

GESTION & TRANSACTIONS IMMOBILIERES

S.P.R.L.

Square François Riga, 1

1030 Bruxelles

EXPERT-CONSEIL IMMOBILIER
ETAT DES LIEUX
EXPERTISES
ESTIMATIONS
RECEPTION TRAVAUX

ADMINISTRATION DE BIENS
GERANCE IMMEUBLE
GESTION PRIVATIVE

TRANSACTIONS IMMOBILIERES
ACHAT - VENTE - LOCATION

MESURAGES

REF.:

Bruxelles, le 23 avril 2015

**Procès-verbal
Assemblée Générale Annuelle
Association copropriétaires
Résidence « Hof ter Eycken » Pavillon 3
Woluwedal 4 à 1932 Sint-Stevens-Woluwe
Numéro d'entreprise 0 851 406 612**

Date : 23.04.2015 à 19h00

Lieu : séchoir de l'immeuble – 13^e étage

Les points suivants sont à l'ordre du jour et ont été traités

1. Ouverture de la séance par le président du conseil de copropriété

Mr Boens souhaite la bienvenue à tous.

2. Validité de l'assemblée

Quorum 705/1000 quotités
36/51 propriétaires

Le nombre de personnes présentes ou représentées, le nombre de quotités et les prescriptions légales sur les procurations, sont conformes aux exigences.

Etaient présents ou représentés :

BEUCKELS - BEYDTS - BOENS - BONHOMME-HEYMANS - CAUDRON -
CLAEYS-NIELSEN - D'HONDT - FARAH - GATHY - HARDY - HAVET -
JOURET-MOURIN - KAMPF - KAUFHOLZ - KERVYN de MEERENDRE -
LECOMTE - LOGIER (X2) - LUNA - MATAGNE - MICHIELS-VANNARATH -
MONOPOLI (X2) - MUTETERI - PANS - PEREMANS - PHILIPP - PULHAM -
RENTS -ROLLMANN - SEGERS - SIRIBUTH - TIQUET (X2) -
VERSTRAETEN - WANTIER

3. Désignation du bureau de l'assemblée.

3.1. Désignation du président de la séance

Mme Boens-Thevissen est candidate
A l'unanimité des voix est élue présidente de la séance

3.2. Désignation du secrétaire

Le secrétariat est assuré par le syndic selon la loi entrée en vigueur le
1^{er} septembre 2010

3.3. Désignation d'un scrutateur

Mr Boens est candidat
A l'unanimité des voix est élu scrutateur de cette séance

4. Rapport de l'exercice écoulé

Le syndic remercie les membres du conseil de copropriété pour l'aide
apportée durant l'exercice écoulé.

Financier

Encore à recevoir au 23/04/2015 :

Le dossier suivant est entre les mains de la justice :

Appartement 4 – LICOPPE **5.364,81 €** (1^{er} trimestre 2015 compris)

Clôture 2013

Appartement 007 pour un montant de **2.259,47 €**

Appel 1^{er} trimestre 2015

Appartements 005-008-038 pour un montant total de **1.656,00 €**

Appel spécial mensuel travaux : 1.469,71 €

Il s'agit des appartements 005-007-008-032-035-038-043-047-054

Montant total des arriérés : 10.749,99 €

L'assemblée en prend acte

5. Présentation des comptes du 01.01.2014 au 31.12.2014

Le vérificateur des comptes a eu accès sans aucune restriction à tous les documents comptables, factures et extraits bancaires du compte à vue et du compte à terme.

Il a pu constater que les pièces reprises dans le listing des charges se rapportaient bien à des dépenses et recettes faites pour le compte de la copropriété et que le bilan annuel établi par le gérant représente bien la situation des avoirs et dettes de l'immeuble au 31.12.2014.

Le vérificateur des comptes n'a pas trouvé d'irrégularités.

En annexe le tableau comparatif des dépenses 2013/2014.

Rappel : les travaux dans les parties privatives (renouveler, détartrer les robinets, travaux d'électricité, etc....) sont toujours à charge du propriétaire.

5.1. Approbation des comptes du 01.01.2014 au 31.12.2014

Les comptes sont approuvés à l'unanimité.

5.2. Décharge au syndic pour l'exercice du 01.01.2014 au 31.12.2014

Résultat des votes : à l'unanimité des voix l'assemblée donne décharge au syndic pour les comptes clôturés au 31.12.2014.

