



Bruxelles, le 27 04 2017

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DE LA RESIDENCE ACP
CHAVIGNE (N. Entr. : 833.166.355) DU 27 04 2017 à 18h00 à la fabrique d'Eglise de
l'Epiphanie, rue de Genève, 470 b à 1030 Schaerbeek**

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

Nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée

Le 27 07 2017 à 18h30, les copropriétaires de l'immeuble ACP Chavigne se sont réunis à la fabrique d'Eglise de l'Epiphanie, rue de Genève, 470 b à 1030 Schaerbeek sur convocation régulière adressée par le Syndic à tous les copropriétaires.

Invités : Architecte Laurent Cottenier & Me Brieuc de Hemptinne du cabinet Jacques de Hemptinne.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

Prop. présents	40	sur 134	-	29,85%	-	3.454
Prop. représentés	31	sur 134	-	23,13%	-	2.309
Prop. absents	63	sur 134	-	47,01%	-	4.237
Total	134	sur 134	-	100,00%	-	10.000
AG valide en participants			71	(52,99%)		
AG valide en quotités			5.763	(57,63%)		

L'assemblée porte à l'unanimité M. Soupart à sa présidence de séance. Le syndic est le secrétaire.

L'assemblée convient à l'unanimité de ne pas nommer de scrutateurs. Le Syndic Office des Propriétaires est représenté par M. Raphaël DE PLAEN & M. Jakob ENGSTRÖM.

1. Rapport du conseil de Copropriété et/ou du Syndic.

Le Syndic et membres du CC rappellent les faits marquants.

-Travaux :

Ce point fait l'objet d'un point spécifique à l'ordre du jour. Cfr infra.

-Canalisations:

Vu la fragilité des tuyaux d'évacuation des communs, il est rappelé de ne pas jeter n'importe quoi dans les évacuations communes : par exemple graisse, débris, trop de papier, préservatifs, lingettes,

....

L'objectif étant d'éviter des bouchons au sein des canalisations provoquant des inondations dans les appartements.

-Assurance :

Le courtier de la résidence conseille que les propriétaires bailleurs vérifient auprès de leur locataire qu'ils aient bien une assurance Responsabilité Civile locataire.

-Site internet :

Chaque copropriétaire recevra via son décompte de charges son mot de passe afin d'accéder aux documents communs (contrats, statuts, PV,...) et privés (balance propriétaire,...) disponible sur le site internet.

-Utilisateur de gaz cuisine :

Il est rappelé de faire vérifier la conformité de leur installation.





OFFICE DES PROPRIÉTAIRES

-Ista :

M. Soupart explique le délai tardif du relevé Ista qui impacte l'expédition des décomptes de charges. Il est interdit d'enlever les compteurs-calorimètres ista sur vos radiateurs.

-Décompte de charges :

M. Soupart explique que les charges sont envoyées dans les 6-8 semaines de la fin du trimestre.

-Parkings devant la résidence :

Il est interdit de se parquer devant la résidence car il s'agit d'un accès de secours pour les ambulances, pompiers,

-Accès à la résidence :

Il est rappelé d'être vigilant pour ne pas laisser n'importe qui entrer dans la résidence.

L'Assemblée s'estime suffisamment informée par le transmis des PVs des réunions tenues par le Conseil et le syndic en cours d'exercice et les dispense de faire plus ample rapport de leur gestion en séance.

2. Contrat de fournitures régulières (art. 577-8 /4 14°) : Détails des contrats sur demande chez le Syndic.

La liste des principaux fournisseurs est: ABC Technics, votre concierge T. Vidigal et son épouse, Electabel, Total, Lampiris, Dematt-Maldex, Otis, ATK, jardinier baby green, AG Insurance, Arag, Bruxelles Propreté, PH Clean, Somati fie, Help Fire, Office des Propriétaires.
Les contrats sont disponibles chez le Syndic.

3. Dossiers contentieux : rapport sur l'état d'avancement des dossiers contentieux actuellement en cours.

Les dossiers des mauvais payeurs sont suivis activement par le Syndic et les membres du CC ainsi que le commissaire aux comptes. Le commissaire aux comptes traite notamment ce point lors de ses contrôles trimestriels. Les rappels de paiements et les mises en contentieux des copropriétaires sont en cours et transmis à l'avocat. Les coûts engendrés par ces démarches sont portés à frais privatif. Les copropriétaires approuvent à l'unanimité.

