

LE PROCÈS – VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA RÉSIDENCE OUD KAPELLEKE 10
DD. 07/12/2015

00. Signature registre des présences

À 18h30 il y a 8107 de 10.000 quotités présente et/ou représente, aussi bien que pour 17 de 22 propriétaires. L'Assemblée Générale peut recueillir valablement vu que plus la moitié des propriétaires sont présente et/ou représente, et la moitié des quotités
Le procès – verbal, les mandats et la liste des présences sont garder par le syndic.

01. Nomination du mandats

- ✓ Nomination du président de l'Assemblée Générale

Monsieur Bousman est le candidat et il est nommé comme **président** de l'Assemblée Générale.

Accord: unanime

Pas accord:

Abstention:

- ✓ Nomination du secrétaire de l'Assemblée Générale

De Syndic cvba est le candidat et il est nommé comme **secrétaire** de l'Assemblée Générale.

Accord: unanime

Pas accord:

Abstention:

- ✓ Nomination du commissaires des comptes

Monsieur Mommaerts est le candidat et il est nommé comme **commissaires des comptes**.

Accord: unanime

Pas accord:

Abstention:

- ✓ Election du conseil de copropriété

Le Conseil de copropriété se compose de monsieur Bousman, monsieur Mommaerts et madame Jacobs.

Monsieur Bousman, monsieur Mommaerts et madame Jacobs sont les candidats et sont nommés comme conseil de copropriété.

Accord: unanime

Pas accord:

Abstention:

02. Gestion financière: Rapport des commissaires des comptes – Approbation des comptes et du bilan de l'exercice passé – Décharge au syndic et aux commissaires des comptes – approbation conditions générales de paiement

Le commissaires des comptes a vérifié le compte globale et il n'a pas des commentaires.

Monsieur Kelment – Uslu ajoute l'Assemblée Générale avec 445/10.000.

Le syndic résume le décompte global et donne les explications nécessaires.

Frais	2014	2015	Différence
Extincteurs d'incendie	1.003,66	78,83	Seulement entretien
Prévention incendie	-	444,35	Avance port de feu
Réparation parlophone	-	217,88	
Jardins, parking et chemins	994	920	
Travaux divers	333,29	360	
L'eau	300	-	Est compris dans le décompte d'Ista
Honoraires justice	350	-	
Honoraires syndic	5.353,99	5.351,50	
Honoraires avocat	-	786,50	Frais en plus
Assurance incendie	3.883,83	3883,83	
Detection de fuite	-	390	
Assurance CP	130	124,58	
Assistance judiciaire	-	130	
Consommations réunions	176,10	43,30	
Ecarts d'arrondissement Ista	-	0,24	
Frais bancaires	62,51	53	
Compteurs et relevé des compteurs	1.158,79	1137,38	
L'eau	5.080,70	6997,86	L'usage de l'eau est plus de 2014. Fuite ?
Electricité	699,99	637,85	
Gas	18.949,87	10.660,16	Diminué avec € 8.283,71
Divers	8.199,96	-	
Entretien et petits réparation	3.129,50	3.886,13	
Nettoyage	2200	2640	
Assurance nettoyeur	124,58	-	
Chauffage	607,91	3803,06	
Réparation ascenseur	1606,21	2522,38	
Contrôle ascenseur	220,22	222,64	
Entretien ascenseur	1471,58	1507,96	
Electricité commune	350	318,92	
Electricité ascenseur	699,99	637,85	
L'eau	356,88	-	
Téléphone d'urgence ascenseur	328,77	307,36	

Travaux modernisation ascenseur		9.349,44	Frais en plus
Totale	57.772,30	57.588,76	

- Il y avait une détection de fuite dans l'appartement de monsieur et madame Yusufov – Yusufova. Ils ont payé la réparation de terrasse.
- Il doit être contrôlé de quelle période la facture de l'eau parle.

Les propriétaires formulent les commentaires suivants :

- Le téléphone de l'ascenseur ne fonctionne plus.
- Il y a un retard de paiement de +/- € 15.000.

Le décompte global et les conditions générales de paiement seraient approuvés par l'Assemblée Générale.

Accord: unanime

Pas accord:

Abstention:

On donne décharge au syndic et les commissaires des comptes.

