

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 2^{ème} séance
TENUE LE 30 mai 2017 A 18 HEURES en la salle de la taverne SPORTLIFE 69, RUE DES CHAMPS À 1040
3^o BRUXELLES

Après avoir vérifié les présences, les procurations et les droits de vote, l'assemblée compte :

16	copropriétaires présents sur 106, totalisant	31.884 /	100.000 quotités	(soit 32%)
17	copropriétaire(s) représenté(s) sur 106, totalisant	19.489 /	100.000 quotités	(soit 19%)
33	copropriétaires présents et représentés sur 106, totalisant	51.373 /	100.000 quotités	(soit 51%)

L'assemblée a été régulièrement convoquée une première fois en date du 21 avril 2017 afin de tenir sa réunion annuelle "ordinaire" le 9 mai 2017. A cette première séance, il a été constaté que le double quorum prévu par la loi n'était pas atteint. En conséquence, l'assemblée générale n'a pu délibérer sur son ordre du jour. Un procès-verbal de carence, tenant également lieu de nouvelle convocation, a été adressé à tous les copropriétaires en date du 10 mai 2017 avec référence au même ordre du jour que celui de la première convocation. Conformément à la loi en vigueur, cette deuxième séance de l'assemblée générale peut donc valablement délibérer sur son ordre du jour quel que soit le nombre de propriétaires présents ou représentés et quel que soit le nombre de quotités qu'ils représentent.

Seuls les points numérotés et matérialisés en caractères blancs sur fond noir ont été soumis au vote de l'assemblée générale et repris, à ce titre, dans le présent procès-verbal des décisions ; les autres points sont informatifs de sorte qu'ils ne sont pas nécessairement repris au présent procès-verbal.

N° ANNEXE(S) JOINTE(S) A L'ORDRE DU JOUR

1. Echéancier des contrats en cours
2. Jugement concernant le dossier Rensonnet.
3. Tableau comparatif des charges et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice
4. Rapport sur les comptes de l'exercice clôturé
5. Devis éclairage paliers ascenseurs Wzresinski
6. Devis éclairages paliers ascenseurs Alpha ecoserve devis 1
7. Devis éclairages paliers ascenseurs Alpha ecoserve devis 2
8. Devis réfection égouts suspendus de GAILLY
9. Budget pour l'étanchéité de l'Esplanade par l'architecte Lesens.

Ce(s) document(s) constituent des annexes faisant partie intégrante du procès-verbal des décisions, auxquelles il y a lieu de se référer pour la présentation des points s'y rapportant.

1. Désignation du Président de l'assemblée générale, qui doit être copropriétaire

ACCEPTE

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de Madame Mancheron pour assurer la présidence de la présente séance.

2. Désignation du secrétaire

ACCEPTE

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de Madame Duray pour assurer le secrétariat de la présente séance.

La séance est ouverte à 18h45 heures sous la présidence de Madame Mancheron, assistée des membres du conseil de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic, la SA Lamy Belgium - Agence d'Uccle, représentée par Luc Vandenplas, gestionnaire, qui rédige le présent procès verbal.



L'ordre du jour, tel qu'il figure dans la convocation, est ensuite abordé. Après délibérations, l'assemblée générale prend **les décisions suivantes**, issues du dépouillement des bulletins de vote.

