

Résidence Golf IV - Assemblée Générale du 29 octobre 2015

Bienvenue

Ordre du jour

1. Signature liste présences + procurations
2. Désignation Président AG + Secrétaire
3. Rapport du Conseil de copropriété.
4. Courrier du 14/09/2015
 1. Révocation du mandat du syndic
 2. Contrat du syndic
5. Poursuite des missions du syndic
6. Rap. contrôle des cptes Mme Francotte-Renard
7. Approbation du décompte 2014/2015
 - Approbation du bilan
 - Décharge syndic, CP et commissaire cptes
8. Désignation Commissaire aux comptes
9. Acte de base - mise en conformité - mandat
10. Travaux prévisionnels :
 - toiture, terrasses, décharges d'eau ext.,
chaufferie, canalisations eau
11. Concierge – fonctionnement
12. Signature du Procès-verbal

1. Signature liste présences + contrôle des procurations

- Le quorum est-il atteint pour nous permettre d'avoir une A.G. valide?

OUI

2. Désignation d'un président et d'un secrétaire de l'A.G.

Proposition:

Président: A. Pauwels

Secrétaire: Syndic AGESYN

29/10/2015

AG-RG4-290102015

3. Rapport du Conseil de copropriété

Travaux en cours:

- **Canalisations d'alimentation en eau de l'immeuble: suivi par D. Groven.**
 - Un remplacement progressif des tuyauteries est opéré au fur et à mesure en fonction des besoins
- **Chaufferie: suivi par D. Groven.**
 - La société MATEC assure le réglage de la consigne de température de l'eau
 - Un pressostat a été remplacé
 - Remplacement: voir point 10 de l'ordre du jour
- **Lances d'incendie: suivi par le syndic AGESYN**
 - La mise en conformité aux normes actuelles de protection incendie est terminée
- **Ascenseur: suivi par le syndic AGESYN**
 - Le revêtement de sol de l'ascenseur sera remplacé par la société OTIS
- **Eclairages de secours des escaliers d'évacuation: suivi par le syndic AGESYN**
 - En cours, sera terminé dans les plus brefs délais

- **N.B. Les aspects relatifs aux travaux prévisionnels sont repris au point 10**

4. Courrier de certains propriétaires daté du 14/09/2015

1/2

- La révocation du syndic a été demandée par certains propriétaires.
- Si révocation, cela implique:
 - L'arrêt immédiat des missions du syndic (~~vote min. 5 001~~ quotités)
 - Trouver un syndic dans l'urgence n'est pas une bonne chose à faire
 - Dans la période de transition, nous serions dans un flou juridique
 - Un juge pourrait être saisi pour désigner un syndic provisoire
 - Des indemnités de rupture seront à payer au syndic actuel
- Pour rappel:
 - Le contrat du syndic ne peut excéder 3 ans
 - Le mandat de AGESYN prendra normalement fin le 30 juin 2016
 - Seul l'A.G. peut nommer un syndic (pas le conseil de copropriété – Cfr. loi)
 - Si le syndic actuel n'est pas reconduit dans ses fonctions, et qu'aucun autre syndic n'a été nommé par l'A.G., le syndic AGESYN continuerait à remplir ses missions jusqu'à ce qu'un syndic soit nommé par l'A.G. (réunion du 13.10.2015)
 - PI : La tacite reconduction n'est pas possible

29/10/2015

AG-RG4-290102015

4. Courrier de certains propriétaires daté du 14/09/2015

2/2

- **Le conseil de copropriété propose:**

- De rechercher au moins 3 syndics qui pourraient reprendre correctement l'activité (en fonction de la situation)
- Présenter lors d'une A.G. extraordinaire, début 2016, au moins 3 syndics retenus
- Faire coïncider la mission du syndic avec la date de notre A.G.
- Pour que la comparaison soit honnête et équitable, le syndic AGESYN aura la possibilité de se porter candidat à sa propre succession

5. Poursuite des missions du syndic

• Vote de l'A.G. sur les 2 propositions suivantes:

- ☐ Mettre fin au mandat du syndic AGESYN
- ☐ A. Oui 46 voix
- ☐ B. Non 4 voix
- ☐ Si la majorité * a choisi de mettre fin au mandat du Syndic AGESYN
- ☐ A. Mettre fin immédiatement au mandat du syndic AGESYN
- (et verser 3 mois d'indemnités au syndic AGESYN svt. ART2. contrat de syndic)
- ☐ B. Mettre fin au 30/6/2016 au mandat du syndic AGESYN (terme du contrat)

NB : * 2 témoins de comptage des votes sont demandés dans l'assemblée

- Le vote a lieu par copropriétaire présent et représenté
- Les quotités de chaque votant sont comptabilisées

6. Rapport du contrôle des comptes par Madame Francotte-Renard

- Ce point est présenté par Madame Francotte-Renard

7. Approbation du décompte Année comptable 2014/2015 (01/07/2014 au 30/06/2015)

Par vote de l'assemblée générale :

- Approbation décompte
- Approbation du bilan
- Décharge au syndic
- Décharge au conseil de copropriété et au commissaire aux comptes

Non *Sont votés lors de l'AG*
extraordinaire

Vous à la majorité des voix

8. Désignation d'un commissaire aux comptes et définition de sa mission conformément au code civil

- Définition de la mission du commissaire aux comptes: syndic AGESYN
- Appel aux candidats
- Vote de l'A.G. pour la désignation du commissaire aux comptes 2015-2016

→ Pour non touché
car les comptes n'ont pas
été approuvés

9. Acte de base - mise en conformité - mandat pour représenter l'association des copropriétaires pour la passation de cet acte

- Des exemplaires sont à disposition pour consultation
- Raisons des modifications – explication des modifications: syndic AGESYN
- Appel à candidatures pour signer l'acte de base modifié chez le notaire
- Vote de l'A.G. pour donner mandat aux signataires

MONSIEUR PAOWELS EST MANDATÉ
PAR L'A.G. POUR ALLER SIGNER CE
DOCUMENT AVEC MONSIEUR DE HEEREN

10.1 Travaux prévisionnels: Toiture

Situation :

- Une toiture de ce type est garantie 10 ans, 20 ans (durée de vie normale)
- Notre toiture a plus de 30 ans. Elle est lestée, ce qui la protège
- Nous n'avons encore pratiquement aucune fuite au 13^{ème} étage, qui viendrait du toit

Proposition du conseil de copropriété:

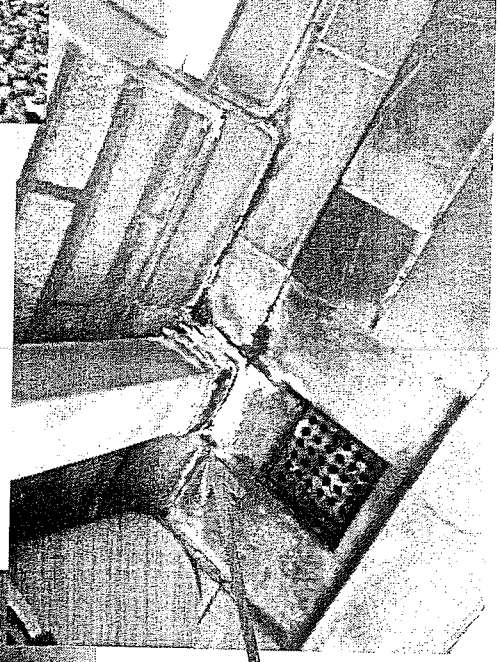
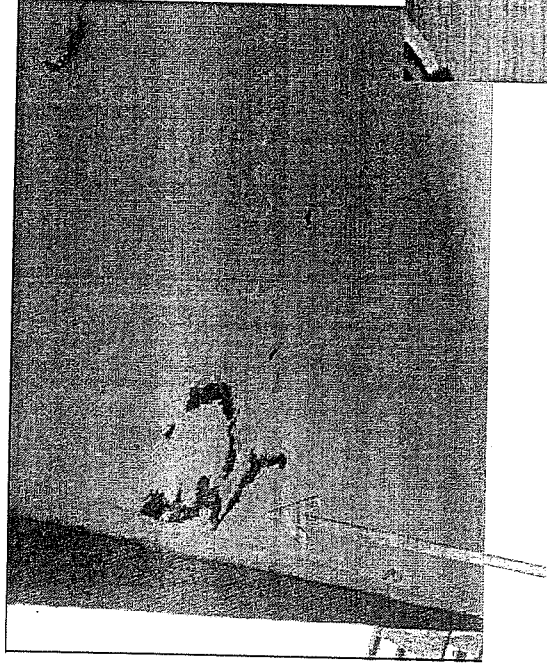
- Ne pas lancer les travaux de rénovation sans que cela ne soit nécessaire
- Faire une provision (fonds de réserve) pour la réparation complète du toit
- Demander des offres pour avoir un budget prévisionnel réaliste pour cette dépense
- Se renseigner et choisir la solution la plus adaptée à notre toit et notre portefeuille
 - Tout enlever et remettre à neuf
 - Utiliser un produit du type « Derbigum » (à base de bitume) ou de plastique: tenue dans le temps, prix,
 - Mettre une isolation permettant de bénéficier des primes à l'isolation
- Un appel d'offre a été lancé il y a plus de 3 mois. A ce jour, seule la société BREMS a répondu.
Le budget estimé est de 140.000€
- Sur simple demande nous pouvons vous faire suivre les offres reçues.