Accord: unanime

Pas accord:

Abstention:

03. Evaluation contrats de livraison

✓ Assurance

L'assurance incendie actuelle est chez AG Insurance avec Bureau Van Rof – Goffin – Van Havre comme courtier d'assurance, la prime est € 3.883,83 comprenant les taxes et des frais.

Le bureau de syndic a demandé un devis avec une garantie pour infiltration de l'eau à travers les terrasses et des murs.

L'Assemblée Générale décide d'accepter l'offre d'AXA. L'Assemblée Générale voudrait un contrat de 3 ans.

Accord: unanime

Pas accord:

Abstention:

✓ Nettoyage

Concept By JR a livré un devis pour le nettoyage mensuel. L'offre est € 475 hors TVA.

L'entreprise Ezat a livré un devis pour le nettoyage mensuel pour un montant de € 363 hors TVA. L'Assemblée Générale accepte l'offre d'Ezat.

Accord: unanime

Pas accord:

Abstention:

✓ Entretien jardin

Monsieur Mommaerts fait l'entretien du jardin. L'achat des produits va être remboursé par des bonnes.

Accord: unanime

Pas accord:

Abstention:

✓ Ascenseur

Le contrat d'entretien est chez Kone.

✓ Chauffage

Il y avait demandé une offre pour l'entretien chez l'entreprise Luc De Wit. Il demande € 275 pour l'entretien hors TVA + frais de déplacement € 5.

L'Assemblée Générale décide d'attendre les autres devis. Le Conseil de copropriété reçoit la procuration pour accepter le meilleur devis.

Accord: unanime

Pas accord:

Abstention:

04. Remboursement frais procédure monsieur Gulunay

A la demande du copropriétaire monsieur Gulunay ce point était mis sur l'ordre du jour. Monsieur Gulunay doit payer €1320 pour les frais de justice. Monsieur Gulunay demande si l'ACP veut payer ce montant.

L'Assemblée Générale décide de ne pas rembourser les frais de justice. Les propriétaires ne veulent pas recevoir d'argent de monsieur Gulunay. Le dossier est fermé.

Accord: unanime

Pas accord:

Abstention:

05. Travaux à faire

✓ Vide la citerne à mazout

Le bureau du syndic est contacté plusieurs fois par l'Environnement Bruxelles pour la livraison de certains documents et pour faire quelques travaux.

Environnement Bruxelles oblige l'ACP de livrer une atteste que la citerne à mazout est hors service et que toutes les produits restant sont vidés par un collectionneur reconnu pour les déchets dangereux.

Le syndic a demandé une offre pour vider la citerne à mazout.

L'entreprise Viteske, collectionneur reconnu, est contacté pour livrer une offre.

Ils ont donné l'offre suivant :

- Ouvrir trou
- Vide la citerne avec ADR camion
- Dégazer citerne
- Nettoyer la citerne avec produit SS50 + rincer
- Compléter citerne avec sable
- Livraison attest neutralisation

Pour un frais de € 1785 hors TVA et hors coûts de dumping (€0,15 par litre)

L'Assemblée Général décide d'accepter l'offre de l'entreprise Vitesske.

Accord: unanime

Pas accord:

Abstention:

- ✓ Nouvelle du revêtement de l'ascenseur

Le revêtement actuel de l'ascenseur est obsolète et demande la remplacement.
Monsieur Bousman souhaite la remplacé par du bois.

L'Assemblée Général décide de donner la procuration à le conseil de copropriété pour faire les travaux.

Accord: unanime

Pas accord:

Abstention:

- ✓ Modernisation l'éclairage de la cage d'escalier

L'éclairage actuelle dans la cage d'escalier est ancienne et demande la remplacement.

L'Assemblée Général est d'accord avec les placements de l'éclairage LED et des nouvelle armatures.

Accord: unanime

Pas accord:

Abstention:

06. Travaux divers immeuble

Maintenant les travaux dans l'immeuble sont par monsieur Bousman et monsieur Trojanovski et monsieur Yusofov.

Les propriétaires donne les rapports des dépenses pour l'achat des matérielles.
Les propriétaires peuvent faire des travaux pour un montant de € 4.000.

Accord: unanime

Pas accord:

Abstention:

07. Problèmes d'humidité, plafond de terrasse

Comme nous avons discuté pendant l'Assemblée Générale passé, couvreur Vanhoof est venue pour livrer une offre pour la réparation.