N° OJ	RESOLUTION SOUMISE AU VOTE	QUORUM REQUIS	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS
4.2	Approbation des comptes	50%	51.373	0	0	100,00% accepté
5.1	Décharge aux membres du CC	50%	51.373	0	0	100,00% accepté
5.2	Décharge au commissaire aux comptes	50%	51.373	0	0	100,00% accepté
5.3	Décharge au Syndic	50%	50.994	379	0	99,26% accepté
6.1.1	Mandat CC : Madame Mancheron	50%	51.373	0	0	100,00% accepté
6.1.2	Mandat CC : Madame Duray	50%	47.019	0	4.354	100,00% accepté
6.1.3	Mandat CC : Monsieur Goffin	50%	51.373	0	0	100,00% accepté
6.1.4	Mandat CC : Monsieur Bastin	50%	51.373	0	0	100,00% accepté
6.1.5	Mandat CC : Monsieur Lammens	50%	51.373	0	0	100,00% accepté
6.2	Désignation commissaire aux comptes	50%	51.373	0	0	100,00% accepté
6.3	Désignation commissaire aux comptes prof	50%	0	51.373	0	0,00% refusé
6.4	Mandat Syndic	50%	51.373	0	0	100,00% accepté
6.4.1	Mandat Syndic avec CC contrat récurrent	50%	38.903	1.138	11.332	97,16% accepté
6.4.2	Mandat Syndic contrat énergie	50%	39.662	379	11.332	99,05% accepté
7.1	Déterm. Montant marché mise en concurr.	75%	40.041	0	11.332	100,00% accepté
7.2	Mandat CC choix expert	75%	40.041	0	11.332	100,00% accepté
9.1.1	Ratification rempl. Détection gaz	75%	38.524	12.470	0	75,55% accepté
9.1.2	Principe comde écl. Paliers 21.568 €	75%	0	51.373	0	0,00% refusé
9.1.3	Principe comde écl. Paliers 19.212 €	75%	0	51.373	0	0,00% refusé
9.1.4	Principe comde écl. Paliers 11.216 €	75%	38.903	1.138	11.332	97,16% accepté
9.1.5	Principe comde réfект. Égouts Gailly	75%	50.235	1.138	0	97,78% accepté
9.1.6	Principe comde réfec. Esplanade 445.000	75%	29.657	379	21.337	98,74% accepté
9.1.7	Mandat CC, syndic, archi, choix fourniss	75%	28.898	10.764	11.711	72,86% refusé
9.1.8	Mandat CC, syndic, commerces valid. Proj	75%	38.524	1.138	11.711	97,13% accepté
9.1.9	Principe rempl. Portes d'entrée	75%	29.492	20.707	1.174	58,75% refusé
9.2	Renouvellement enveloppe budg. 7000 €	75%	50.994	0	0	100,00% accepté
10.2	Recouvrement forcé	75%	39.662	11.332	379	77,78% accepté
10.3	Clarification prise en charge sin. Priv.	75%	49.856	1.138	379	97,77% accepté
13.1	Régul. Surfaces mezzanine	75%	38.867	11.711	795	76,85% accepté
13.2	Accord accès btes aux lettres conc.	50%	29.822	10.219	11.332	74,48% accepté
13.3	Accord plac. Coupole ou dôme Mr Rahal	80%	0	759	0	0,00% sans objet
14.2	Fixation app. Fds réserve : 128.000 €	50%	50.199	379	795	99,25% accepté
14.3	Mode de financement décisions AG	50%	51.373	0	0	100,00% accepté
14.4.1	Approbation Budget	50%	51.373	0	0	100,00% accepté

3. Rapport sur l'exercice écoulé

3.1. Echéancier des contrats de fournitures régulières (article 577-8 § 4 14°) - Evaluation

Après analyse des contrats, il s'avère, qu'actuellement, ceux-ci ne justifient pas d'étude de marché pour l'instant.

3.2. Action(s) en justice et/ou contentieux impliquant l'association des copropriétaires

Dossier Rensonnet :

L'action en justice en cours concerne le dossier Rensonnet, l'ancien ascensoriste.

En date du 9 mars 2017, Madame Le Juge a nommé un nouvel expert dans ce dossier à savoir Monsieur Pierre Fabeck, ingénieur électromécanicien. Vous trouverez en annexe de la présente le jugement. (annexe 2)

Pour votre information également, le rendez-vous pour cette expertise a eu lieu et fait l'objet actuellement d'un échange entre les parties. L'expert exprime qu'il reviendra certainement avec une proposition de médiation financière. Cette réunion a duré près de 4 heures.

