



**BURIMEX** s.p.r.l

Avenue Franklin Roosevelt, 95 bte 3  
1050 Bruxelles

Téléphone : +32.(0)2.662.22.44

E-Mail : burimex@skynet.be  
I.P.I 500819

**Procès- verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire de l'ACP LOVANIUM – Chaussée de Louvain, 554 À 1030 Bruxelles. En date du MARDI 31 MAI 2011 à 20Heures dans La salle de la taverne « Le New Paduwa » 936 Chaussée de Louvain à 1140 EVERE**

## **ORDRE DU JOUR**

La séance est ouverte à 20h10.

### ***1- Nomination du secrétaire et du Président(e) de l'Assemblée***

**Résolution 1 / L'Assemblée désigne Madame BLINDENBERG comme Président(e) de séance.**

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Le syndic propose aux propriétaires de rédiger le procès-verbal des décisions de la présente assemblée générale. Cette proposition est mise au vote (majorité requise = majorité absolue) et acceptée à l'unanimité.

### ***2- Quorum des présences - validité de l'assemblée.***

15 Propriétaires sur vingt et un, sont présents ou représentés en Assemblée et représentent 597 / 1 000 quotités. Les procurations sont reconnues valables. La double condition requise étant remplie, l'AG est parfaitement constituée et toutes ses décisions sont souveraines. L'assemblée générale est habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

### ***3- Elections statutaires***

A. Conseil de copropriété : composition du conseil de copropriété - attribution du mandat de commissaire aux comptes

**Résolution 2 / L'Assemblée nomme Mesdames GILLIEAUX, POLLAERT et BLINDEN BERG comme membres du conseil de copropriété**

Ce vote est acquis est acquis à l'unanimité.

B. Attribution du mandat de commissaire aux comptes

**Résolution 3 / L'Assemblée nomme comme commissaire aux compte Madame BLINDENBERG et Madame POLLAERT**

Ce vote est acquis à l'unanimité.

C. Mandat du syndic

**Résolution 4 / L'Assemblée reconduit le mandat du Syndic.**

Ce vote est acquis à l'unanimité.

**4- Compte financier exercice 2009/2010** (prière de faire parvenir vos questions précises au moins 48heures avant l'AG – permettant ainsi d'y donner réponse).

**Approbation** des comptes et décharge au syndic pour la gestion 2009/2010.

Le syndic informe l'assemblée qu'à la date du 30 septembre 2010 le fonds de réserve était d'un montant de 9976€ et qu'à la date de cette assemblée il est d'un montant de 16307€. On devra encore prélever sur le fonds de réserve le solde des travaux chauffage (+/- 2800€) et la mise aux normes de sécurité de la chaufferie (portes coupe feu + ventilation).

Le fonds roulement à la date de l'assemblée est de 4000€.

L'assemblée décide à l'unanimité de basculer vers le GSM dans l'ascenseur pour éviter l'abonnement à Belgacom à condition que les frais du basculement soient de 400 € maximum.

Les dépenses de l'exercice ont été, hors dotation au fonds de réserve d'un montant de 36404€ contre 38 445€ en 2008-2009. La dotation au fonds de réserve a été de 12402€.

Le syndic rappelle à l'Assemblée que deux propriétaires sont au contentieux pour non paiement de charges. Maître EYERS est l'avocat de la copropriété.

Les comptes de la Copropriété pour l'exercice couvrant la période du 01/10/2009 AU 30/09/2010 sont approuvés et décharge en est donnée au syndic et décharge est donnée au conseil de copropriété. Cependant, les vérificateurs aux comptes demandent un délai supplémentaire pour faire leur rapport.

**Résolution 5 / L'Assemblée donne décharge au syndic et au conseil de copropriété pour l'exercice 2009/2010 mais les vérificateurs aux comptes demandent un délai**

Le syndic demandera si en changeant de société de relevés (Ista vers Caloribel) on peut garder les mêmes calorimètres.

## **5- Rapport travaux 2010**

- Chaufferie : Conformément à la décision de l'A.G. du 25 mai 2010, la commande des chaudières a été faite à la firme AMAPA sur base du devis d'un montant de 19 890€ hors TVA.

**Régime de nuit : de 23h30 à 6h00 – Ce vote est acquis à l'unanimité.**

- Décharges : la commande a été passée à la firme Ameryckx.

- Tuyauteries : pour rappel, les tuyauteries dans les appartements sont privatives. Leur remplacement en cas de sinistre est à charge du propriétaire.

## **6- Programmation travaux exercice 2010/2011**

**A/ Dossier Plateforme Arrière (au-dessus du Rez de chaussée – Mobile part)**

Deux devis sont présentés en Assemblée. (VGA LANKOV et AMERYCKX) pour une rénovation complète.

**Résolution 6 / L'Assemblée décide de ne pas rénover mais de réparer.** Le vote est acquis à l'unanimité.

Monsieur CANAS insiste pour la qualité des produits à employer.



#### **B/ Humidité façade arrière**

Le syndic doit vérifier la garantie des travaux réalisés par EUROFACADE en 2008 et voir ce que dit le rapport de Monsieur CALFF qui sera joint au présent procès-verbal.

Actuellement, les trois appartements concernés sont : LEROUX, LEYDON et MANTA.

**Résolution 7 / L'Assemblée ne vote pas sur ce point.**

#### **C/ Humidité dans le bâtiment – rapport Calff**

Compte tenu des nombreux problèmes ponctuels rencontrés dans plusieurs appartements, la copropriété a fait appel à l'expert John Calff. Le rapport de celui-ci sera joint au présent procès-verbal. Mais il ressort déjà de son examen qu'il faut apporter une réponse circonstanciée à chaque problème plutôt que d'entreprendre des travaux coûteux (pignon arrière, joints façade avant, etc.)