Les copropriétaires décident à l'unanimité de :

- de poursuivre les procédures actuellement en cours et ratification des actes posés,
- de confirmer le mandat à l'avocat et au syndic et si besoin était, les autoriser de procéder à tous actes utiles visant le recouvrement forcé des créances (actuels ou futur) de la copropriété notamment via saisies et/ou procédures en vente forcée.

A côté de cela, Me de Hemptinne synthétise les dossiers en cours :

1. Action contre Trevi :

L'audience s'est tenue le 28 février 2017. Il en ressort les éléments suivants. Le tribunal a remis son jugement. Trevi a été condamné à payer environ 20 000€ à la copropriété. Me de Hemptinne suit ce dossier. Me de Hemptinne fera signifier le jugement. Les copropriétaires acceptent à l'unanimité de faire signifier le jugement.

2. Résiliation du bail à l'encontre d'un locataire générant des nuisances au sein de la résidence. En cours.

3. Dossiers récupération de charges de copropriété. Plusieurs dossiers sont en cours.





OFFICE DES PROPRIÉTAIRES

Il n'y a plus de questions sur les différents dossiers contentieux. Les copropriétaires libèrent Me de Hemptinne.

4. Rapport du Commissaire aux Comptes.

Monsieur Bontez, Commissaire aux Comptes, est venu à plusieurs reprises contrôler les comptes établis par la comptable. Il en ressort que la comptabilité est bien tenue. Le bilan et les comptes reflètent fidèlement le patrimoine de la copropriété.

Il invite les copropriétaires à approuver les comptes et bilan au 31/12/2016.

Son rapport a été communiqué avec la convocation à l'AG.

5. Comptes

5.1 Approbation des comptes et bilan au 31 12 2016.

5.1 Approbation des comptes et bilan au 31 12 2016.		Oui	5.131	94,65%	% requis	50%
		Non	290	5,35%	Motion acceptée	
Encodage vote OK		Abstention	342	5,93%		
OUI	Alvarez Santos-Antoniadis-Bandali -Bauduin-Bex-Bontez-Brissaud-Brunlid-Busma-Cardyn-Croquet-De Boeck-Delfosse-Dero-Dille @@@-Engels - Ackermans-Engels - Ackermans-Gatti-Gay - Para-Godfroid - Van Haesendonck-Gorsse-Grignet-Gruloos-Guy +@-Hanon-Hebbelinck-Hellebrandt-Heylen-Laloumi - Maniaka-Laureys-Lhoir-Litaj-Magi-Malu-Meyer (Cs)-Naim - Merezak-Noterman-Nouwen-Nowe-Nuyts-O'Neill-Oualliad-Perrot - Stavaux-					
NON	Gueganic - Ennasseri-Psicova-Zoutsos-					
ABSTENTION-BLANC-NUL	De Aguirre-Forget-Ghyselinck-Najar-Robaeys -					

5.2 Budget 2017 :

Le Commissaire aux Comptes expose le budget 2017. Il insiste sur le fait qu'il est donné à titre indicatif. L'exercice ordinaire avoisinerait un montant de 329 000€ et les appels de fonds de réserve représenteraient 120 000€.





OFFICE DES PROPRIÉTAIRES

5.3 Décision quant à appeler une cotisation trimestrielle au fonds de réserve de 30 000€.

5.3 Décision quant à appeler une cotisation trimestrielle au fonds de réserve de 30 000€.		Oui	4.392	87,49%	% requis	50%
		Non	628	12,51%	Motion acceptée	
Encodage vote OK		Abstention	743	12,89%		
OUI	Alvarez Santos-Antoniadis-Bandali -Bauduin-Bex-Bontez-Brissaud-Brunlid-Cardyn-Croquet-De Boeck-Delfosse-Dille @@@-Engels - Ackermans-Engels - Ackermans-Forget-Gatti-Gay - Para-Godfroid - Van Haesendonck-Gorsse-Grignet-Gruloos-Guy +@-Hanon-Hebbelinck-Hellebrandt-Heylen-Laloumi - Maniaka-Laureys-Lhoir-Litaj-Magi-Meyer (Cs)-Naim - Merezak-Nouwen-Nowe-O'Neill-Oualliad-Perrot - Stavaux-Pire -					
NON	Dero-Gueganic - Ennasseri-Malu-Najar-Noterman-Psicova-Van Der Taelen-Verduyn-					
ABSTENTION-BLANC-NUL	Busma-De Aguirre-Ghysselinck-Nuyts-Robaeys -Singh-Sodipar-Van Laere-Van Peteghem					