Couvreur Vanhoof a constaté que l'humidité vient du mal placement du bacs à fleurs sur la terrasse du penthouse.

Couvreur Vanhoof a livré offre suivant pour la réparation:

- Placement de drains du toit (80mm) en plomb sur la toit plat
- Reparation d'infiltration de l'eau à bacs à fleur.

Pour un frais de € 1.820 hors. TVA.

L'Assemblée Général décide de demander une offre pour la rénovation du toit.

Accord: unanime

Pas accord:

Abstention:

08. Placement d'éclairage urgence

Comme nous avons discuté pendant l'Assemblée Générale passé, il y avait demande une nouvelle offre pour la placement d'éclairage urgence long la mur du poubelle.

L'entreprise Elektricite A. De Puydt a donné l'offre suivant:

- Livrer et placement 10 pièces d'éclairage urgence
- Placement câbles

Pour un frais de € 1380,86 hors TVA.

L'Assemblée Général accepte l'offre.

Accord: unanime

Pas accord:

Abstention:

09. Problèmes d'Environnement Bruxelles

Les problèmes d'Environnement Bruxelles date depuis quelques années. Le syndic avait écrire plusieurs lettres à l'Environnement Bruxelles pour l'adresse incorrecte. L'association de copropriétaires ne sont pas responsable pour les taxes pour les 6 immeuble.

Le service juridiques de Dewaele groep, a traité cette question.

Après le tour avec un représentant d'Environnement Bruxelles, le syndic a reçu un rapport avec les conditions de fonctionnement.

Il est demandé de faire les choses suivant dans 90 jours :

- Déclaration obligatoire des toutes les modifications concernant le renouvellement d'installation de combustion
- Placement d'une porte coupe-feu
- La livraison d'un certificat de décharge des déchets de la vidange du réservoir de mazout par un collectionneur pour les déchets dangereux.

L'entreprise Euro-lock va placer une porte coupe-feu, une avance est déjà compris dans le décompte globale.

Jeudi le 4 juin 2015, le syndic avait un rendez vous avec toutes les autres syndic. Il était proposé d'envoyer une lettre commune à l'environnement de Bruxelles pour confirmer q'Oud Kapelleke comprend 6 immeuble.

Le bureau de syndic a reçu la réponse suivant : il y a seulement une permis d'environnement pour l'adresse Oud Kapellekelaan 2-10 à 1140 Evere pour les emplacements et les chaudières. Depuis c'est sur les mêmes unités géographiques et techniques sont tous les propriétaires ou les exploitants sous la même licence.

Vendredi le 6 novembre 2015 il y avait un contrôle pour les travaux exécutés.

10. Fonds de réserve

Par date de 30.09.2015 il y avait € 4.427,75 sur le fonds de réserve. Il devra avoir un versement de € 10.000 de compte de vue à le compte fonds de réserve.

L'Assemblée Générale décide de ne pas demander l'argent pour le fonds de réserve.

Accord: unanime

Pas accord:

Abstention:

11. Mandat syndic

Le mandat du syndic expire aujourd'hui. De Syndic cvba est mandaté pour une période de 3 an sur les même conditions.

Le conseil de copropriété reçoit la procuration de l'Assemblée Générale de signer le contrat de syndic.

Accord: unanime

Pas accord:

Abstention:

12. Budget 2016

L'Assemblée Générale approuve un budget de € 50.000 pour l'exercice prochain. Le budget sera demandé en 4 fois.

Les propriétaires qui veulent payer par mois peuvent rester faire cela.

Accord: unanime

Pas accord:

Abstention:

13. Divers

- Information chez vente/location
Les propriétaires/habitants sont demandé d'informer le syndic chez vente ou location de sorte que les coordonnées sont ajusté.
- Les habitants seront demander de laisser la locale de poubelle propre.
- AG : peinture parties communes.

- Les propriétaires qui n'ont pas des clés pour la locale de vélo peuvent demander la clé à monsieur Bousman.
- Il sera envoyer une lettre aux habitants pour dire qu'ils ne peuvent plus mettre des poubelles sur la terrasse.
- Monsieur Trojanowski est propriétaire de B6 et madame Yusufova est propriétaire de C5.

Le président

Le secrétaire

Tous les propriétaires restant