

Association des Copropriétaires  
« Résidence DIANE »  
Rue Pierre Theunis, 1  
1030 Bruxelles  
BCE 0850 232 120

Bruxelles, le lundi 16 décembre 2013

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
DU LUNDI 16 DECEMBRE 2013**

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale ordinaire le 16 décembre 2013 dans la salle de réunion de l'immeuble Minerve.

Le procès-verbal de carence du 26 novembre 2013 tenait lieu de convocation à la seconde séance.  
La séance est ouverte à 18h45.

**Ordre du Jour**

**1. Vérification de la validité de la convocation de l'assemblée générale.**

Sur base de la liste de présence, le nombre de copropriétaires présents et/ou représentés est de 44 copropriétaires sur 90 forment 58.079 quotités sur 100.000èmes de la copropriété. L'Assemblée est valablement constituée et elle peut dès lors délibérer sur son ordre du jour.

L'Assemblée Générale convoquée pour le 26 novembre 2013 n'a pu se tenir faute de quorum suffisant et comme indiqué dans la convocation, la seconde séance peut délibérer quels que soit le nombre des copropriétaires présents ou représentés.

**2. Constitution de bureau de l'assemblée.**

- L'Assemblée nomme à l'unanimité, Monsieur DE MIDDELEER comme président de séance.
- L'Assemblée nomme à l'unanimité, Monsieur NEYENS et Monsieur PAPAPANAYOTOU comme assesseurs.
- L'Assemblée nomme à l'unanimité le syndic comme secrétaire de séance.

**3. Rapport du Conseil de Copropriété.**

Il a été procédé à l'adaptation des répartiteurs par des modèles à radiofréquence.

Il est communiqué la liste des travaux en cours et/ou en commande ;

- Les travaux de mise en conformité des ascenseurs sont en cours de réalisation,
- La mise en conformité des installations électriques des parties communes y compris la conciergerie,
- Le remplacement de l'éclairage du parking suite à la vétusté du matériel,
- Le remplacement de l'URANUS auprès de la société IMTECH.

**4. Approbation des comptes au 30 juin 2013.**

Les comptes de l'exercice ont été vérifiés par Monsieur VANDENBOSCH, réviseur d'entreprises dont voici la conclusion du rapport :

*Suite aux contrôles que nous avons effectués dans le cadre d'un examen de type plénier tel que cela résultait de la mission qui nous a été confiée, nous pouvons estimer que la situation active et passive*

*de la Copropriété ACP DIANE arrêtée à la date du 30 juin 2013, telle qu'elle est exposée et détaillée dans le corps du présent rapport est correcte et justifiée.*

*Cet examen n'a pas révélé d'éléments qui impliqueraient des corrections à la situation active et passive qui nous a été soumise.*

*Enfin, du fait qu'il s'agit de notre première mission concernant le contrôle des comptes de la copropriété ACP DIANE, nous ne pouvons pas prononcer sur les situations comptables antérieures qui pourraient avoir un impact sur les comptes arrêtés au 30 juin 2013.*

Il est constaté que le coût chauffage (gaz) a augmenté depuis quelques années.

Il est signalé qu'il y a un répartiteur de moins par rapport à l'exercice précédent. A identifier.

Il est signalé que le poste « 609010 » est à 0 € pour l'exercice 2012-2013. A vérifier.

On constate l'évolution des étrennes « 610400 » a augmenté de 710 € à 1.224,54 € dont 1.174,54 € (prime de fin d'année).

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité d'approuver les comptes de l'exercice 2012-2013.

- L'Assemblée Générale décharge à l'unanimité le Conseil de Copropriété dont la mission est le contrôle de la bonne exécution par le syndic de ses missions.
- L'Assemblée Générale décharge à l'unanimité le Conseil de Copropriété pour sa mission de contrôle des comptes.
- L'Assemblée Générale donne la décharge à l'unanimité au syndic pour sa gestion depuis la dernière assemblée générale.

#### **5. Travaux soumis à l'approbation des copropriétaires.**

Il a été remis en séance, un tableau récapitulatif des travaux proposés avec les budgets.

##### **a. Traitement des façades.**

Il est proposé de réaliser le traitement de la façade latérale gauche dont la dernière intervention date de 2005. A ce jour, il existe des problèmes d'humidité dans certains appartements.

Il est indiqué que le traitement « classique » qui consiste à refaire les joints entre les dalles de parement et l'application d'un hydrofuge ne mettra pas fin aux problèmes de condensation au niveau des ponts thermiques. Une solution est la mise d'un bardage avec isolation mais les budgets sont importants.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de faire procéder aux travaux au niveau de la façade latérale gauche pour un budget de 19.000 € TVAC hors frais du coordinateur de sécurité.

Les joints des châssis sont à la charge des copropriétaires concernés.