** voter une proposition d'un appel de fonds
pour provisionner le fond de réserve pour les travaux du toit*

Travaux prévisionnels: Terrasses 1/3

Nos terrasses se dégradent de manière inquiétante !

- Quelques signes : éclatement carrelages, garde-corps abîmés, balustrades ont bougé, stalactites, peinture écaillée, éclatement béton, ...



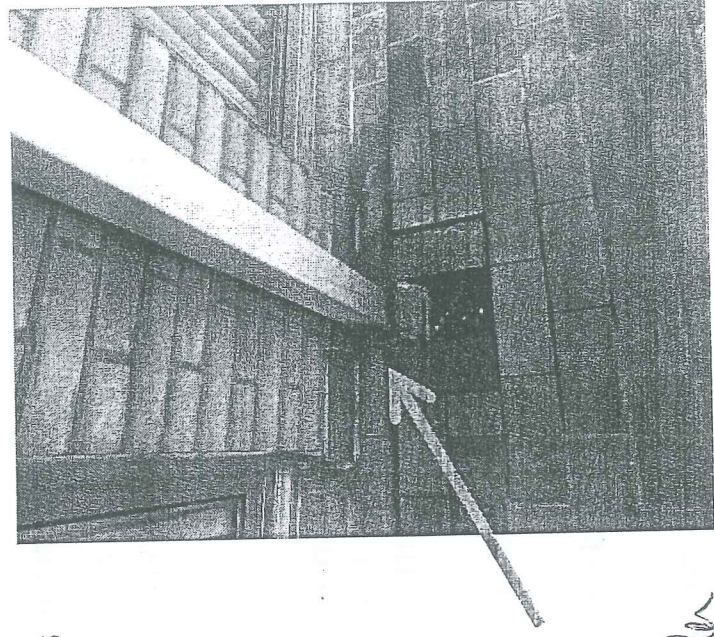
29/10/2015

AG-RG4-29102015

Travaux prévisionnels: Terrasses 2/3

Quelles en sont les causes ?

- Infiltrations d'eau des terrasses et des conduites extérieures (avaloir / sterfput)
- Certains avaloirs (sterfput) sont obstrués
- Stagnation des eaux de pluie dues à une pente inadéquate des terrasses
- Joints de terrasses défectueux
- Carrelages et béton fissurés



* Il est recommandé de vérifier l'état des terrasses pour les travaux de rénovation.