Divers ascenseurs : suite à la recommandation de Monsieur Bruyninx, le syndic a fait également appel à un ingénieur stabilité afin de prendre connaissance du détachement d'un morceau de béton dans la trémie ascenseur, il s'avère que nous ne risquons rien mais qu'il faudra simplement être attentif en terme de suivi.

Nous pourrions faire appel à la société RENOTEC pour faire un traitement au niveau du fer à béton et procéder à un recimentage. Il en va de même concernant la rampe d'accès au garage ainsi qu'au niveau du plafond du parking sous l'esplanade ; le syndic est en attente du rapport.

Le syndic tient à souligner l'efficacité au niveau des informations techniques transmises par Monsieur Bruyninx.

Dossier Bradbourn :

Grâce à la détermination de Madame Mancheron et la pugnacité de Monsieur Dekeyser, il a été possible de retrouver la personne en charge du suivi de ce dossier suite au décès de Monsieur Bradbourn.

Cela a permis d'éviter à la copropriété des frais complémentaires sur le plan juridique.

3.3. Résumé du tableau comparatif des dépenses ordinaires (art. 577-8 § 4 18°)

Pour la présentation de ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe référencée à la première page du présent document.

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svt l'usage	267 000.00	250 486.14	-16 513.86
Frais "propriétaires" svt l'usage	57 500.00	65 351.98	7 851.98
TOTAL	324 500.00	315 838.12	-8 661.88
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			-2.67%

L'examen du tableau comparatif met en évidence que cet écart provient essentiellement du poste chauffage et eau

Chauffage & eau	135 000.00	109 614.46	-25 385.54
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			-18.80%

3.4. Frais de conservation et travaux à épingle hors décision(s) de l'assemblée générale

Suivant contenu du relevé des charges, les dépenses significatives ou particulières, qui méritent d'être épinglees, sont les suivantes :

2 000	FRAIS "PROPRIETAIRES"		
2 000 01	Frais & travaux divers		9 394.23
	Réparation fuite colonne chauff. SDB	1 352.05	
	four conciergerie	594.86	
	Plaques nominatives ascenseurs	459.80	
	Remplacement égout suspendus entre-sol	3 900.80	
	Acpte remplacement centrale détection gaz	3 086.72	
2 000 08	Frais & honoraires divers		1 508.87
	Honoraires inventaire amiante	1 508.87	
2 600	TRAVAUX CHAUFFAGE		10 807.22
	Remplacement pompe de circulation	3 898.68	
	Renouvellement soupapes et vidanges	1 787.62	
	Tubage ventilation ss station et extract.	1 037.10	
	Réparation fuite colonne chauff.SDB	1 352.05	
	Remplacement joints balcons	1 016.22	
	Remplacement vanne collecteur chauffage	1 715.55	
2400	TRAVAUX GARAGE		8 060.34
	Remplacement armatures néons	3 803.56	
	Remplacement ressorts porte de garage	4 256.78	
	TRAVAUX ASCENSEURS		9 275.01
	Remplacement variateurs de fréquence	5 141.01	
	Remplacement variateurs de fréquence	4 134.00	
	TOTAL		39 045.67

Pour le détail des rubriques, voir le décompte des charges de l'exercice clôturé.

3.5. Suivi de l'exécution des décisions prises par l'assemblée générale

Suivant contenu du relevé des charges, les dépenses engagées dans le cadre de l'exécution des décisions de l'assemblée générale sont les suivantes :

3 000	EXECUTION DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE		34 904.80
	Acpte rénovation colonne pignon droit	11 448.00	
	Solde rénovation pignon droit	3 816.00	
	Honoraires expert infiltration parking	3 793.00	
	traitement anti-graffitis portes	3 731.20	
	Réfection joints façade	4 683.35	
	Correction encodage GIMI	7 433.25	
			10 282.00
3600	Acpte travail de calorifuge en ss-station	10 282.00	
	TOTAL		45 186.80