6. Décharges

6.1 au Syndic

6.1 Décharge au Syndic		Oui	4.755	91,41%	% requis	50%
		Non	447	8,59%	Motion acceptée	
Encodage vote OK		Abstention	561	9,73%		
OUI	Alvarez Santos-Antoniadis-Bandali -Bauduin-Bex-Bontez-Brissaud-Brunlid-Cardyn-Croquet-De Aguirre-De Boeck-Delfosse-Dero-Dille @@@-Engels - Ackermans-Engels - Ackermans-Forget-Gatti-Gay - Para-Godfroid - Van Haesendonck-Gorsse-Grignet-Gruloos-Guy +@-Hanon-Hebbelinck-Hellebrandt-Heylen-Laloumi - Maniaka-Laureys-Lhoir-Litaj-Magi-Malu-Meyer (Cs)-Naim - Merezak-Nouwen-Nowe-Nuyts-Perrot - Stavaux-					
NON	Gueganic - Ennasseri-Najar-Noterman-Psicova-Van Der Taelen-					
ABSTENTION-BLANC-NUL	Busma-Ghysselinck-O'Neill-Oualliad-Robaeys -Van Roy-Verduyn-Zoutsos-					





OFFICE DES PROPRIÉTAIRES

6.2 au Commissaire aux Comptes

6.2 Décharge au Commissaire aux Comptes		Oui	5,174	96,62%	% requis	50%
		Non	181	3,38%	Motion acceptée	
Encodage vote OK		Abstention	408	7,08%		
OUI	Alvarez Santos-Antoniadis-Bandali -Bauduin-Bex-Bontez-Brissaud-Brunlid-Cardyn-Croquet-De Aguirre-De Boeck-Delfosse-Dero-Dille @@@-Engels - Ackemans-Engels - Ackemans-Forget-Gatti-Gay - Para-Godfroid - Van Haesendonck-Gorsse-Grignet-Gruloos-Guy +@-Hanon-Hebbelinck-Hellebrandt-Heylen-Laloumi - Maniaka-Laureys-Lhoir-Litaj-Magi-Malu-Meyer (Cs)-Naim - Merezak-Najar-Noterman-Nouwen-Nowe-Nuyts-					
NON	Gueganic - Ennasser-Psicova-					
ABSTENTION-BLANC-NUL	Busma-Ghyselinck-O'Neill-Robaeys -Van Roy-Zoutsos-					

6.3 au Conseil de Copropriété

6.3 Décharge au Conseil de Copropriété		Oui	5.092	96,57%	% requis	50%
		Non	181	3,43%	Motion acceptée	
Encodage vote OK		Abstention	490	8,50%		
OUI	Alvarez Santos-Antoniadis-Bandali -Bauduin-Bex-Bontez-Brissaud-Brunlid-Cardyn-Croquet-De Aguirre-De Boeck-Delfosse-Dero-Dille @@@-Engels - Ackemans-Engels - Ackemans-Forget-Gatti-Gay - Para-Godfroid - Van Haesendonck-Gorsse-Grignet-Gruloos-Guy +@-Hanon-Hebbelinck-Hellebrandt-Heylen-Laloumi - Maniaka-Laureys-Lhoir-Litaj-Magi-Malu-Meyer (Cs)-Naim - Merezak-Noterman-Nouwen-Nowe-Nuyts-					
NON	Gueganic - Ennasser-Psicova-					
ABSTENTION-BLANC-NUL	Busma-Ghyselinck-Najar-O'Neill-Robaeys -Van Roy-Zoutsos-					

7. Travaux :

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

L'architecte Cottenier présente son rapport RE-20170314 du 14 mars 2017 concernant les façades arrières illustré de photos et de chiffres. Il présente le programme de travaux et le budget.

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 d'être particulièrement prudent lors de l'utilisation des terrasses 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.