6. Fixation du budget ordinaire et du fonds de réserve.

6.1. Budget ordinaire

Proposition de conserver le même budget, soit 32,00 € par millième, par trimestre

6.2. Fonds de réserve

1.350,00 € par trimestre

2.583,00 € par mois – appel spécial travaux.

Le fonds de réserve au 31.12.2014 est de 178.740,82 €

appel spécial travaux terrasses compris

6.3. Appel spécial travaux - ce point sera discuté plus tard par l'assemblée

A l'unanimité ces chiffres sont acceptés.

7. Election des membres du conseil de copropriété

Le conseil actuel reste candidat, soit : Mr Boens, Mme D'Hondt, Mme Philipp, Melle Segers. Mr Verstraeten.

Résultats des votes pour l'ensemble du conseil de copropriété : l'assemblée marque son accord à l'unanimité des voix sur ce conseil.

Le conseil de copropriété est donc composé comme suit :

Mr Boens	Président
Mme D'Hondt	Assesseur
Mme Philipp	Assesseur
Melle Segers	Assesseur
Mr Verstraeten	Assesseur

8. Election du vérificateur des comptes

Mme Boens-Thevissen pose sa candidature
Est élue à l'unanimité des voix vérificateur des comptes

9. Proposition de placement de calorimètres et compteurs d'eau électroniques

Il y a 2 possibilités : louer ou acheter

Location (par an)

4535,42 € TVA incluse - la première année
4100,89 € TVA incluse - les années suivantes
Le relevé est compris dans ces montants

Acheter

22685,74 € TVA incluse
Frais de relevé annuel :
1451,97 € TVA incluse

Tableau en annexe

10. Travaux terrasses

Nous avons demandé quatre devis mais avons seulement reçu une réponse de deux firmes :

Devis

Euronet 123.252,56 € TVA incluse

City façade 65.995,60 € TVA incluse

A l'unanimité des voix l'assemblée choisit la firme City Façade
Devis en annexe.

L'appel spécial pour les travaux se termine fin juin 2015.

Pour information :

Le devis pour le renouvellement du toit est de +/- de 270.000,00 € TVA incluse pour les 4 pavillons.

11. Travaux caves pris en charge par le Parc

Le soussigné a pris note

12. Occupation du parking

Statu quo - actuellement il n'y a pas de solution.

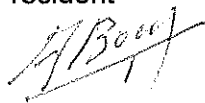
13. Assurance immeuble

Le bris de glaces n'est plus assuré car la statistique était mauvaise.

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée est levée à 20h15.

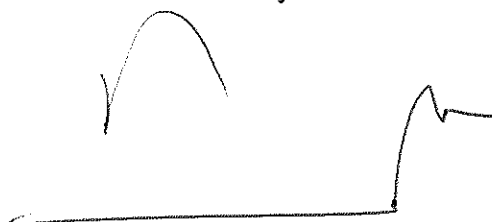
A. BOENS

Président



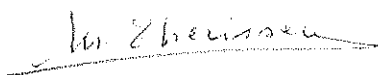
P. HERMAN

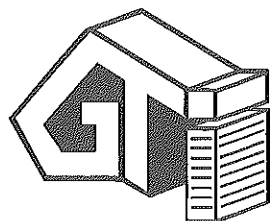
Le Syndic



M. THEVISSEN

Présidente de la séance





GESTION & TRANSACTIONS IMMOBILIERES

S.P.R.L.

Square François Riga, 1

1030 Bruxelles

EXPERT-CONSEIL IMMOBILIER
ETAT DES LIEUX
EXPERTISES
ESTIMATIONS
RECEPTION TRAVAUX

Bruxelles, le

ADMINISTRATION DE BIENS
GERANCE IMMEUBLE
GESTION PRIVATIVE

TRANSACTIONS IMMOBILIERES
ACHAT - VENTE - LOCATION

MESURAGES

REF.:

