

Petain Gérance

AEP Jacques Ballings 45A à Èvere

PV de l'assemblée générale de ce 6 août 2017 ayant eu lieu à 11h dans l'appartement de Mme Henris

Présents :

Mme Henris

Mme Rovenne

Mr Doigni

Estrella E. Dargin

Mme Goossens

Mme Limbourg

Limbourg

Dargin

Absent : Mr Colussi

Les documents transmis pour l'assemblée générale ont été transmis par courrier à madame Henris et madame Limbourg (car elles n'ont pas d'adresse mail). Mr Doigni, madame Goossens et Mr Colussi ont reçu les documents par mail.

Nous n'avons pas reçu de procuration de la part de monsieur Colussi. Nous n'avons reçu aucune réaction écrite aux points de l'ordre du jour de l'assemblée générale.

1. Reprise de gérance temporaire et désignation d'un gérant ou syndic

La reprise de la gérance par un syndic a été votée avec accord des personnes présentes.

Pour se faire, madame Rovenne va demander un rendez-vous avec un représentant du syndic « Easy syndic ». Une rencontre aura également lieu après le 23 août avec l'expert proposé par Mr Doigni : Mr Vardakis Alexandre dont le bureau se situe Clos Domvart, 7 à Genval. Ces rencontres auront lieu durant le courant du mois de septembre 2017 en raison des congés d'été. Madame Rovenne s'occupera donc de la gérance jusqu'à ce qu'un syndic la reprenne.

Mme Rovenne a demandé aux personnes présentes si elles avaient des questions à adresser au Syndic. Personne n'avait de question.

Mme Goossens informe en fin d'assemblée qu'elle réfléchira à tête reposée aux questions éventuelles. Ses questions seront transmises par mail.

Madame Rovenne ne peut garantir que les questions de madame Goossens seront transmises au syndic car elles n'ont pas été présentées à cette assemblée générale.

Geoffrey

3. Présentation de propositions

3.1 Mise en conformité du bâtiment

3.1.1 Electricité des communs et parlophonie

*La mise en conformité de l'électricité a été votée avec accord des personnes présentes.
Madame Rovenne va reprendre contact avec la société GA Technics afin de convenir d'un jour de passage durant le mois d'août pour réaliser les travaux. Ensuite un rendez-vous sera convenu avec la société Electrotest afin que l'attestation de conformité soit délivrée.
La date de passage de la société GA Technics sera transmise ultérieurement.
Madame Rovenne demande à chaque copropriétaire de verser la quote part personnelle dans le coût de ces travaux sur le compte de la copropriété pour le 31 août 2017.
Les travaux devant être effectués pour ce 02 septembre 2017.

Devis : 190,8€ à proratiser par copropriétaire selon leur quotité

Attestation de conformité : 160€ à proratiser par copropriétaire selon leur quotité

Coût total par propriétaire :

Appartement 1 : $350.8 \times 0.296 = 104\text{€}$

Appartement 2 et garage n°4 : $350.8 \times 0.357 = 125.23\text{€}$

Appartement 3 : $350.8 \times 0.192 = 67.35\text{€}$

Garage 1 : $350.8 \times 0.060 = 21\text{€}$

Garage 2 : $350.8 \times 0.062 = 21.8\text{€}$

Garage 3 : $350.8 \times 0.033 = 11.6\text{€}$

? *le n'est pas moi !*

Mme Limbourg souhaite avoir le nom de l'expert du Fond du logement ayant effectué le contrôle et le rapport d'expertise.

Mme Rovenne se renseigne auprès de Fond du Logement Bruxellois pour savoir si cette information peut être divulguée ou non.

* La réparation de la parlophonie a été acceptée par Mme Goossens, mme Rovenne et Mr Doigny. Madame Rovenne reviendra vers eux avec la proposition de devis la plus intéressante.

Madame Rovenne prendra à sa charge les frais d'installation d'une caméra reliée à sa sonnette étant donné qu'elle n'a aucune visibilité sur la rue.

Monsieur Doigny a donné son accord et est intéressé par la même démarche.

L'accord est donné par majorité simple.

3.1.2 Prévention et mesure de sécurité contre un risque d'incendie

* Mr Doigni et Mme Rovenne ont installés un détecteur de fumée sur leur palier dans le hall des communs.
Goossens

Mme Doigni va en parler avec son locataire et s'arranger avec lui pour l'achat et la pose du matériel.

* La proposition d'installer une sortie de secours a été retenue par Mme Rovenne et Mr Doigni. Mme Goossens s'est abstenu. Elle demande qu'une visite des pompiers soient programmée afin de savoir si cette sortie de secours est obligatoire ou non.

Un rendez-vous auprès des pompiers sera pris ultérieurement. Mme Rovenne se renseigne auprès des pompiers afin d'obtenir les modalités de visite ainsi que le coût. Ces informations seront transmises ultérieurement.

La proposition est acceptée par majorité simple.

* L'acte de base a été relu et il a été constaté qu'une annotation manuscrite a été ajoutée concernant l'absorbtion de la cour dans le garage n°4.