L'enjeu pour la façade arrière est de résoudre le problème d'étanchéité, de réparer les bandeaux et remplacer les garde-corps.

CHA-AG 2017 04 27-PV

Office des Propriétaires - Rue Vilain XIII, n° 53-55 - 1000 Bruxelles - BCE 0841.885.269



IPI 508167-508230



OFFICE DES PROPRIÉTAIRES

Il répond aux questions des copropriétaires.

Pour rappel, le rapport est disponible sur demande auprès du Syndic.

Les travaux seraient financés par fonds propres en partie (épargne de la copropriété d'où les appels de 30 000€ par trimestre) et via crédit bancaire.

La décision de réaliser les travaux et contracter un crédit bancaire se prendra lors d'une prochaine AG lorsque l'architecte aura rédigé son cahier des charges et appels d'offres.

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 8% htva du montant des ouvrages financée par le fonds de réserve. Offre de Laurent Cottenier transmise avec la convocation.

7.2. Décision quant à confier la mission à l'Architecte Laurent Cottenier de rédiger un		Oui	4.278	79,13%	% requis	50%
Encodage vote OK		Non	1.128	20,87%	Motion acceptée	
		Abstention	357	6,19%		
OUI	Alvarez Santos-Antoniadis-Bauduin-Bex-Bontez-Brissaud-Brunlid-Cardyn-Croquet-De Aguirre-De Boeck-Delfosse-Dille @@@-Engels - Ackermans-Engels - Ackermans-Forget-Gatti-Gay - Para-Godfroid - Van Haesendonck-Gorsse-Grignat-Gruloos-Guy +@-Hebbelinck-Heylen-Laloumi - Maniaka-Laureys-Lhoir-Litaj-Magi-Meyer (Cs)-Naim - Merezak-Nouwen-Nowe-O'Neill-Ouallid-Perrot - Stavaux-Pire - Ochelen-Place - Vos-					
NON	Dero-Ghyselinck-Gueganic - Ennasseri-Hanon-Najar-Noterman-Nuyts-Psicova-Robaey-Van Der Taelen-Vandercammen-Verduyn-					
ABSTENTION-BLANC-NUL	Bandali -Busma-Hellebrandt-Malu-Singh-Wisser-					

Il est donné mandat aux membres du CC et Syndic de signer le contrat entre la copropriété et l'architecte.

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

La parole est donnée à M. Van Der Taelen qui remet son avis concernant les travaux. Il demande que son intervention soit annexée au PV.

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

Compte tenu de la présentation de l'architecte, M. Van der Taelen retire du vote les points qu'il a demandé de mettre à l'ordre du jour.

7.3.2. Décision quant à remplacer les garde-corps.

Compte tenu de la présentation de l'architecte, M. Van der Taelen retire du vote les points qu'il a demandé de mettre à l'ordre du jour.





OFFICE DES PROPRIÉTAIRES

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

7.4. Ascenseurs : Décision quant à mettre en conformité l'éclairage des paliers à la sortie des		Oui	3.401	67,56%	% requis	75%	
Encodage vote OK		Non	1.633	32,44%	Motion rejetée		
		Abstention	729	12,65%			
OUI	Antoniadis-Bex-Bontez-Brissaud-Brunlid-Busma-Croquet-Dero-Dille @@@-Engels - Ackermans-Engels - Ackermans-Forget-Gatti-Gay - Para-Ghyselinck-Godfroid - Van Haesendonck-Gruloos-Guy +@-Hanon-Hellebrandt-Heylen-Laloumi - Maniaka-Lhoir-Litaj-Magi-Meyer (Cs)-Naim - Merezak-Nouwen-Nuyts-O'Neill-Perrot - Stavaux-Pire - Ochelen-Quatannens-Robaey - Soupard-Van Moer-Van Roy-Van Velthoven - Nollevaux-						
NON	Bandali -Bauduin-De Boeck-Delfosse-Gorsse-Grignet-Gueganic - Ennasseri-Hebbelinck-Laureys-Malu-Najar-Noterman-Nowe-Psicova-Singh-Smeets-Van Der Taelen-Van Peteghem-Verduyn-Vettorel - Delannoy-Von Pfaler-Wisser-						
ABSTENTION-BLANC-NUL	Alvarez Santos-Cardyn-De Aguirre-Ouallid-Place - Vos-Sodipar-Uytdenbroek-Van Laere-						

8. Emménagements – Déménagements :

Décision quant à avertir le Syndic et Concierge au moins 15 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.