HOF TER EYCKEN III

Comparatif dépenses 2013/2014

Vergelijking uitgaven 2013/2014

Rubriques	Rubrieken	2012	2013	EVOLUTION/EVLOTIE
		Euro	Euro	
01. Assurances police	Verzekeringen	14307,12	14520,66	1,49%
sinistre	schade	-828,29	7982,39	1063,72%
03. Frais copropriété	Medeëigendomkosten	26371,68	20925,57	-20,65%
04. Fonds de réserve	Reservefonds	13400,00	13400,00	0,00%
06. Frais privatifs	Privatieve onkosten	8670,79	5087,48	-41,33%
08. Parc	Park	6748,07	8257,30	22,37%
09. Gestion appartement	Beheer appartement	4275,42	4316,52	0,96%
10. Entretien immeuble	Onderhoud gebouw	8301,20	5926,41	-28,61%
11. Concierge	Huisbewaarster	21200,96	19488,70	-8,08%
12. Ascenseurs	Liften	10473,94	9915,24	-5,33%
15. Consommation chauffage	Verbruik verwarming	31138,38	20661,86	-33,65%
16. Entretien chauffage	Onderhoud verwarming	2683,79	2049,66	-23,63%
17. Cons.chauf.20 %	Verbr.verw.20 %	9280,70	6629,98	-28,56%
18. Eau	Water	15687,28	15641,52	-0,29%
19. Redevance eau	Heffingsbedrag water	2279,17	2550,55	11,91%
20. Frais de relevés	Kosten opnamen	2252,68	2327,07	3,30%
TOTAL	TOTAAL	176242,89	159680,91	-9,40%
Frais privatifs	Privatieve onkosten	-8670,79	-5087,48	
4.Fonds de réserve	4.Reservekapitaal	-13400,00	-13400,00	
3.Rénovation local poubelles	2.Opfrissen lokaal vuilnisbakken	-2326,70		
3.Remise en état loge	2.Renovatie conciërgewoning	-3253,87		
3.Pierre Laurent trav.SDB+cuisine loge	3.Pierre Laurent werken Bad.+keuken conc.	-3491,57		
3.PARC div.Mats-égouts-étanchéité Derbigum	3.PARK div.Lichtp.-riolen-dichtheid Derbigum	-9039,12		
3.Parc mats éclairage+rép.inf.toit+trav.étanch+plac.compteurs	3.Park lichtp.+herst dak+werken waterd.+plaatsen watermeters		-12586,81	
TOTAL DEPENSES COURANTES	TOTAAL COURANTE UITGAVEN	136060,84	128606,62	-5,48%

[illegible]



**city
façade s.a.**



1

*c/o GTI
A l'attention de Monsieur Herman
Square François Riga n°1
1030 Bruxelles
GSM:
Tél.: 02/242.62.40. - 02/242.82.45.
Email: gtisprl@gmail.com*

Devis n°1503/108798.

Bruxelles, le 5 mars 2015

Monsieur,

Suite à votre demande, nous avons l'honneur de vous remettre nos meilleurs prix et conditions pour les travaux de rénovation de la façade avant et arrière de votre immeuble repris ci-dessous :

Adresse du chantier : *Wohrwedaal n°4 à 1932 Zaventem.*

Nos prix pour :

- 1. La fourniture, la pose et la dépose d'une nacelle suspendue en façade avant ainsi que le placement des protections** **6.210,00,-€**
- 2. La fourniture, la pose et la dépose d'une nacelle suspendue en façade arrière ainsi que le placement des protections** **6.210,00,-€**

Ces travaux comprennent (poste 1 et 2) :

- Le montage et le démontage d'une nacelle suspendue en façade avant selon les normes en vigueur.
- Le montage et le démontage d'une nacelle suspendue en façade arrière selon les normes en vigueur.
- Le placement de toiles de protection afin de préserver les immeubles voisins,
- Le calfeutrage et le placement de protection des vitrages, portes et fenêtres et du trottoir à l'aide de MASKING TAPE et de plastiques translucides; ceux-ci seront mises selon nécessité,
- Rinçage à l'eau de la façade et des abords,
- L'enlèvement des calfeutrages et des toiles de protections au fur et à mesure de l'avancement des travaux,
- Le nettoyage du chantier, du trottoir et des abords, ainsi que l'évacuation des décombres.



**city
façade** s.a.



2

Devis n°1503/108798.

