



Bruxelles, le 01 03 2017

**PROCES-VERBAL N° 6 DU CONSEIL DE COPROPRIETE DE LA RESIDENCE CHAVIGNE (BCE 833.166.355) REUNI CHEZ VOTRE SYNDIC LE 01 03 2017 A 18h00.**

Sont présents : M. Soupart.

Sont invités M. Bontez, Commissaire aux Comptes et l'Architecte Laurent Cottenier

Est excusé : M. Pire.

Est absent : /

Le Syndic Office des propriétaires est représenté par: Raphaël De Plaen.

1. Mise en conformité des statuts :

Les statuts nouvellement modifiés seront représentés lors de la prochaine AG et envoyés avec la convocation à l'assemblée générale. Le concierge fera les copie dans un fac copy afin de réaliser des économies.

2. Façade arrière : Offre de l'Architecte Laurent Cottenier (NLC).

Suite à l'AG du 18/04/2016, les membres du Conseil de copropriété et le Syndic ont rencontré au sein de la résidence l'architecte Laurent Cottenier (Cabinet NLC), spécialiste des pathologies du béton, afin d'avoir son expertise pour traiter les bandeaux des terrasses arrière et de façon plus générale étudier la rénovation des terrasses arrière.

L'architecte Laurent Cottenier est invité également lors de cette réunion. Il remet et présente en séance son rapport d'expertise n°1 du 01 mars 2017. Ce rapport a été remis aux membres du CC et est disponible chez le Syndic.

L'Architecte présente son rapport dont son programme et budget :

L'architecte rappelle que le bandeau préfabriqué est en mode de dégradation avancé (réparer les bandeaux serait plus cher qu'en créant de nouveau bandeau capable de supporter le nouveau garde-corps)

Le programme complet proposé est repris en page 26 du rapport d'expertise n°1 du 01 mars 2017. L'aspect esthétique de la façade avant et après travaux figure en annexe 2.

**Le rapport complet de l'architecte est mis à disposition des copropriétaires qui le souhaitent sur demande auprès du syndic qui l'enverra par e-mail.**

L'architecte conseille de réaliser un contrôle visuel càd signaler au Syndic les éventuels soucis de terrasses afin que l'architecte Cottenier puisse passer sur place évaluer la situation.

**Remarque importante liée à la sécurité :**

L'étude de l'architecte a mis en évidence le problème de stabilité des garde-corps lié à la problématique de la cohésion des bétons des bandeaux et manque d'armature.

**L'architecte recommande donc de ne plus utiliser les terrasses (avant et arrière). Leur utilisation est de la responsabilité de chaque utilisateur.**

**Il s'agit donc d'une mise en garde sur la stabilité des garde-corps.**



## OFFICE DES PROPRIÉTAIRES

### Programme selon architecte:

- AG d'avril 2017 : exposé + décision quant à donner la mission à l'architecte Laurent Cottenier pour rédaction du cahier des charges + appel d'offres auprès de différentes entreprises.
- En cas d'accord de l'AG, l'architecte Cottenier poursuit son travail durant environ 4 mois.
- Septembre 2017 : L'architecte devrait avoir terminé son appel d'offre
- Octobre 2017 : Réception des appels d'offres
- Novembre 2017 : Organisation d'une Assemblée Générale Extraordinaire présentant les travaux ainsi que son mode de financement
- Décembre 2017 : le début du délai de contestation de 4 mois commence.
- Mai 2018 : début des travaux par colonne (1 à 6).

En cas de refus de l'AG pour mener ces travaux, l'architecte précise qu'il faudra que l'ACP prévoie un budget de sécurité important dans les mois et années qui viennent.

### Budget remis par architecte TVAC:

- Travaux terrasses, garde-corps : 768 000€
- Coordinateur sécurité : 9 300€
- Honoraire Architecte : 62 000€

**Total : 840 000€ TVAC**

### Mode de financement :

- Fonds propres : 170 000€
  - Crédit d'investissement (Hypothèses : 10 ans, taux intérêt de 3.5%) de 670 000€ = +/- 6 800€ remboursement mensuel constant (capital + intérêt).
- Ces fonds propres et remboursement seraient remboursés par exemple par des appels de fonds de réserve d'où l'augmentation des appels de fonds de réserve qui sera proposé à l'AG qui permettront d'assumer ces travaux a priori sans suppléments de coût (charge) une fois que les travaux commenceront. L'assemblée générale décidera des travaux et mode de financement.

