1140 Evere
Compte bancaire / Bankrekening BE93 0016 3315 6967 – BIC GEBABEBB
Numéro d'entreprise / ondernemingsnummer : 0850 703 658

C/ Possibilité d'un prêt pour le financement (d'une partie) des travaux – discussion et décision

A part la solution du payement direct par tous les propriétaires de leur quotepart et l'augmentation des appels pour le fonds de réserve, il y a la possibilité du prêt bancaire, suite aux rentrées des antennes.

Tout le monde est contre le payement en cash.

Tout le monde est pour le principe d'un prêt bancaire.

La banque Belfius est d'accord avec le principe de donner un prêt et a donné quelques propositions pour un prêt. Sachant que les revenus des antennes s'élèveront à 22.500 EUR, le syndic donne des explications concernant les différentes propositions. Après mure réflexion, l'AG décide d'approuver la proposition d'un prêt de 500.000 EUR sur 10 ans. Le montant des remboursements annuels serait de 58.050 EUR / an, dont les propriétaires doivent donc payer eux-mêmes 35.550 EUR/ an, ce qui représente +/- la moitié des appels pour le Fonds de Réserve actuellement.

Afin d'avancer sur ce dossier, l'AG décide :

- d'approuver un crédit de maximum 500.000 EUR et tout les modalités du crédit auprès de la banque Belfius
- de donner mandat au syndic et au CDC afin qu'ils puissent négocier les modalités relatifs à ce crédit de 500.000 EUR.
- de donner mandat au syndic afin qu'il puisse souscrire ce crédit et qu'il puisse signer tous les documents relatifs à ce crédit de 500.000 EUR.

La demande pour le crédit peut être lancée dès maintenant, mais le moment d'activation dépendra des dossiers techniques : voir ci-après.

D/ Frais de rappels – discussion

Le syndic applique des frais de rappels (18 EUR par rappel à partir du 2^{ème} rappel) et des intérêts de retard dans le cas de mauvais payeurs.

Maintenant que les comptes du passé ont été approuvés et surtout si l'ACP décide de prendre un crédit, le syndic sera encore plus sévère dans la poursuite des mauvais payeurs.

4. A/ Reconductio

La présidente donne un aperçu du travail du CDC (e.a. concernant l'adoucisseur, la toiture avec le suivi des travaux, suivi lequel n'était pas parfait concernant les travaux privatifs et le changement de société de nettoyage).

En marge on parle du traitement des encombrants. Tout le monde est responsable pour ces encombrants. S'il y a un problème il faut en avertir le syndic qui doit éventuellement faire enlever les encombrants aux frais de la copropriété.

Après une explication concernant la collaboration avec le syndic et après délibération, le mandat du syndic actuel, Immo Dominique SPRL, est prolongé à avec une simple majorité d'un an, au moins jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Statutaire.

Non : Mme Teper (62)

Abstention : Facilinvest (26)

Remarque : on demande expressément au syndic de gérer le bâtiment d'une façon stricte et proactive.

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES – VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS
MAGRITTE – MATISSE – MANET

Goede Herderstraat 60-62-64 Rue du Bon Pasteur – 1140 Evere
Compte bancaire / Bankrekening BE93 0016 3315 6967 – BIC GEBABEBB
Numéro d'entreprise / ondernemingsnummer : 0850 703 658

B/ Si non reconduction :

Modalités de fin de mandat

Nomination d'un nouveau syndic (présentation, explications et votes)

C/ Désignation de 2 personnes pour signer le contrat du syndic en cas de besoin

Les membres du CDC seront désignés afin de pouvoir signer un contrat ou un renouvellement de contrat avec le syndic en cas de besoin.

5. Conseil de copropriété et vérificateur(s) aux comptes – (ré) élection

Mme Huybrechts, Mme Becker et Mme Teper restent candidats pour siéger dans le conseil de copropriété. Mme. Bodoy est également candidate.

Tout le monde est accepté à l'unanimité.

L'AG décide de continuer avec la même société externe pour la vérification officielle des comptes.

6. Assurance

A/ Proposition : paiement de la franchise par la copropriété en cas de dégâts des eaux

Afin d'éviter des discussions diverses, la gérance suggère à l'AG de continuer à payer les franchises en dégâts des eaux toujours par l'ACP. Après délibération, l'ACP décide à l'unanimité d'accepter cette proposition.

B/ Assurance RC pour le CDC

Après délibération, l'AG approuve à l'unanimité de souscrire un contrat d'assurance RC pour le CDC.

7. Installation d'une antenne supplémentaire sur le toit – proposition de BASE

BASE a demandé de pouvoir installer une troisième antenne sur le toit de la résidence. Les plans sont montrés. Le montant de loyer annuel est de 7.500 EUR comme prévu également dans les contrats de Mobistar et de Proximus. Après délibération, l'ACP décide à l'unanimité d'accepter cette proposition.

8. Dossiers juridiques

A/ Procédure contre le syndic précédent

Plaidoirie prévu pour le 8/9/2016, l'avocat de l'ACP doit encore envoyer les conclusions définitives.