Si le déménagement-emménagement ne se déroule exclusivement que par le lift externe alors l'indemnité n'est pas due.

8. Emménagements – Déménagements :		Oui	4.026	73,32%	% requis	50%
Décision quant à avertir le Syndic et Concierge		Non	1.465	26,68%	Motion acceptée	
Encodage vote OK		Abstention	272	4,72%		
OUI	Alvarez Santos-Antoniadis-Bauduin-Bex-Bontez-Brissaud-Brunlid-Cardyn-Dille @@@-Engels - Ackermans-Engels - Ackermans-Forget-Gatti-Godfroid - Van Haesendonck-Grignet-Gruloos-Guy +@-Hanon-Hebbelinck-Hellebrandt-Heylen-Laloumi - Maniaka-Lhoir-Litaj-Magi-Meyer (Cs)-Naim - Merezak-Nouwen-Nuyts-O'Neill-Ouallid-Perrot - Stavaux-Pire - Ochelen-Place - Vos-Quatannens-Smeets-Sodipar-Soupard-Uytdenbroek-Van Moer-					
NON	Busma-Croquet-De Boeck-Delfosse-Gay - Para-Ghyselinck-Gorsse-Gueganic - Ennasseri-Laureys-Malu-Najar-Noterman-Nowe-Psicova-Robaeys -Singh-Van Der Taelen-Van Laere-Verduyn-Verhelst-Vettorel - Delannoy-Wauthelet-					
ABSTENTION-BLANC-NUL	Bandali -De Aguirre-Dero-Wisser-					





OFFICE DES PROPRIÉTAIRES

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.

Cette mesure ne concerne que les utilisateurs de gaz de cuisine.

9. Décision quant à appliquer une indemnité forfaitaire pour le gaz de cuisine privatif de 115€		Oui	4247	84,87%	% requis	80%
		Non	757	15,13%	Motion acceptée	
Encodage vote OK		Abstention	759	13,17%		
OUI	Alvarez Santos-Bandali -Bauduin-Bex-Bontez-Brissaud-Brunlid-Cardyn-Croquet-De Aguirre-De Boeck-Delfosse-Dille @@@-Engels - Ackemans-Engels - Ackemans-Gatti-Gay - Para-Godfroid - Van Haesendonck-Gorsse-Gruloos-Guy +@-Hanon-Hellebrandt-Heylen-Laloumi - Maniaka-Laureys-Lhoir-Litaj-Magi-Meyer (Cs)-Naim - Merezak-Noterman-Nouwen-Nowe-Oualliad-Perrot - Stavaux-Pire - Ochelen-Place - Vos-					
NON	Antoniadis-Busma-Ghyselinck-Gueganic - Ennasseri-Nuyts-Psicova-Robaeys -Singh-					
ABSTENTION-BLANC-NUL	Dero-Forget-Grignet-Hebbelinck-Malu-Najar-O'Neill-Smeets-Van Peteghem-Verduyn-					

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.

10. Parking jour : Décision quant à appeler une contribution financière égale au montant		Oui	4.662	88,43%	% requis	80%
		Non	610	11,57%	Motion acceptée	
Encodage vote OK		Abstention	491	8,52%		
OUI	Alvarez Santos-Antoniadis-Bandali -Bauduin-Bex-Bontez-Brissaud-Brunlid-Cardyn-Croquet-De Aguirre-De Boeck-Delfosse-Dero-Dille @@@-Engels - Ackemans-Engels - Ackemans-Gatti-Gay - Para-Godfroid - Van Haesendonck-Gorsse-Gruloos-Guy +@-Hanon-Hebbelinck-Heylen-Laloumi - Maniaka-Laureys-Lhoir-Litaj-Magi-Meyer (Cs)-Naim Merezak-Noterman-Nouwen-Nowe-O'Neill-Perrot - Stavaux-Pire - Ochelen-Place - Vos-					
NON	Ghyselinck-Gueganic - Ennasseri-Nuyts-Psicova-Robaeys -Verduyn-					
ABSTENTION-BLANC-NUL	Busma-Forget-Grignet-Hellebrandt-Malu-Najar-Oualliad-					





OFFICE DES PROPRIÉTAIRES

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).