### Remarque importante liée à la sécurité :

L'étude de l'architecte a mis en évidence le problème de stabilité des garde-corps lié à la problématique de la cohésion des bétons des bandeaux et manque d'armature.

**L'architecte recommande donc de ne plus utiliser les terrasses (avant et arrière). Leur utilisation est de la responsabilité de chaque utilisateur.**

**Il s'agit donc d'une mise en garde sur la stabilité des garde-corps.**

### 3. Finance :

#### Trésorerie :

Les soldes des comptes à vue et épargne est de respectivement 532,04€ et 125 362,19€.

#### Balance copropriétaires :

A ce jour sans tenir compte des appels de charges du 4<sup>e</sup> trimestre 2016, il existe une balance propriétaire débitrice de 14 592€. Les copropriétaires défaillants sont passés en revue par les membres du CC et commissaire aux comptes. Les derniers rappels ont été effectué le 09 02 2017 ainsi qu'aujourd'hui. L'avocat prendra le relais pour les copropriétaires ne payant pas leurs charges.





## OFFICE DES PROPRIÉTAIRES

### Décompte de charges 4T :

Le décompte est passé en revue par le commissaire aux comptes et les membres du CC, il en ressort qu'il est correcte et qu'il sera envoyé sans délai.

Le retard dans ce décompte est lié à ISTA qui a mis du temps pour tout organiser malgré la pression que le Syndic et CC ont effectués pour anticiper et planifier au plutôt le relevé des index.

Une réunion sera organisée avec Ista pour évoquer ce problème de planning.

#### 4. Conduites de gaz de cuisines privatives :

A charge de chaque propriétaire de faire vérifier la conformité de leur installation (dont la péremption du tuyau d'arrivée de gaz) et conduite de gaz par une société agréée comme Allegretti sprl par exemple. Il en va de la responsabilité de chaque copropriétaire.

[www.allegretti.be](http://www.allegretti.be)

Rue de Dilbeek, 104

1080 Bruxelles

Tel. 02/410.88.80

Fax. 02/414.81.60

E-mail: [info@allegretti.be](mailto:info@allegretti.be)

#### 5. Détecteurs de fumée :

Il est de la responsabilité du propriétaire d'être en conformité par rapport à la loi sur les détecteurs de fumée.

#### 6. Ordre du jour de l'Assemblée Générale Statutaire du 27 avril 2017 à 18h00 qui se tiendra à la salle Paroissiale Breughel, Rue de Genève 470 b à 1030 Bruxelles.

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

Nomination du Président et des éventuels scrutateurs de l'assemblée générale.

1. Rapport du conseil de Copropriété et/ou du Syndic. (Pour information).
  - 1.1. Conduites de gaz de cuisines privatives : à charge de chaque propriétaire de faire vérifier la conformité de leur installation et conduite de gaz par une société agréée comme Allegretti sprl par exemple.
2. Contrat de fournitures régulières (art. 577-8 /4 14°) : Détails des contrats sur demande chez le Syndic. (Pour information).
3. Dossiers contentieux : rapport sur l'état d'avancement des dossiers contentieux actuellement en cours.
4. Rapport du Commissaire aux Comptes. En annexe. (Pour information).
5. Comptes (Vote à la majorité absolue).
  - 5.1 Approbation des comptes et bilan au 31 12 2016. En annexe.
  - 5.2 Budget 2017 : En annexe. (Pour information).
  - 5.3 Décision quant à appeler une cotisation trimestrielle au fonds de réserve de 30 000€.
6. Décharges (Vote à la majorité absolue).
  - 6.1 au Syndic
  - 6.2 au Commissaire aux Comptes
  - 6.3 au Conseil de Copropriété





7. Travaux : (Vote à la majorité qualifiée des ¾)

7.1. Présentation des travaux par l'Architecte Laurent Cottenier et mode de financement.

7.2. Décision quant à confier la mission à l'Architecte Laurent Cottenier de rédiger un cahier des charges et réaliser un appel d'offres auprès d'entreprises concernant les travaux de façades arrière pour un montant de xxx htva financé par xxx le fonds de réserve. Offre de Laurent Cottenier en annexe.