AB *M* *PCB*

3.6. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	349 472.70
Apports sur l'exercice	
Apport FDS RESERVE	107 998.62
intérêt retard copro	1 449.57
Intérêts annuels du livret	1 073.71
dém/emmén	1 725.00
loyers locaux commerciaux	6 037.32
Recettes exceptionnelles	2 912.69
Total des apports	121 196.91
Prélèvements sur l'exercice	
Suivant détail du tableau ci-avant	45 187.16
Eclairage petite salle restaurant	0.00
Total des prélèvements sur l'exercice	45 187.16
Solde à la clôture de l'exercice	425 482.45

4. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 1/01/2016 au 31/12/2016)

4.1. Rapport du commissaire aux comptes

4

En exécution du mandat qui lui a été conféré lors de la dernière assemblée générale, Monsieur Dekeyser, qui a procédé à la vérification des comptes de l'exercice clôturé, déclare n'avoir relevé ni erreur ni omission. En conséquence, il recommande l'approbation des comptes.

4.2. Approbation des comptes généraux et de leur répartition dans les décomptes individuels – Majorité absolue

ACCEPTE

5. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice

5.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

ACCEPTE

5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

ACCEPTE

5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

ACCEPTE

6. Elections & mandats

6.1. Mandats des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

ACCEPTE

Se présentent au suffrage de l'assemblée générale les candidats suivants :

6.1.1 : Madame Roselyne Mancheron ACCEPTE

6.1.2 : Madame Marie-Chantal Duray ACCEPTE

6.1.3 : Monsieur Frédéric Goffin ACCEPTE

6.1.4 : Monsieur Jacques Bastin ACCEPTE

6.1.5 : Monsieur Jean-Claude Lammens ACCEPTE

6.2. Désignation du commissaire aux comptes (article 577-8/2), qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité absolue

ACCEPTE

Se présente(nt) au suffrage de l'assemblée le(s) candidat(s) suivant(s) : Monsieur Dekeyser

6.3. Si pas de candidat au point précédent, mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le commissaire aux comptes professionnel (article 577-8/2), qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité de 3/4

REFUSE

6.4. Mandat du syndic : la SA Lamy Belgium / Agence d'Uccle – Majorité absolue

ACCEPTE

Résolution soumise au vote de l'AG : reconduction du mandat du syndic jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

6.4.1. Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété – Majorité absolue

ACCEPTE

6.4.2. Marché de l'énergie : mandat au syndic de pouvoir changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz, avec le concours d'un expert en tarification - Majorité absolue

ACCEPTE

7. Information et dispositions à adopter suite à l'entrée en vigueur de la loi du 2 juin 2010

7.1. Détermination du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire (article 577-7 § 1er 1° d)) sur base d'un cahier des charges préalablement élaboré (577-8 § 4 13°) - Majorité de 3/4

ACCEPTE

Résolution soumise au vote de l'AG : fixation du montant des marchés à **20.000 €**.

7.2. Choix des experts pour l'élaboration des cahiers des charges – Mandat au conseil de copropriété - Majorité de 3/4

ACCEPTE

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des montants des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à **20.000 €**.

8. Information sur des travaux obligatoires, conservatoires ou encore d'entretien courant à entreprendre

8.1. Information sur l'Arrêté Royal du 16 mars 2006 relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'exposition à l'amiante

L'inventaire amiante a été réalisé le 25 mars 2016 et le suivi a été effectué le 27 mars 2017.
Vous trouverez le suivi du rapport en annexe de la présente.

8.2. Information sur le dossier « permis d'environnement » actuellement à l'instruction

Organisme compétent : l'I.B.G.E. (Institut bruxellois pour la Gestion de l'Environnement)

9. Projet(s), proposition(s) ou ratification(s) soumis à l'approbation de l'assemblée générale

9.1.1. Ratification concernant le remplacement de la centrale détection gaz pour un montant de 7717 € ttc– Majorité 3/4

ACCEPTE

Eclairage paliers ascenseurs (9.1.2 – 9.1.3- 9.1.4)

9.1.2. Principe de passer commande pour l'éclairage des paliers ascenseurs auprès du fournisseur Wrzesinski pour un montant de 21.568 € ttc– Majorité 3/4

REFUSE

Nous parlons ici d'éclairage leds au nombre 95 , ainsi que 5 éclairages pour le garage.

