

**Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire de la résidence Oud Kapelleke 10 en date du  
08/12/2016 à 18h30**

**01 Signature de la liste des présences**

Après avoir fait signer la liste des présences par les copropriétaires présents ou valablement représentés, les présences sont constatées comme suite:

Présent ou valablement représenté:

Quotités: 5.814,00/10 000,00 - 58.14%

Copropriétaires: 12/22 - 54,55 %

Dès lors, le double quorum requis est atteint.

L'Assemblée Générale est valablement constitué et peut délibérer et prendre des décisions sur les points mis à l'ordre du jour.

L'original du procès-verbal ainsi que la liste des présences et les procurations, seront gardés par le syndic.

**02 Désignation du président de séance, du secrétaire de séance, du commissaire (1/2 + 1)  
aux comptes et du conseil de copropriété**

Monsieur Mommaerts présente sa candidature au poste de président de séance.

De Syndic cvba présente sa candidature au poste de secrétaire de séance.

Monsieur Mommaerts présente sa candidature au poste de commissaire aux compte pour le présent exercice.

Monsieur Bousman, Monsieur Mommaerts, Madame Yusufova et Madame De Coninck se présentent en tant que membre du conseil de copropriété.

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale prend les décisions suivantes:

Monsieur Mommaerts est désigné en tant que président de séance.

De Syndic cvba est désignée en tant que secrétaire de séance.

Monsieur Mommaerts est désigné en tant que commissaire aux comptes pour le présent exercice comptable.

Le conseil de copropriété est constitué par Monsieur Bousman, Monsieur Mommaerts, Madame Yusufova et Madame De Coninck.

Pour: unanime

Contre:

Abstention:

**03 Gestion financière: Rapport du commissaire aux comptes - Approbation des comptes de l'exercice écoulé - Approbation du bilan - Décharge au syndic et au commissaire aux comptes (1/2 + 1)**

Préalablement à l'Assemblée Générale, les comptes de la copropriété ont été vérifiés par Monsieur Emile Mommaerts en tant que commissaire aux comptes désigné par l'Assemblée Générale pour l'exercice écoulé.

Aucune remarque substantielle n'a été levée.

Le syndic a parcouru les comptes en utilisant le tableau récapitulatif ci-dessous reprenant l'évolution des frais de la copropriété sur plusieurs exercices:

Frais	2014	2015	2016	Ecart
Extincteurs incendie	1.003,66	78,83	80,33	Uniquement contrôle périodique
Prévention incendie (porte RF)	-	444,35	-	Facture d'acompte
Réparation parlophonie	-	217,88	463,92	
Jardins, parkings et abords	994	920	960	
Travaux divers	333,29	360	2.058,11	Réparation fuite toiture et conduites d'eau chaude
Entretien cuves			2.432,10	Neutralisation cuve de mazout
Eau	300	-	-	Ajouté dans les décomptes ISTA
Honoraires huissier	350	-	-	
Honoraires syndic	5.353,99	5.351,50	5.406,54	
Honoraires avocat	-	786,50		Frais supplémentaires dossier arriérés
Assurance incendie	3.883,83	3883,83	4.261,36	
Détections de fuite	-	390	395	
Assurance CdC	130	124,58		
Assurance protection juridique	-	130	130	

Consommations réunions	176,10	43,30	51,95	
Différence d'arroundi ISTA	-	0,24		
Frais bancaires	62,51	53	32,95	
Relevé de compteur	1.158,79	1137,38	1400,74	
Eau	5.080,70	6997,86	5.832,59	Diminution de 1165,27
Electricité	699,99	637,85	560	
Gaz	18.949,87	10.660,16	9.320,80	Diminution de 1.339,36
Divers	8.199,96	-	-	
Entretien et petites réparations	3.129,50	3.886,13	3.466,92	
Nettoyage	2200	2640	3375	
Assurance femme de ménage	124,58	-	-	
Chaudière	607,91	3803,06	2.127,69	Frais de réparation hors de contrat
Réparations ascenseur	1606,21	2522,38	1.794,74	
Contrôle périodique ascenseur	220,22	222,64	227,48	
Contrat d'entretien ascenseur	1471,58	1507,96	1.534,29	
Electricité communs	350	318,92	254,17	
Electricité ascenseur	699,99	637,85	559,20	
Redevance eau	356,88	-	-	
Ligne téléphonique ascenseur	328,77	307,36	301,67	
Modernisation ascenseur	-	9.349,44	487,87	Frais supplémentaire
Installation électrique - basse tension	-	-	1.463,72	Réparation tableau général
<b>TOTAL</b>	<b>57.772,30</b>	<b>57.588,76</b>	<b>49.334,41</b>	