Mme Henris demande que le futur syndic vérifie l'acte de base et recalcule les quotités de chaque copropriétaires afin de s'assurer que celle de la cour soit attribuée au garage n°4 et non aux autres copropriétaires.

3.2 Contrat d'assurance incendie du bâtiment

La proposition du contrat d'assurance d'un montant de **1186,76€** a été acceptée par toutes les personnes présentes.

Le nécessaire sera fait auprès de la société AG insurance.

Pour rappel :

Appartement 1 : $1186,76 \times 0.296 = 351,28\text{€}/\text{AN}$

Appartement 2 + garage 3 : $1186,76 \times 0.357 = 423.67\text{€}/\text{AN}$

Appartement 3 : $1186,76 \times 0.192 = 227.85\text{€}/\text{AN}$

Garage 1 : $1186,76 \times 0.060 = 71.20\text{€}/\text{AN}$

Garage 2 : $1186,76 \times 0.062 = 73.57\text{€}/\text{AN}$

Garage 4 : $1186,76 \times 0.033 = 39.16\text{€}/\text{AN}$



3.3. Achat de compteurs d'eau individuels

La proposition d'achat de compteurs d'eau individuels a été acceptée par toutes les personnes présentes.

Chaque copropriétaire présent va adresser un accord écrit à Mme Rovenne afin que cela soit transmis à Hydrobru.

Mr Colussi va être informé de la nécessité de son accord écrit pour que l'installation soit faite.

Une fois en possession de tous les accords, un rendez-vous sera pris avec un technicien d'Hydrobru doit afin d'obtenir le prix définitif des travaux. Ce prix sera communiqué aux autres copropriétaires dès réception.

3.4 Nettoyage des communs

*Il a été convenu entre les propriétaires des appartements, mme Goossens, Mr Doigny et mme Rovenne que :

- Chaque occupant de l'immeuble s'occupe de nettoyer son palier.
- Le hall d'entrée et les vitres seront nettoyés à tour de rôle par chaque occupant de l'immeuble

Mr Doigny refuse de s'occuper de la poubelle mise à disposition à côté des boîtes aux lettres dans la pièce des compteurs électriques et d'eau.

Mme Rovenne va mettre à disposition les dates de prise en charge du nettoyage du hall des communs et des vitres sur le panneau du hall d'entrée. Mme Rovenne propose que ce panneau soit également utilisé pour informer les autres occupants de jour de festivités, travaux, ...

3.5 Mise en place d'un fond de réserve

Proposition de verser 100 euros par mois (divisé par quotité) a été validé par majorité simple.
Cela a été validé par Mme Henris, Mme Goossens, Mr Doigni, Mme Rovenne.
Mme Limbourg est contre.

Appartement 1 : $100 \times 0.296 = 29,6\text{€}/\text{mois}$

Appartement 2 + garage 3 : $100 \times 0.357 = 35,7\text{€}/\text{mois}$

Appartement 3 : $100 \times 0.192 = 19,2\text{€}/\text{mois}$

Garage 1 : $100 \times 0.060 = 6\text{€}/\text{mois}$

Garage 2 : $100 \times 0.062 = 6,2\text{€}/\text{mois}$

Garage 4 : $100 \times 0.033 = 3,3\text{€}/\text{mois}$

3.6 Divers

* Le barillet doit être remplacé car il dépasse de la porte, ce qui facilite les tentatives de cambriolages.

De plus il ne se verrouille plus. Aucun des occupants n'a la possibilité de verrouiller la porte d'entrée.

Mme Rovenne et Mr Doigny donne leur accord pour le remplacement du barillet.

Mme Goossens ne donne pas son accord.

La proposition est acceptée par majorité simple.

Un devis comportant le coût du travail et du matériel va être demandé et sera soumis aux copropriétaires des appartements par mail.

* Mme Rovenne signale également que la porte doit être rabotée car elle frotte sur le carrelage du hall d'entrée et l'abîme.

* Le point sur le coût d'installation de calorimètres digitaux sera reporté lors de la prochaine réunion des copropriétaires.

* Le point sur la demande de monsieur Doigny d'enlever le radiateur du hall des communs car il coule, est reporté à la prochaine réunion des copropriétaires.

* tous les coûts connus liés aux travaux de mise en conformité, de rénovation et de sécurité ont été transmis aux copropriétaires.

* La mise en place d'un règlement d'ordre intérieur a été validée par les propriétaires des appartements.

Cet ordre intérieur comprendra :

- Du nettoyage des paliers, hall d'entrée et vitres des communs
- De l'utilisation du panneau mis à disposition dans le hall des communs
- L'attention portée aux nuisances sonores, tapage nocturne

Il a été convenu à la fin de cette assemblée générale, que madame Rovenne transmette à chaque copropriétaire une copie de ce PV. Que chaque copropriétaire renvoie à madame Rovenne cette copie de PV signé de leur part.

Dès réception de ces retours, les diverses démarches pourront débuter.

Lu et approuvé DSGN^{ME} JEAN-CLAUDE

Lu et approuvé Mme Rovenne

Lu et approuvé