##### **b. Rénovation de la parlophonie.**

Les travaux consistent à la fourniture et la mise en place d'un nouveau système de vidéophonie. Le coût pour la partie commune est de l'ordre de 4.140 €.

Les copropriétaires peuvent choisir soit un parlophone (148 €), soit un vidéophone (380 €).

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de faire procéder aux travaux pour un budget de € TVAC hors parlophones privés.

##### **c. Aménagement de l'entrée extérieure.**

Le but est d'améliorer la visibilité à l'entrée de l'immeuble en supprimant la haie, côté droit.

L'Assemblée Générale décide à la majorité de postposer les travaux.

d. **Mise en place d'un contrôle d'accès vers les caves.**

Afin d'améliorer la sécurité, il est proposé d'installer un contrôle d'accès au niveau des portes des sas ascenseurs (-1) qui donnent dans les couloirs des caves.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de faire procéder aux travaux pour un budget de 3.640 € TVAC.

6. **Renouvellement du permis d'environnement.**

L'IBGE a demandé au syndic d'entamer les démarches afin de régulariser le permis d'environnement pour l'exploitation du parking et des installations techniques (chaudières).

Après avoir consulté l'IBGE, il a été confirmé qu'il faut introduire un dossier pour l'ensemble des immeubles de l'îlot. Le syndic a déjà communiqué quelques informations.

Dans le cadre de ce permis, il faudra être attentif aux points suivants ;

- ventilation naturelle du parking,
- taux de CO dans le parking,
- indication des évacuations de secours,
- contrôle des extincteurs, dévidoirs et hydrants,
- contrôle des blocs de secours,

Si des travaux doivent être envisagés, l'Assemblée Générale mandate le Conseil de Copropriété et le syndic pour finaliser ce dossier dans l'intérêt des copropriétaires.

7. **Contrats.**

Dans le cadre des travaux de modernisation des ascenseurs, le contrat de maintenance est confié à la société KONE. La nouvelle redevance est de 4.154 €/an contre 21.872,08 €/an (contrat omnium).

Au sujet de l'ascenseur, il a été mis en concurrence le courtier actuel et il devrait être possible de réduire la prime annuelle de +/- 2.200 €.

L'Assemblée Générale donne à l'unanimité un mandat au Conseil de Copropriété et au syndic afin de tenter de réduire les coûts de certains contrats.

8. **Adaptation des statuts.**

La loi du 17 août 2013 (MB 22 août 2013), modifiant la loi du 2 juin 2010, prévoit une nouvelle prolongation du délai accordé pour la mise en conformité de l'acte de base, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur avec la législation en vigueur.

Cela signifie que les actes en question doivent être adaptés pour le 1er septembre 2014 au plus tard.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale ne prend pas de décision pour le moment.

9. **Règlement d'Ordre Intérieur.**

a. **Utilisation du parking commun en surface.**

Le parking est souvent encombré par de nombreux véhicules (ambulances, camionnettes, etc.), ce qui pourrait provoquer des difficultés pour le passage des services de secours (pompiers) et des déménageurs. Le permis d'environnement va certainement imposer la mise en place d'une signalisation dans les conditions d'exploitation.

Il est rappelé que le parking extérieur doit servir aux visiteurs des copropriétaires.

Il est demandé d'envisager la mise en place d'un badge pour l'ouverture de la barrière.

Voir la possibilité de créer un système de carte de riverain pour les immeubles du complexe.

## 10. Budget 2013-2014.

### a. Budget estimatif pour les dépenses ordinaires.

Le budget estimatif pour les dépenses de l'exercice 2013-2014, hors frais privatifs est de l'ordre de 182.585 €. L'Assemblée Générale marque accord à l'unanimité sur ce budget estimatif.  
Le fonds de roulement est de l'ordre de 46.986,69 €.

### b. Financement des travaux votés.

Le fonds de réserve est de 38.739,98 €.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de financer les travaux votés par le fonds de réserve.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de réaliser des appels trimestriels de 5.000 € au fonds de réserve.

## 11. Elections statutaires.

### a. Conseil de Copropriété.

L'Assemblée Générale nomme à l'unanimité, comme membre du Conseil de Copropriété, les copropriétaires suivants ;

- Monsieur DE MIDDELEER comme président.
- Monsieur NEYENS et Monsieur PAPAPANAYOTOU comme assesseurs.

### b. Commissaire aux comptes.

L'Assemblée Générale des copropriétaires nomme à l'unanimité, Monsieur VANDENBOSCH, réviseur d'entreprises comme Commissaire aux Comptes.

### c. Syndic.

L'Assemblée Générale reconduit à l'unanimité le mandat du syndic actuel, la société RDM sprl, syndic agréé IPI n° 104.572 (BCE 0424.208.714) et ce jusqu'à la décision de la prochaine assemblée générale ordinaire.

*« Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de reformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. »*

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h15.

Président de l'Assemblée

Secrétaire de l'assemblée

Copropriétaires / Mandataires