L'idée étant de remplacer l'éclairage de secours actuel qui fait 13 lux par un modèle led qui fait 90 lux.
Pour rappel, les normes au niveau du bouton d'appel de l'ascenseur est de 50 lux.

Nous devons donc réaliser ce travail pour être aux normes légales.

9.1.3. Principe de passer commande pour l'éclairage des paliers ascenseurs auprès du fournisseur Alpha ecoserve pour un montant de 19.212 € ttc– Majorité 3/4

REFUSE

Nous parlons ici d'éclairage led également mais au nombre de 98 . Le principe est le même que pour le point précédent à savoir le remplacement des éclairages de secours.

9.1.4. Principe de passer commande pour l'éclairage des paliers ascenseurs auprès du fournisseur Alpha ecoserve pour un montant de 11.216 € ttc– Majorité 3/4

ACCEPTE

Ce point est une alternative proposée à savoir l'ajout de 98 luminaires avec détecteurs de mouvement munis d'ampoules leds fournissant les 50 lux souhaités.

Travaux égouts suspendus (9.1.5)

9.1.5. Principe de passer commande de la réfection de plusieurs égouts suspendus auprès du fournisseur GAILLY pour un montant de 22.724 € ttc- Majorité 3/4

ACCEPTE

Cela concerne le remplacement de 3 sections d'égouts en entresol au n°8 et n°10 (Artiges) et 1 section d'égouts du n°10 en garages.

L'ensemble de ces sections sonnent plein et sont donc obstruées , ne permettant plus de curage préventif et provoquant régulièrement des dégâts.

Il faudra probablement rajouter à ce devis, le remplacement également des égouts au n° 8 au niveau des garages à terme.

Réfection de l'esplanade (9.1.6-9.1.7-9.1.8)

Le syndic rappelle que ces travaux sont indispensables et que nous disposons déjà des fonds nécessaires via le fonds de réserve .

Ces travaux doivent être réalisés de manière conservatoire .

Nous vous rappelons que le fonds de réserve n'est pas récupérable lors d'une vente éventuelle à l'inverse du fonds de roulement.

9.1.6. Principe de passer commande pour la réfection de l'esplanade supervisée par l'architecte LESENS dans une limite budgétaire de 445.000 € ttc 10 % près

– Majorité de 3/4

ACCEPTE

Voir annexe de la proposition de Mission de l'architecte Lesens « budget estimatif – option système B »

9.1.7. Mandat au conseil de copropriété, assisté du syndic et de l'architecte Lesens, de pouvoir choisir les fournisseurs suite à l'appel d'offre réalisé par ce dernier

– Majorité de 3/4

REFUSE

9.1.8. Mandat au conseil de copropriété, assisté du syndic et des commerces de pouvoir valider l'avant-projet qui sera proposé par l'architecte Lesens – Majorité 3/4

ACCEPTE

9.1.9. Principe de remplacement des portes d'entrée de l'immeuble

– Majorité de 3/4

REFUSE

9.2. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 7000 € mise à disposition du syndic, avec l'accord du conseil de copropriété, pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété - Majorité de 3/4

ACCEPTE

10. Administration et comptabilité : mises au point

10.1. Frais privatifs engagés par la copropriété pour compte des copropriétaires

Bien que la règle générale consiste à ne pas engager de frais privatifs pour compte des copropriétaires, il n'en reste pas moins vrai que, dans certains cas, la chose est, soit inévitable (commande de plaquettes – dépannage parlophone – problème de chauffage), soit conservatoire (fuite d'eau par exemple), soit encore consécutive à des situations générées par des occupants, propriétaires ou locataires de parties privatives de l'immeuble (emménagement - déménagement – travaux privatifs – etc). L'inscription de ce point a pour objet de rappeler, à tous les copropriétaires, leur responsabilité envers la copropriété, qu'ils occupent ou non les parties privatives qu'ils possèdent dans l'immeuble.