Monsieur Kesler (445/10.000) rejoint la séance.

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale approuve les comptes et le bilan de l'exercice écoulé et donne décharge au syndic ainsi qu'au commissaire aux comptes par rapport à la gestion financière et le contrôle financier durant l'exercice écoulé.

Pour: unanime

Contre:

Abstention:

#### **04 Evaluation des contrats**

Tous les contrats d'entretien de l'immeuble sont consultable sur le site web [www.desyndic.be](http://www.desyndic.be). Chaque copropriétaire peut consulter les documents en utilisant un login et un mot de passe. La version papier des contrats est consultable aux bureaux du syndic (sur rendez-vous).

#### **Assurance incendie:**

Faisant suite à la décision de l'Assemblée Générale d.d. 7/12/2015, une nouvelle police d'assurance incendie a été souscrite auprès de la compagnie AXA. La prime annuelle s'élève à € 4.261,36. La prime pour la protection juridique s'élève à € 130.

Le courtier d'assurance de l'immeuble est la société Ettik sprl, sise à la Rue de L'Amazone 35 à 1060 Bruxelles.

#### **Nettoyage de l'immeuble**

Les parties communes de l'immeuble sont entretenues par la société de nettoyage BT Clean.

Le contrat de nettoyage représente un coût mensuel de € 375 hTVA.

A présent, le syndic n'a pas reçu de remarques concernant le nettoyage de l'immeuble.

#### **Entretien du jardin et des abords**

L'entretien du jardin et des abords de la résidence est actuellement assuré sur base volontaire.

Le syndic n'a pas reçu de remarques.

#### **Extincteurs incendie**

La société Sicli est chargée du contrôle technique obligatoire des extincteurs aux prix de € 80,33.

#### **Chaudière commune**

Suite aux problèmes répétitifs au niveau des prestations de la firma ABATI, il a été décidé de résilier le contrat d'entretien pendant l'exercice écoulé.

Depuis lors, en concertation avec le conseil de copropriété, le syndic est à la recherche d'un chauffagiste fiable qui pourrait assurer l'entretien de la chaudière commune.

Afin de pouvoir analyser la fiabilité des sociétés, les critères suivantes sont utilisées:

- la rapidité d'intervention
- la disponibilité d'un service de dépannage
- service de permanence 24/24, 7/7
- la qualité de la main d'oeuvre
- le coût du contrat annuel

Après avoir analysé les chauffagistes sur le marché Bruxellois, la société WILLEMS TECNO située à Kortenberg semble être le meilleur. Le chauffagiste a effectué un premier entretien des installations en date du 1/12/2016 et remettra une offre pour l'entretien régulier courant du mois de décembre.

L'Assemblée Générale décide de donner mandat au conseil de copropriété afin de pouvoir mandater le syndic pour la signature dudit contrat d'entretien avec la firme WILLEMS TECNO, après analyse des critères susmentionnés.

Pour: unanime

Contre:

Abstention:

## **05 Travaux**

### **05.01 Nettoyage - placement de trois supports sacs poubelles dans le couloir commun** **(3/4)**

Lors des réunions du conseil de copropriété une augmentation des déchets ménagers a été soulevée.

Afin de pouvoir assurer une gestion propre et efficace des déchets, il est proposé de poser trois supports de sacs poubelles supplémentaires dans le couloir commun tout prêt du local poubelles. Ceux-ci serviront aux sacs bleus tandis que les supports dans le local serviront aux sacs ménagers.