7.3. A la demande d'Alain Van Der Taelen (copropriétaire) :

7.3.1. Décision quant à exécuter de manière urgente les travaux de terrasses arrière.

7.3.2. Décision quant à remplacer les garde-corps.

7.4. Ascenseurs : Décision quant à mettre en conformité l'éclairage des paliers à la sortie des ascenseurs pour un montant de 3500€ htva.

8. -Emménagements – Déménagements :

Décision quant à avertir le Syndic et Concierge au moins cinq jours ouvrables à l'avance lors des emménagements, déménagements et lors de transport d'objets mobiliers et/ou volumineux. Utilisation exclusive d'un lift extérieur. Ces emménagements, déménagements donnent lieu à une indemnité de 90€ versé au fonds de réserve.

9. Décision quant à appliquer une indemnité forfaitaire pour le gaz de cuisine privatif de 115€ par an qui sera versée au fonds de réserve.

10. Parking jour :

Décision quant à appeler une contribution financière égale au montant demandé au propriétaire d'un garage simple pour les charges communes et le fonds de réserve c'est-à-dire actuellement l'équivalent de trois/dixmillièmes.

11. Décision quant à approuver les nouveaux statuts de la copropriété, remis avec la convocation, d'une part et quant à donner mandat au syndic pour signer le cas échéant l'acte notarié (enregistrement et transcription au bureau des hypothèques) d'autre part. (Vote à la majorité qualifiée des 4/5).

12. Elections statutaires (vote à la majorité absolue)

10.1 Membres du Conseil de Copropriété

10.2 Commissaire aux Comptes

10.3 Syndic

7. Contentieux :

7.1. Trevi-Prime chaufferie, reprise comptable etc...

Ce dossier est géré par Me de Hemptinne. Les conclusions additionnelles et de synthèse ont été présentées aux membres du CC-Syndic et ensuite ont été déposées par l'avocat de Hemptinne. Une somme de plus de 32 015€ est réclamée. (Somme exacte dans les conclusions de me de Hemptinne). L'audience a été fixée au 28 février 2017, nous n'avons pas encore reçu les conclusions.





## OFFICE DES PROPRIÉTAIRES

### 8. Contrats ou mission spécifique:

#### 8.1. Centrale incendie :

Les membres du CC souhaitent avoir un prestataire technique unique et ont donc confié la maintenance de la centrale incendie à ABC Technics.

#### 8.2. Entretien des coupoles (exutoires de fumées) via Somati :

Il a été demandé à Somatific une offre de prix pour l'entretien.

#### 8.3. Batterie des portes entrées vitrées:

Il est demandé de faire vérifier de préférence par la société clabots les batteries et les remplacer le cas échéant.

### 9. Divers :

#### a. Point sur la poursuite des impayés ;

Les rappels de paiements ont été envoyés. Il a demandé d'appliquer de façon stricte la procédure de rappels de paiements. L'avocat de Hemptinne prendra le relais en cas de non-paiement des charges de copropriété par des copropriétaires. Les frais liés au rappels et recouvrement de charges sont à charge privative.

#### b. Terrasse M. Vettorel.

Les photos ont été montrées à l'architecte Cottenier. Il s'est engagé en séance à passer voir la situation sur le terrain.

10. Date prochain CC : jeudi 28/09/2017 à 18h00 à l'Office des Propriétaires.

**OFFICE DES PROPRIÉTAIRES S.A.** Ordre du Jour étant épuisé, la séance est levée à 20h59.

Rue Vilain XIII, 53-55

B - 1000 Bruxelles

+32 (0)2 626 08 46

info@op.be

Raphaël DE PLAEN  
Syndic

Accord par e-mail des personnes présentes à cette réunion.

M. Soupart  
Les copropriétaires présents

*Conformément aux dispositions de la loi du 02 06 2010, le présent Procès-verbal sera considéré comme approuvé si aucune remarque n'a été formulée par écrit endéans les 4 mois prenant cours au moment où l'intéressé a pris connaissance de la décision. Le copropriétaire régulièrement convoqué est censé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'Assemblée Générale. En outre, les copropriétaires dispensent le Syndic et se substituent à lui quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue par la loi envers tout tiers disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux copropriétaires bailleurs d'envoyer aux tiers concernés la copie des décisions qui les concernent.*