10.2. Recouvrement forcé des arriérés de charges – Majorité de 3/4

L'objectif poursuivi par le syndic est double, d'une part proposer une procédure de recouvrement, qui sera acceptée par les tribunaux et, d'autre part, tenter de mettre en place une seule et unique procédure de recouvrement au sein du portefeuille d'immeubles gérés de manière à :

- éviter de commettre des erreurs
- développer des logiciels de rappels de paiement fiables et performants.

ACCEPTE

1. LE PRINCIPE

Conformément aux dispositions de la loi du 30 juin 1994, modifiée par la loi du 02 juin 2010, il appartient au syndic d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et de représenter celle-ci, tant en justice que dans la gestion des affaires communes (577-8 § 4, 5° et 6°).

A ce titre, le syndic, sans devoir justifier de ses pouvoirs qu'il détient de par la loi, procèdera à la récupération, amiable d'abord et par toutes voies de droit ensuite, des charges ou provisions dues par les copropriétaires.

Compte tenu de l'absence de lien de droit avec les locataires, le syndic n'est pas autorisé à récupérer ces montants auprès de ces derniers.

Le seul responsable de la débition desdites charges ou provisions est le propriétaire.

2. LA PROCEDURE

L'échéance pour les paiements des factures de charges et les appels de provisions est fixée à 15 jours à compter de la date d'émission.

- 1^{er} rappel de paiement - Pli ordinaire : tous les 25 du mois pour les soldes échus depuis 15 jours
- 2^{ème} rappel de paiement – Pli recommandé : tous les 10 du mois
- 3^{ème} rappel de paiement – Pli recommandé (Mise en demeure via notre service juridique) : tous les 20 du mois

Si les rappels de paiement repris ci-dessus restent non suivis d'effet, le syndic constituera le dossier de recouvrement qu'il confiera à l'avocat de la copropriété ; en cas d'absence de désignation de celui-ci, à l'avocat désigné par le syndic. Outre le recouvrement des charges échues, l'avocat se verra également confier le recouvrement des nouvelles charges si celles-ci ne devaient pas être payées à échéance.

3. LES INTERETS ET INDEMNITES DE RETARD

Toute somme non réglée à l'échéance de l'expédition des charges ou des provisions est, de plein droit et sans mise en demeure, productive d'intérêts au taux de 7% l'an, ce jusqu'au paiement intégral.

Toute somme non réglée **dans les 10 jours** de la mise en demeure - dernière étape de la procédure amiable - est en outre assortie de plein droit et sans mise en demeure d'une indemnité de retard forfaitaire et irréductible équivalente à 15 % du montant demeuré impayé, avec un minimum de 75 €, sans préjudice des intérêts de retard et de toute autre condamnation qui serait prononcée contre lui.

Cette indemnité sera due à défaut de paiement de chaque somme réclamée.

Les intérêts et indemnités sont récupérés au profit de la copropriété.

4. FRAIS DE GESTION DU DOSSIER FACTURES PAR LE SYNDIC

La gestion d'un dossier contentieux entraîne, à charge du défaillant, l'application de frais d'ouverture et de gestion du dossier suivant détails ci-dessous :

Premier rappel de paiement par pli ordinaire	15.30 €
Rappel ultérieur par pli recommandé	30.61 €
Mise en demeure (via notre service juridique)	51.01 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1 ^{ère} année et par année suivante entamée	168.39 €



10.3. Clarification de la prise en charge de la franchise en matière de sinistre privatif – Majorité de 3/4

ACCEPTE

Lorsque le contrat d'assurance prévoit l'application d'une franchise en cas de sinistre, celle-ci sera toujours supportée par l'association des copropriétaires, à titre de charge commune. L'association des copropriétaires pourra toutefois en réclamer le remboursement au(x) propriétaire(s) concerné(s) :

- lorsque la responsabilité de celui-ci ou de ceux-ci aura pu être établie, notamment par défaut d'entretien ou manque de vigilance ;
- lorsque la cause du sinistre relève d'un élément privatif tel que défini par l'acte de base.