B/ Yildirim

Voir point concernant l'approbation des comptes du passé.

C/ Autres dossiers

Voir annexe.

9. ROI

A/ Demande d'apposer un panneau en plexi sur le mur faisant le coin au RDC du 64 (mur de refend avec le bureau immobilier au rdc) - dimensions du panneau : 110cm*80cm

Après délibération, l'ACP décide à l'unanimité d'accepter cette proposition.

10. Travaux effectués et à effectuer

A/ Travaux de toiture – rapport de la rénovation complète de la toiture - suite et fin.

Le syndic donne quelques explications. Les travaux sont finalisés.

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES – VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS
MAGRITTE – MATISSE – MANET**

Goede Herderstraat 60-62-64 Rue du Bon Pasteur – 1140 Evere

Compte bancaire / Bankrekening BE93 0016 3315 6967 – BIC GEBABEBB

Numéro d'entreprise / ondernemingsnummer : 0850 703 658

B/ Rénovation / modernisation des ascenseurs (le n° 62 déjà partiellement adapté) + cages ascenseurs : explications – budget – planning

Trois offres sont disponibles pour la modernisation des sociétés Lift-Elec, Rensonnet et OTIS - voir ci-après. Après délibération, l'ACP décide à l'unanimité de mandater le syndic et le CDC pour choisir un expert et de lui demander de faire un rapport et de le présenter avant de prendre une décision concernant la société d'ascenseur.

Abstention : Gromadco (62)

Ascenseurs - 3 offres de disponible :

- OTIS: 59.610 EUR + TVA (3 ascenseurs, armoire OVF 10, nouveaux boutons dans les cabines et sur les paliers)
 - Contrat d'entretien: 2.386,95 EUR par ascenseur
- Rensonnet: 48.708 EUR + TVA (3 ascenseurs, armoire VF, nouveaux boutons dans les cabines et sur les paliers)
 - Option: moteur gearless – 14.685 EUR + TVA par ascenseur
 - Option: parachute bidirectionnelle: 4.750 EUR + TVA par ascenseur
 - Contrat d'entretien SECU+: 815 EUR + TVA par ascenseur
- Lift-Elec: 42.665 EUR + TVA (3 ascenseurs, armoire NG 240 VF)
 - Option: moteur gearless – 13.350 EUR + TVA par ascenseur
 - Contrat d'entretien: +/-800 EUR + TVA par ascenseur
 - Nouveaux boutons : 1.437 EUR + TVA par ascenseur

C/ Rénovation des terrasses + façades : nomination d'un Architect – budget

Le syndic a reçu trois propositions pour le suivi des travaux.

Proposition de trois architectes:

- A2D architectes:
 - Etude: 4.000 EUR
 - Suivi: 9% - acompte 4.000 EUR de l'étude
- Medori:
 - Etude: 5.500 EUR + TVA
 - Suivi: 8,5% - acompte 5.500 EUR de l'étude
- Perrin: Somme forfaitaire pour travaux < 850.000 EUR HTVA
 - Phase 1 (Etude, analyse offres, dossier d'exécution): 15.910 EUR
 - Phase 2 (contrôle de l'exécution, vérification des comptes): 45.283 EUR

Après délibération, l'ACP décide à l'unanimité de prolonger le mandat du CDC afin de faire le choix définitif concernant l'architecte.

D/ Changement de le vase d'expansion – explications – budget – décision

Une offre de Matec pour le remplacement de le vase d'expansion défectueuse est disponible.

L'offre est de 5.567 EUR + TVA. Une deuxième offre a été demandé, mais sans suite de la société concernée. Après délibération, l'ACP décide à l'unanimité de faire remplacer le vase d'expansion.

E/ Isolation des tuyaux dans la chaufferie – décision

Après délibération, l'ACP décide à l'unanimité de postposer cette proposition jusqu'au moment que les chaudières seront remplacés.

F/ Eclairage de secours dans les cages d'escalier – explications – budget

Une offre de la société Thielemans est disponible. Le prix est de 4.262 EUR + TVA. Après délibération, l'ACP décide à l'unanimité d'accepter cette proposition.

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES – VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

MAGRITTE – MATISSE – MANET

Goede Herderstraat 60-62-64 Rue du Bon Pasteur – 1140 Evere

Compte bancaire / Bankrekening BE93 0016 3315 6967 – BIC GEBABEBB

Numéro d'entreprise / ondernemingsnummer : 0850 703 658

H/ Remplacement des boites aux lettres – explications - budget

Il faut prévoir un budget de 7.500 EUR.

Après délibération, l'ACP décide à l'unanimité de postposer cette décision à la prochaine AG.

En marge on demande d'envoyer un courrier à tout le monde concernant le respect de l'ordre intérieur.

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue au C.C. art. 577-10§4 envers les personnes occupantes disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux propriétaires bailleurs de leur envoyer copie des décisions qui les concernent.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h35.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C. art. 577-9§1er).

M. Vandezande

Mme Huybrechts

Mme Teper