11.Décision quant à approuver les nouveaux statuts de la copropriété, remis avec la		Oui	4.586	86,79%	% requis	80%	
Encodage vote OK		Non	698	13,21%	Motion acceptée		
		Abstention	479	8,31%			
OUI	Alvarez Santos-Antoniadis-Bandali -Bauduin-Bex-Brissaud-Brunlid-Busma-Cardyn-Croquet-De Aguirre-De Boeck-Delfosse-Dero-Dille @@@-Engels - Ackemans-Engels - Ackemans-Gatti-Gay - Para-Godfroid - Van Haesendonck-Gorsse-Grignet-Gruloos-Guy +@-Hanon-Hebbelinck-Hellebrandt-Heylen-Laloumi - Maniaka-Laureys-Lhoir-Litaj-Malu-Meyer (Cs)-Nouwen-Nowe-Nuyts-O'Neili-Oualliad-Perrot - Stavaux-Pire - Ochelen-Place -						
NON	Bontez-Gueganic - Ennasseri-Naim - Merezak-Noteman-Psicova-Van Der Taelen-Van Velthoven - Nollevaux-Verduyn-						
ABSTENTION-BLANC-NUL	Forget-Ghyselinck-Magi-Najar-Robaeys -Van Laere-Van Moer-						

12. Elections statutaires :

12.1 Membres du Conseil de Copropriété : M. Soupert

12.1 Election Membres du Conseil de Copropriété : M. Soupart		Oui	5.298	96,70%	% requis	50%
Encodage vote OK		Non	181	3,30%	Motion acceptée	
OUI	Alvarez Santos-Antoniadis-Bandali -Bauduin-Bex-Bontez-Brissaud-Brunlid-Cardyn-Croquet-De Aguirre-De Boeck-Delfosse-Dero-Dille @@@-Engels - Ackemans-Engels - Ackemans-Forget-Gatti-Gay - Para-Godfroid - Van Haesendonck-Gorsse-Grignet-Gruloos-Guy +@-Hanon-Hebbelinck-Hellebrandt-Heylen-Laloumi - Maniaka-Laureys-Lhoir-Litaj-Magi-Malu-Meyer (Cs)-Naim - Merezak-Noterman-Nouwen-Nowe-Nuyts-O'Neill-					
NON	Gueganic - Ennasseri-Psicova-					
ABSTENTION-BLANC-NUL	Busma-Ghyselinck-Najar-Robaeys -Verduyn-					





OFFICE DES PROPRIÉTAIRES

12.1. Membres du Conseil de Copropriété : M. Pire

12.1 Election Membres du Conseil de Copropriété: M. Pire		Oui	5.298	96,70%	% requis	50%
		Non	181	3,30%	Motion acceptée	
Encodage vote OK		Abstention	284	4,93%		
OUI	Alvarez Santos-Antoniadis-Bandalí -Bauduin-Bex-Bontez-Brissaud-Brunlid-Cardyn-Croquet-De Aguirre-De Boeck-Delfosse-Dero-Dille @@@-Engels - Ackemans-Engels - Ackemans-Forget-Gatti-Gay - Para-Godfroid - Van Haesendonck-Gorsse-Grignet-Gruloos-Guy +@-Hanon-Hebbelinck-Hellebrandt-Heylen-Laloumi - Maniaka-Laureys-Lhoir-Litaj-Magi-Malu-Meyer (Cs)-Naim - Merezak-Noterman-Nouwen-Nowe-Nuyts-O'Neill-					
NON	Gueganic - Ennasseri-Psicova-					
ABSTENTION-BLANC-NUL	Busma-Ghyselinck-Najar-Robaeys -Verduyn-					