L'Assemblée Générale approuve la proposition de poser trois supports de sacs poubelles supplémentaires dans le couloir commun tout prêt du local poubelles.

Pour: unanime

Contre:

Abstention:

### **05.02 Réparation du revêtement et de l'étanchéité de la toiture** **(3/4)**

Suite à plusieurs problèmes d'infiltration pendant les années précédentes, des petites réparations

ponctuelles ont déjà été réalisées à la toiture.

Durant l'exercice écoulé une nouvelle fuite a été détectée dans la zone avant du pignon latéral entre le coin extérieur et les terrasses des penthouses.

Afin d'éviter des infiltrations dans les appartements au-dessous de la zone concernée, il est proposé de:

- refaire l'étanchéité de la zone indiquée
- nettoyer et sécher l'étanchéité non endommagée afin qu'elle puisse être refixée convenablement
- remplir les fissures dans le roofing
- poser une nouvelle étanchéité Derbigum d'une épaisseur de 4 mm, y compris la liaison avec l'étanchéité en dessous des terrasses des penthouses.

Après des visites sur place avec le conseil de copropriété, la firme Salvatore Toiture a remis son offre pour les travaux proposés au prix de € 4380 htva.

L'Assemblée Générale décide de procéder aux travaux proposées et décide d'accepter l'offre remise par la société Salvatore Toiture au prix de € 4380 htva.

Pour: unanime

Contre:

Abstention:

#### **06 Eclaircissements au niveau de la réglementation régionale concernant les prestations énergétiques d'une toiture**

A la demande du conseil de copropriété, le syndic tient à informer la copropriété de la réglementation régionale concernant l'isolation des toitures. Bien que la toiture a eu déjà quelques petites réparations ponctuelles, l'état général de la toiture ne pose pas de gros soucis. Néanmoins, il est judicieux de s'arrêter brièvement à la réglementation en vigueur, encore à venir et qui pourrait éventuellement influencer les finances de la copropriété.

En Flandre: A partir de 2020 nouvelle réglementation très sévère:

Tous les logements individuels raccordé au réseau électrique avant le 1 janvier 2006 sont obligés d'avoir une toiture isolée correspondant à une valeur R de 0,75m<sup>2</sup> K/W.

Conséquences:

- ✓ Entre 2015 et 2020, à la demande d'un locataire ou d'un tiers (CPAS, L'Urbanisme,...), un logement pourrait être contrôlé afin de savoir si les normes au niveau de l'isolation des toitures sont respectées. Si jamais le logement est considéré non conforme, le logement recevra des pénalités.
- ✓ A partir de 2020 tout logement non conforme sera déclaré inhabitable.
- ✓ Le logement ne pourra donc plus être loué ni habité sauf pour les bails encore en cours lors de la rentrée en vigueur.
- ✓ Pour les immeubles à appartements, tous les appartements reçoivent les mêmes pénalités si la toiture ne soit pas conforme.

Region Bruxelloise: faire attention aux travaux de rénovation

Depuis 2008, toute habitation dont la construction ou en rénovation nécessite un permis d'urbanisme

doit respecter des seuils minimaux d'isolation pour les différents éléments qui la constituent.

Enveloppe globale du bâtiment :  $K \leq 40$ . Le niveau d'isolation global du bâtiment, appelé K, ne peut dépasser la valeur de 40 pour les habitations individuelles et pour les communs (45 pour les bureaux, les services et l'enseignement). La valeur K est principalement déterminée par le taux d'isolation des parois extérieures et par la compacité du bâtiment. Plus elle est faible, plus l'isolation est efficace.

Éléments de construction :  $U = 0,4$  à  $2,5$  W/m<sup>2</sup>K selon les parois. Pour chaque élément de construction neuf ou modifié (murs, toitures, sols, etc.), il faut respecter un « coefficient maximal de transmission thermique ». Il s'agit de la valeur U, qui indique la quantité de chaleur que la paroi en question laisse passer (par seconde et par m<sup>2</sup> avec une différence de 1C° (1°K) entre les deux côtés de la paroi).