Bruxelles, le 5 mars 2015

3. Le nettoyage des bétons et des tôles sur le nez en façade arrière par pulvérisation d'eau sous pression
1.750,00,-€
4. Le nettoyage des bétons et des tôles sur le nez en façade avant par pulvérisation d'eau sous pression
1.750,00,-€

Description de la pulvérisation d'eau sous pression

- La pulvérisation d'eau à haute pression permet un nettoyage rapide, efficace et parfaitement écologique.
- Cette technique est utilisée pour la préparation des surfaces en façade.
- Nos machines sont équipées d'un système spécial permettant d'adapter la pression suivant les matériaux à traiter. Celle-ci varie entre 50 et 180 bars.

Avantages :

- Ce procédé convient pratiquement pour tout revêtement de façade.



**city
façade s.a.**



3

Devis n°1503/108798.

Bruxelles, le 5 mars 2015

5. La réparation des ciels de balcons et des couvre-murs en façade avant **15.650,00,-€**

6. La réparation des ciels de balcons et des couvre-murs en façade arrière **11.250,00,-€**

Ces travaux comprennent (poste 5 et 6) :

- La fourniture de la marchandise,
- L'auscultation préalable,
- Le sondage minutieux par tapotements et par frottements légers à l'aide d'une massette pour effectuer un repérage des endroits où le béton est non stable,
- Le décapage par piquetage approfondie des parties non stable afin d'obtenir un support sain autour des fers à béton afin d'éliminer le béton carbonaté,
- L'examen du réseau d'armatures par renforcement ou remplacement éventuel,
- Le brossage à sec à l'aide de brosses métalliques du support en ciment afin d'éliminer des éléments farineux,
- Le dérouillage en passant la brosse de fer afin d'enlever la rouille sur les armatures,
- Le dégraissage des parties métalliques,
- La pose d'une couche d'inhibiteur de rouille et l'application d'une couche d'adhérence à base de ciment d'une épaisseur de 1mm sur l'armature au SIKA MONOTOP 910N de la marque SIKA,
- Le badigeonnage de la cavité à l'aide d'un lait résineux d'accrochage,
- Le pose où nécessaire de coffrages,
- L'humidification du support en béton jusqu'à saturation,
- La réparation au mortier hydraulique à haute performance au SIKA TOP SF126 de marque Sika en reconstituant les formes des éléments réparées,
- Le lissage du mortier frais à la taloche,
- L'évacuation des décombres,
- Le nettoyage du chantier.



**city
façade s.a.**



4

Devis n°1503/108798.

Bruxelles, le 5 mars 2015

7. La mise en peinture des ciels de balcons et des couvre-murs en façade

9.720,00,-€

8. La mise en peinture des ciels de balcons et des couvre-murs en façade arrière

9.720,00,-€

Ces travaux comprennent (poste 7 et 8) :

- La fourniture de la marchandise,
- Le dépoussiérage du support,
- La pose de protections sur les parties à ne pas peindre,
- L'application d'une couche de fond de SIGMA SILOXAN FIX de la marque SIGMA,
- L'application d'une couche intermédiaire de SIGMA SILOXAN FILLPRIMER de la marque SIGMA,
- L'application d'une couche de finition de SIGMA SILOXAN TOPCOAT de la marque SIGMA,
- La couleur au choix du client.

Total général hors T.V.A.

62.260,00,-€



**city
façade** s.a.



5

Devis n°1503/108798.

Bruxelles, le 5 mars 2015

Modalités de paiement :

- 40 % au début des travaux soit
- 35 % mi-travaux soit
- 25 % le solde à la fin des travaux soit

Réservations, taxes et autorisations :

La taxe communale et les autorisations pour les échafaudages sont à charge du client.

T.V.A. :

La T.V.A à appliquer est de 6% pour les immeubles ayant plus de 5 ans d'occupation.

Planning du chantier :

Le délai est à convenir.

Informations des produits :

En annexe.

P.S. : - Ces travaux feront l'objet de nos meilleurs soins et seront exécutés par des ouvriers qualifiés et supervisés chaque jours par les responsables de la société.

- Si le présent devis rencontre votre approbation, veuillez nous retourner le double signé pour accord ainsi que l'attestation ci-jointe dûment complétée.

- Les conditions générales de ventes sont reprises au verso. Le client déclare par la présente avoir lu et approuvé celles-ci.

- Nous restons entièrement à votre disposition pour toute information complémentaire, veuillez agréer, Monsieur, nos sentiments dévoués.

Le client :

**Pour CITY-FACADE
ALLALI A.**

La date :

Administrateur-délégué,

La signature :