12.2 Commissaire aux Comptes : Monsieur Bontez

12.2 Election Commissaire aux Comptes: W. Bontez		Oui	5,347	96,73%	% requis	50%
		Non	181	3,27%	Motion acceptée	
Encodage vote OK		Abstention	235	4,08%		
OUI	Alvarez Santos-Antoniadis-Bandali -Bauduin-Bex-Bontez-Brissaud-Brunlid-Busma-Cardyn-Croquet-De Aguirre-De Boeck-Delfosse-Dero-Dille @@@-Engels - Ackemans-Engels - Ackemans-Forget-Gatti-Gay - Para-Godfroid - Van Haesendonck-Gorsse-Grignet-Gruloos-Guy +@-Hanon-Hebbelinck-Hellebrandt-Heylen-Laloumi - Maniaka-Laureys-Lhoir-Litaj-Magi-Malu-Meyer (Cs)-Naim - Merezak-Noterman-Nouwen-Nowe-Nuyts-O'Neill-					
NON	Gueganic - Ennasseri-Psicova-					
ABSTENTION-BLANC-NUL	Ghyselinck-Najar-					





OFFICE DES PROPRIÉTAIRES

12.3 Syndic : Office des Propriétaires

12.3 Election Syndic: Office de Propriétaires		Oui	4.998	93,19%	% requis	50%	
		Non	365	6,81%	Motion acceptée		
Encodage vote OK		Abstention	400	6,94%			
OUI	Alvarez Santos-Antoniadis-Bandali -Bauduin-Bex-Bontez-Brissaud-Brunlid-Busma-Cardyn						
	Croquet-De Aguirre-De Boeck-Delfosse-Dille @@@-Engels - Ackermans-Engels -						
	Ackermans-Forget-Gatti-Gay - Para-Godfroid - Van Haesendonck-Gorsse-Grignet-						
	Gruloos-Guy +@-Hanon-Hebbelinck-Hellebrandt-Heylen-Laloumi - Maniaka-Laureys-						
NON	Lhoir-Litaj-Magi-Malu-Meyer (Cs)-Naim - Merezak-Nouwen-Nowe-Nuyts-O'Neill-Oualliad-						
ABSTENTION-BLANC-NUL	Gueganic - Ennasseri-Noterman-Psicova-Van Der Taelen-						
	Dero-Ghyselinck-Najar-Robaeys -Smeets-Verduyn-						

Les points à l'ordre du jour ont tous été passés en revue, la séance est donc levée à 21h05 .

OFFICE DES PROPRIÉTAIRES S.A.

Rue Vilain XIII, 53-55
B - 1000 Bruxelles
+32 (0)2 626 08 46
info@op.be

Pour L'Office des Propriétaires
Raphaël DE PLAEN-Jakob ENGSTRÖM

Président
Michel SOUPART

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.



**OBJET : Exécution ou non-exécution des travaux relatifs aux
terrasses arrière de la Résidence Chavigne**

Le rapport de l'architecte a valeur d'avis. C'est un avis et cela n'oblige donc pas la copropriété à suivre les recommandations de l'architecte. La copropriété est souveraine en la matière.

En cas d'exécution des travaux envisagés, la copropriété se retrouverait lourdement endettée. Il faudrait alors en 10 ans rembourser non pas 670.000 EUR mais environ 816.000 EUR.

Vouloir emprunter 816.000 EUR en 10 ans, alors que les fonds propres sont largement insuffisants, est pour moi un projet inacceptable. J'estime que cela serait beaucoup trop cher payé pour réparer quelques terrasses fragilisées alors, qu'à mon avis, la grande majorité des terrasses sont encore en bon état.

De plus, que se passerait-il si la copropriété devait être confrontée à de nouvelles et grosses dépenses imprévues.

Comme pour la situation économique mondiale, l'heure est aux économies et certainement pas aux dépenses pharaoniques. La maîtrise des coûts est devenue indispensable.

La copropriété se doit donc d'être très prudente.

Pour rembourser l'emprunt envisagé, il faudra augmenter les charges trimestrielles en moyenne d'environ 185 EUR.

Les petits propriétaires et pensionnés se plaignent de plus en plus à cause des charges très lourdes. Ce n'est certainement pas le Commissaire aux comptes qui me contredira à ce propos. A terme, ces personnes ne pourront plus faire face à ces nouvelles dépenses et elles risquent de venir gonfler le nombre de propriétaires défaillants ou en difficulté.

Pour l'instant, ce nombre est de 11 (onze), c'est-à-dire presque 10 pour cent des propriétaires.

Quand il y aura 1/5 de propriétaires défaillants, c'est-à-dire 24, il faudra quand même se poser des questions et peut-être même les prendre en charge.