Pour les toits et pour les murs extérieurs, par exemple, ces valeurs correspondent à 15 cm de laine de verre ou 12 cm de mousse synthétique.

Aucune obligation ne porte sur le type ou l'épaisseur de matériau isolant utilisé, du moment que la performance requise soit atteinte.

Afin de savoir dans quelle mesure la résidence Oud-Kapelleke 10 a respecté les nouvelles normes, il est proposé de faire contrôler l'isolation de la toiture par une instance certifiée p.ex. BTV.

L'Assemblée Générale accepte cette proposition.

Pour: Unanime

Contre:

Abstention:

#### **07 Approbation du budget pour l'exercice en cours**

**(1/2 + 1)**

Il est proposé d'appeler un budget de roulement de € 50 000 pour l'exercice en cours. Ce budget sera appelé en 4 appels de provision durant l'année.

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale marque son accord sur le budget proposé.

Pour: Unanime

Contre:

Abstention:

#### **08 Fonds de réserve**

**(1/2 + 1)**

Lors de l'Assemblée Générale du 07-12-2015, il a été décidé de ne pas procéder aux appels de provision pour le fonds de réserve.

L'Assemblée Générale décide de ne pas procéder à des appels de fonds de réserve pour le présent

exercice.

Pour: Unanime

Contre:

Abstention:

Sur le bilan de la copropriété un montant de € 14.765,43 reste bloqué en crédit. Il s'agit des appels de provision de l'époque qui n'ont jamais servis à financer des dépenses de la copropriété. Il est proposé d'attribuer ces fonds au fonds de réserve après avoir honoré les factures encore ouvertes à la clôture de l'exercice précédente. Plus concrètement, il s'agit d'un montant de plus au moins € 8000 qui sera versé sur le compte de réserve. Néanmoins, ce montant sera utilisé pour financer les réparations à la toiture proposées sous le point 5.2.

L'Assemblée Générale décide d'attribuer le montant de € 14.765,43 en crédit sur le bilan au fonds de réserve après avoir honoré les factures ouvertes des fournisseurs. L'Assemblée Générale décide d'utiliser ces fonds pour le financement des travaux de toiture votés sous le point 5.2

Pour: unanime

Contre:

Abstention:

#### **09 Permis d'environnement - état d'avancements**

##### **1. Contributions fiscales**

Les problèmes avec les contributions fiscale existent déjà depuis très long temps. A plusieurs reprises, le syndic a écrit à l'IBGE et à Bruxelles Fiscalité pour signaler les instances d'une faute grave au niveau du recouvrement des contributions dues par " l'ACP OUD KAPELEKE " qui correspond en réalité à 6 entités séparées.

Plus récemment le syndic a introduit une demande de scission de permis d'environnement. L'IBGE a accepté la demande mais demande de fournir différents documents supplémentaires. Ces documents seront transmis à l'IBGE durant l'exercice en cours.

##### **2. Conditions d'exploitation dans le cadre du permis d'environnement**

Lors de la délivrance du permis d'environnement, des conditions supplémentaires ont été imposées à l'ACP Oud-Kapelleke 10 et LOT G. La plupart des travaux afin d'atteindre ces conditions ont été réalisées pendant l'exercice précédent. (PV AV 7-12-2015)

Dans les dernières échanges avec l'IBGE une étude de stabilité et de la ventilation des parkings sous-sol était demandé. Ces études ont été réalisées et transmises au fonctionnaire chargé du dossier fin novembre 2016.

#### **10 Varia**

- De Syndic cvba

Nouveau gestionnaire: De heer Rafael Vermeiren, 052/22.25.22, [rafael.vermeiren@desyndic.be](mailto:rafael.vermeiren@desyndic.be)  
Nouveaux bureaux à Bruxelles, site Tour & Taxis, à partir de janvier 2017





**Résidence Oud Kapelleke 10**  
**N° d'entreprise: 0826.329.142**

- Une petite note sera affichée dans les communs et dans l'ascenseur afin d'augmenter le respect pour l'équipe de nettoyage et l'état général de l'immeuble.

***Le président***

***Le secrétaire***

***Les propriétaires encore présents***