**Résolution 8 / L'Assemblée recevra le procès verbal de l'Assemblée Générale et le rapport de l'expert CALFF sera joint au procès verbal**

#### **D/ Plateforme avant 6<sup>ème</sup> étage (Appartement Leroux)**

**Résolution 9 / L'Assemblée décide de vérifier les garanties et de démonter si nécessaire les terrasses.** Ce vote est acquis à l'unanimité.

#### **E/ Pompe de surpression**

**Résolution 10 / L'Assemblée ne marque pas son accord sur le devis et décide de ne pas faire les travaux.**

Ce vote est acquis à l'unanimité.

#### **F/ Eclairage de secours**

**Résolution 11/ L'Assemblée décide de reporter ce point à la prochaine Assemblée Générale**

#### **G/ Ascenseur – 2<sup>ème</sup> phase – mise en conformité**

Le syndic demandera à KONE un devis adapté (suppression du poste « en salle des machines ») pour confier ce poste à un électricien - JOSE GSM = 0472 819269.

**Résolution 12 / L'Assemblée vote le principe des travaux phase 1 (6047 € HTVA) mais veut un aménagement du poste « en salle des machines » afin de faire baisser le montant du devis.**

Ce vote est acquis à l'unanimité.

### **7 - Budget ordinaire –élaboration**

a) : Budget 2011 proposé – hors appels de fonds = 38300€: fixation des appels de provisions

**Résolution 13/ L'assemblée décide** à ce stade pas de vote.

b) : Fonds de roulement

Pour mémoire, l'assemblée de 2010 a voté le principe d'un appel de 500€ par mois sera appelé afin de constituer un fonds de roulement d'un montant de 13000€, la constitution de ce fonds s'étalera donc sur une période de 26 MOIS. Le premier appel a été fait au mois d'octobre 2010.

## **8 - Budget extraordinaire - Financement des travaux éventuellement votés.**

**c) Fonds de réserve** L'assemblée décide à l'unanimité de réduire le fonds de réserve pour cet exercice de 12000 € à 8000 € et ce à partir du mois de juin 2011.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

### **Résolution 14 / L'Assemblée ne vote pas de budget extraordinaire.**

Ce vote est acquis à l'unanimité.

## **9 - Rapport d'évaluation par le syndic des contrats de fournitures régulières.**

Ce rapport est remis aux propriétaires présents en Assemblée.

## **10 - Dossier assurances - importance du nombre et du coût des sinistres - problème de la corrosion.**

Le syndic rappelle qu'en cas de corrosion, SEUL l'endroit de la fuite est pris en charge par l'assurance.

### **Résolution 15 / L'Assemblée ne vote pas sur ce point.**

## **11 - Dispositions à prendre par rapport aux dispositions de la loi du 6 Mai 2010**

a) Modalités pratiques pour la mise à jour des statuts : obligation de mettre en Conformité le règlement de copropriété avec les dispositions de la nouvelle loi.

**Résolution 16 / L'Assemblée décide d'attendre un an.** Ce vote est acquis à l'unanimité.

b) Modalités pratiques de l'accès par les propriétaires à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété.

## **12- Détermination de la période de 15 jours pendant laquelle se tient L'assemblée générale ordinaire**

La fixation de la quinzaine pour la tenue de l'Assemblée Générale Est fixée à la deuxième quinzaine de novembre. Le syndic demandera à Ista de passer au plus tard le 15 septembre.
---

### **Résolution 17 / L'Assemblée décide la deuxième quinzaine de Novembre.**

Ce vote est acquis à l'unanimité.

## **13 - Détermination du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire sauf les actes visés à l'article 577-8, §4, 4°**

**Résolution 18 / L'Assemblée porte ce montant à 80 000 €.** Ce vote est acquis à l'unanimité.

#### ***14 – Examen des points mis à l'ordre du jour suite à la demande d'un copropriétaire***

- Problème de la sortie des garages – Placement d'une palette – autorisation.

**Résolution 19 / L'Assemblée demande au syndic d'intervenir pour l'enlèvement de la palette en bois ou son remplacement par une pièce ad hoc.**

- Problème du local à vélos à côté d'un emplacement voiture – autorisation – protection

Madame BINTS demande que l'on étudie la possibilité de fermer le local vélo et le placement d'un crochet vélos.

Le syndic mettra un avis pour rappeler le règlement **Garages**.

**Résolution 20 / L'Assemblée décide de faire une étude pour la fermeture du local vélos et le placement de crochets à vélos.**

- Demande d'autorisation de Madame Pollaert de placer un volet à l'arrière du bâtiment.

**Résolution 21 / L'Assemblée autorise à l'unanimité Madame POLLAERT à poser un volet à l'arrière du bâtiment.**

- Problème du remplacement des lampes dans les communs + éclairage de secours + porte d'entrée

Chaque propriétaire sera responsable de son étage pour le changement des lampes. Le syndic déposera un stock chez Madame POLLAERT.

**Résolution 22 / L'Assemblée décide de responsabiliser les propriétaires.**

Qui seront en charge du changement des lampes dans les communs. Ce vote est acquis à l'unanimité.

- Relais de communication entre le syndic et les occupants
- Le syndic enverra à Monsieur CANAS le mode d'emploi des codes de la porte d'entrée.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23H40.



**Annexes : Rapport de Monsieur Calff du 6 juin 2011**

La version manuscrite du présent procès verbal vous sera envoyée sur simple demande écrite.