Le montant des nouvelles charges au sens large deviendra impayable pour les petits propriétaires et les pensionnés et cela pour 10 ans. On nous dit que les charges au sens strict ne devraient pas être augmentées, mais qui pourrait croire une chose pareille. Où cela va-t-il s'arrêter ?

Il faut bien se rendre compte que chacun devra, au total, déboursier en moyenne 7.500 EUR en plus des charges actuelles.

Il ne faut pas provoquer la ruine des petits propriétaires et pensionnés. A cause des charges trop lourdes, je signale ici que quelques propriétaires et locataires envisagent très sérieusement de vendre leur appartement ou de déménager. Je dis donc STOP aux charges nouvelles.

Il faut arrêter de faire peur aux occupants de la Résidence Chavigne en leur préconisant, en leur interdisant presque, de ne pas utiliser leurs terrasses. Je pense que la situation est exagérée. Sur base de mon expérience, je crois sincèrement que la plupart des occupants de l'immeuble ne courent aucun danger. Je fais de la musculation et je suis donc un homme très fort.

J'ai moi-même testé ma terrasse arrière qui est aussi fragilisée.

J'ai poussé, tiré et secoué ma balustrade dans tous les sens pour y provoquer des vibrations.

La balustrade a bien résisté et comme vous pouvez le constater je ne suis pas tombé dans le vide.

Il faut quand même se rendre compte que sur une terrasse les occupants se contentent de poser leurs mains sur la balustrade, donc sans véritablement s'appuyer sur celle-ci. Le danger est donc inexistant.

De plus, j'ai remarqué que grâce au chapeau en forme de U inversé recouvrant la partie supérieure de chaque garde-corps, chaque balustrade est solidaire des garde-corps l'entourant.

Quand on appuie sur une balustrade, on appuie donc, dans une mesure moindre évidemment, sur les garde-corps voisins.

Cela est valable pour la majorité des terrasses.

En plus des coûts énormes, une rénovation générale causerait de grandes nuisances sonores et un dégagement important de poussières pendant 1 an ou 3 au moins.

De plus, pendant cette période, les garages et les aires de stationnement situés à l'arrière seront inaccessibles.

En effet, il est question ici de refaire complètement toutes les terrasses arrière en cassant le carrelage, en enlevant les garde-corps, etc. Notre qualité de vie s'en trouverait gravement compromise. Les baies vitrées ne fermant pas hermétiquement, une partie de la poussière pourrait même pénétrer dans les appartements. A cause du bruit infernal, il n'y aura plus de tranquillité pour les occupants de l'immeuble.

Pour ma part, je dis NON à la proposition de l'architecte et j'estime qu'il n'y a aucune urgence. Partant de là, je préconise donc de travailler au cas par cas comme on l'a toujours fait dans le passé et avec succès. Ce n'est pas parce que quelques terrasses sont particulièrement fragilisées qu'il faut tout refaire.

Pour la plupart des terrasses arrière, de simples réparations sont suffisantes. Pour de rares terrasses, des travaux plus importants pourront être exécutés.. Les travaux de sécurisation ont déjà été exécutés en 2015. Ne perdons pas l'argent déjà dépensé pour cela et terminons les travaux.

Cela coûterait beaucoup moins cher que la proposition de l'architecte et pourrait, en tout ou en partie, être payé par le fonds de roulement tel qu'il se présentera en 2018 ou en 2019.

Nous ne sommes pas obligés de tout réparer en une seule fois. Il faudra peut-être travailler avec des priorités et il conviendra de confier les travaux à un entrepreneur sérieux.

Les travaux nécessaires pourraient alors être répartis sur 1 an ou 2.

Pour pouvoir payer ces travaux avec le fonds de roulement, je propose donc d'attendre 2018 ou 2019 avant de débiter les travaux.

Un contrôle tous les 5 (cinq) ou 10 (dix) ans des bandeaux en béton pourrait aussi être envisagé.

J'exprime ici le souhait, qu'à l'avenir, plus aucun travail ne soit exécuté sans avoir la totalité des fonds propres nécessaires.

Monsieur Van Der Taelen, Alain
Rue Paul Devigne, 72, boîte 14
1030 BRUXELLES
Appartement M-3
(0475)704004