29/10/2015

AG-RG4-290102015

Travaux prévisionnels: Terrasses 3/3

Différentes solutions techniques sont envisageables. Ces solutions doivent être globales, pour assurer la pérennité de l'immeuble

- Par ex.: nouveau carrelage ou enduit (conséquences sur les prix, l'esthétique et les infiltrations sous les châssis...)
- Choix des panneaux pour les balustrades et les séparations entre les terrasses
- Les travaux sont conséquents (liste non exhaustive):
 - Placement échafaudages, dépose balustrades, réparation béton carbonaté, remplacement avaloirs, remplacement chape, rénovation sol terrasses (Sika + carrelages / autre formule), mise en peinture des cieux de terrasses, placement nouvelles balustrades, hydrofugation et re-jointoyage...

Bilan des appels d'offres lancés il y a plus de 3 mois

- Offre écrite de J. SAEYS: 1 612 000 €, sans garantie sur le prix, ni sur les travaux
- Offre écrite de RENOTEC: 848 000 €, certain postes semblent manquer
- Sur simple demande, nous pouvons vous faire suivre les offres reçues.

Le conseil de copropriété propose les actions suivantes :

- Obtenir des offres complètes et fermes qui donnent toutes les garanties de sérieux
- Exiger une garantie sur l'ensemble des travaux
- Désigner un expert (par ex. un ingénieur Architecte) comme maître d'œuvre
- Soumettre à l'A.G. les offres des prestataires retenus pour choix (quote-part précisée)

Vu les montants en jeu, nous invitons les propriétaires à envisager leur financement
! Attention ! La responsabilité de l'assemblée des copropriétaires pourra être engagée en cas de danger prouvé à des tiers

10.4 Travaux prévisionnels: Chauffage

2 chaudières (1 grosse + 1 petite) assurent le chauffage et la production d'eau chaude

- La « petite » chaudière a une fuite (qui va continuer à grandir) au niveau du corps de chauffe. Cette fuite pourrait grandir très vite, si la « petite » chaudière devait être brutalement sollicitée. Ceci aurait comme conséquence que cette chaudière serait inutilisable
- Il est normal de prévoir 2 (ou plus) chaudières dans un immeuble comme le nôtre: elles sont utilisées dans leur plage de fonctionnement optimal en fonction des besoins :
 - Petite : eau chaude uniquement [été]
 - Grosse : eau et un peu de chauffage [printemps/automne]
 - Les 2: eau + chauffage important [hiver]]
- Le câblage électrique est à refaire
- La société MATEC a estimé le montant du remplacement des 2 chaudières à 150.000 €

Le conseil de copropriété propose:

- D'alimenter le fonds de réserve de manière à faire face à cette dépense qui sera nécessaire
- De demander d'autres offres de prix
- De choisir la meilleure solution en termes de coûts d'installation et de fonctionnement

la possibilité de passer à mettre des panneaux solaires.

10.5 Travaux prévisionnels: Canalisations eau chaude et froide

- Monsieur D. Groven suit ce dossier de très près
- Aujourd'hui, lorsqu'une fuite est constatée, la tuyauterie de cette section est remplacée
- **La possibilité existe de faire procéder en une seule fois au remplacement de toutes les tuyauteries qui n'ont pas encore été remplacées**
- Cette solution offre les avantages suivants:
 - Elle permet de prévoir les coupures d'eau nécessaires lors des travaux
 - Devrait être plus économique, plutôt que de remplacer l'ensemble des tuyauteries lors de réparations à répétition
- **Mais elle offre aussi les désavantages suivants:**
 - Une dépense importante doit être faite en une seule fois
 - Certaines tuyauteries pourraient ne pas devoir être remplacées avant un certain temps

proposition d'un nouveau plomberie (autre que VIGO)

11. Concierge – fonctionnement

Le syndic AGESYN fait le point sur:

- Le contrat de travail de la concierge
- La commission paritaire qui fixe les modalités de travail de la concierge
- Le rappel des tâches qui incombent à la concierge

+ préciser autres concierges) le pourpnoi ont leurs intèrcht place.
~~et~~ au local où se trouve la candidature.

- Il est demandé aux copropriétaires de faire, par écrit, leurs récriminations au syndic AGESYN. Ce dernier traitera chaque courrier.

*d'ouviens ont point des travaux et à 2 reprises la maison
(insatisfait) d'une propriétaire à point tomber dans le sommeil.

F. de la Roche

- [illegible]