Dans ce cas cependant, seul le montant de la franchise établie par la loi, dûment indexé, pourra être réclamé ; toute augmentation de la franchise résultant de la mauvaise statistique de l'immeuble restera totalement à charge de l'association des copropriétaires.

Cette règle a pour conséquence que lorsque le montant de la franchise « contractuelle » est supérieur à celui de la franchise « légale », la copropriété devient son propre assureur à concurrence :

- de la totalité de ce montant lorsqu'il s'agit d'une cause « commune » ;
- de la différence entre ce montant et celui de la franchise « légale » lorsqu'il est établi que la cause est « privative » (canalisation de chauffage, d'eau, bris de vitre, ...) ;
- de la différence entre le montant du dommage, lorsque celui-ci est inférieur à la franchise « contractuelle » (cas du sinistre non couvert), et celui de la franchise « légale » lorsqu'il est établi que la cause est « privative » (canalisation de chauffage, d'eau, bris de vitre, ...).

11. Ordre intérieur (rappel)

11.1. Location emplacement parking

Il est vrai qu'actuellement l'acte de base permet de pouvoir louer les emplacements à des tiers.

Nous vous demandons cependant d'essayer de louer votre emplacement à des occupants de l'immeuble pour une question de sécurité.

12. Information, obligation ou recommandation concernant les parties privatives

12.1. Changement de radiateurs

Le conseil de copropriété insiste sur la nécessité de remplacer les radiateurs avec des vannes d'arrêt au départ et au retour.

Une proposition vous parviendra de la part du chauffagiste afin de pouvoir bénéficier d'un tarif groupé.

12.2. Information sur l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 février 2011 relatif au certificat PEB, publié au Moniteur belge du 1er mars 2011

12.3. Arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location

Pour rappel, cet arrêté, entré en vigueur au 1er juillet 2005, impose aux propriétaires qui mettent un logement en location de placer des détecteurs de fumée. Il est conseillé de faire mention de la présence de ce(s) détecteur(s) dans le contrat de bail.

13. Délibération sur la/les proposition(s) déterminée(s) par un/des copropriétaire(s)

13.1. Régularisation des surfaces en mezzanines des sociétés Meganimmo sa et Immojourdan sa. par un expert géomètre

– Majorité 3/4

ACCEPTE

Ce point est demandé par Monsieur Goffin et devra faire l'objet à ses frais d'un mesurage par un expert-géomètre ainsi que la modification de l'acte de base si nécessaire.

Madame Duray explique qu'il n'y aura pas la modification de l'acte de base.

Le but est de régulariser les appartements en Mezzanine.

Meganimmo : surface commerciale + 4 unités à l'étage mais vraisemblablement 3 effectuée en appartement.

Immojourdan , il y a le problème de la galerie mais une demande de transformation avait été rentrée en en bonne et due forme a été acceptée le 14 novembre 85.



13.2. Accord concernant l'accès aux boîtes aux lettres par le concierge– Majorité absolue
Ce point sera développé par Madame Cano

ACCEPTE

13.3. Accord pour le placement d'une coupole ou dôme pour permettre l'éclairage du local de Mr Rahal – Majorité 4/5

SANS OBJET

Ce point est demandé par Monsieur Rahal et ce dernier précise qu'il y a déjà deux coupoles placées en son temps.

Le conseil de copropriété souligne qu'il faudra impérativement avoir les plans de l'architecte et un rapport sur la stabilité et l'étanchéité de l'immeuble.

Il va de soi qu'en cas d'accord, si des problèmes devaient survenir, cela serait sous l'entièvre responsabilité de Monsieur Rahal.

14. Comptabilité du nouvel exercice

14.1. Information et dispositions à adopter suite à l'entrée en vigueur de la loi du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires

ACCEPTE

14.2. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires (art. 577-8 § 4 18°) – Majorité absolue

Résolution soumise au vote de l'AG : fixation de l'apport annuel au fonds de réserve à 128000 € ou Ce montant fera l'objet d'appels mensuels à savoir 10.667 € par mois.

ACCEPTE

14.3. Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale – Majorité absolue

Résolution soumise au vote de l'AG : financement des dépenses décidées par l'assemblée générale par le fonds de réserve.

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
Solde suivant bilan à la clôture		425.482,45
Apports	Provisions	128.000,00
	Autre	0,00
Total des apports		128.000,00
Prélèvements	Travaux esplanade	489.500,00
	Eclairage paliers ascenseurs.	11.216,00
	Placement centrale détection gaz	7.717,00
	Réfection égoûts suspendus	22.724,00
	Enveloppe budgétaire	7.000,00
	Rapport architecte suivi travaux esplanade	6.355,00
	Total des prélèvements	544.512,00
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice		8.970,45

(*) sous réserve de l'accord de l'assemblée générale

14.4. Budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble (art. 577-8 § 4 18°)

14.4.1. Approbation du budget – Majorité absolue

ACCEPTE

Voir le contenu de la colonne située à l'extrême droite du tableau comparatif des dépenses.

Projection des appels de provisions périodiques

Suivant le budget présenté, les montants des appels de provisions mensuels se définissent comme suit : soit avec un appel de 120.000 €

Nature de la provision	Budget annuel		Nbre	Montant provision	Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice en cours			
Frais "locataires" svt l'usage	267.000	267.000	12	22.250	0,00%
Frais "propriétaires" svt l'usage	57.500	57.500	12	4.791,67	0,00%
Frais "privatifs"	0	0	12	0,00	0,00%
Total des dépenses "ordinaires"	324.500	324.500		27.041,67	0,00%
Apport fonds de réserve	108.000	128.000	12	10.666,67	18,52%
TOTAL	432.500	452.500		37.708,33	4,62%

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20H45

Etabli le 30 mai 2017


 Luc VANDENPLAS
 Gestionnaire
 Lamy Belgium sa
 Agence d'Uccle - tél : 02/373.38.13


 Madame Duray
 Secrétaire


 Madame Mancheron
 Présidente de séance

Signatures des propriétaires ou des mandataires encore présents en fin de séance



Association des copropriétaires de la résidence BEAUGENCY - Assemblée générale du 30/05/2017

Noms des propriétaires qui ont voté contre (C) ou qui se sont abstenu (A)

Nom	14.2	13.3	13.2	13.1	10.3	10.2	9.1.9	9.1.8	9.1.7	9.1.6	9.1.5	9.1.4	9.1.3	9.1.2	9.1.1	7.2	7.1	6.4.2	6.4.1	6.3	6.1.2	5.3
ARTIGES																						
ARTIGES & FILS SA																						
BASTIN JACQUES																						
BRUYNINX-COLLARD																						
BUYSSSE																						
DAHM																						
DEKEYSER CNUDDE																						
DEKEYSER Matthieu																						
DURAY MARIE-CHANTAL																						
GOFFIN-PHARMACIE GOFFIN Indiv.																						
IMMO JOURDAN																						
KHENEKEO																						
LAMMENS Jean-Claude																						
LEFEVRE-DECLERCQ Indivision																						
LEMAIRE C.																						
LEURART																						
LONGO GIAN LUCA																						
MAC CARTIN	A	C																				
MANCHERON ROSELYNE	C	C																				
MATTAN LEGEIN	C	C																				
MEGANIMMO	C	C																				
PIRE	C	C																				
RONSEE C/o Lamy Belgium SA	C	C																				
SCARAVILLI	C	C																				
STRATFORD Erica	C	C																				
STRUVAY LAMY	C	C																				
STRUVAY-WILLAERT	C	C																				
TORRENS BARCELO	C	C																				
VANDENBUSSCHE	C	C	C																			
VANESSE Anne-Marie	C	C	C																			
VANLIEDEKERKE	C	C	C																			
WALKIERS	C	C	C																			
WYN MARIA	C	C	C																			

