

## Les copropriétaires de LOVANUM

Chaussée de Louvain, 554  
1030 Bruxelles

### PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DE L'ACP LOVANUM DU MARDI 25 MAI 2010

*Procès verbal de l'Assemblée Générale des co-propriétaires du Mardi 25 mai 2010 tenue à 20h en la salle de la Taverne Paduwa à Evere*

#### **Présences**

Monsieur Baccus représenté par Madame Blindenberg  
Madame Bints  
Madame Blindenberg  
Monsieur Chirvani  
Madame Gillieaux  
Madame Kessels  
Monsieur et Madame Leroux  
Madame Leydon  
Monsieur Manta  
Mademoiselle Pollaert Dolores.  
Mademoiselle Pollaert Magali.  
Madame Thoelen représentée par Madame Blindenberg  
Monsieur Vandervorst  
L'Assemblée générale est en nombre.  
La séance est ouverte à 20H15

#### **1. Quorum des présences et validité de l'assemblée**

Treize propriétaires sur vingt et un , sont présents ou représentés en Assemblée et représentent 531/1 000 quotités. 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.

#### **2. Approbation des comptes**

Le syndic informe l'assemblée qu'à la date du 30 septembre 2009 le fonds de réserve était d'un montant de 18976,02€ et qu'à la date de cette assemblée il est d'un montant de 27244,50€.

La copropriété n'a pas de fonds de roulement.

Les dépenses de l'exercice ont été, hors dotation au fonds de réserve d'un montant de 33840€.

La dotation au fonds de réserve a été de 12402€.

Les comptes de la Copropriété pour l'exercice couvrant la période du 01/10/2008 AU 30/09/2009 sont approuvés et décharge en est donnée au syndic à l'unanimité.

Décharge est donnée, à l'unanimité, au conseil de gérance.

A l'unanimité l'Assemblée opte pour le remboursement aux propriétaires du crédit de leur compte à la date du 30 septembre 2009.

### **3. Rapport travaux réalisés durant l'exercice 2009 et leur financement**

Aucun travail important n'a été réalisé au cours de l'exercice

### **4. Programmation des travaux à réaliser durant l'exercice 2010/2011**

#### **A/ Dossier chaufferie – changement des chaudières et accessoires – examen des devis – choix du combustible - financement vote**

Le syndic a remis en séance aux copropriétaires présents un comparatif reprenant les différents postes des devis retenus par le conseil de gérance- firmes AMAPA/ BTS Concept/M VH/ A-THERM/ ELIAN.

Vu le coût de la réalisation d'un audit chaufferie, le conseil de gérance a décidé de ne pas faire appel à celui-ci.

A remarquer que pour obtenir une participation dans les frais d'un audit énergétique il faut réaliser cet audit pour l'ensemble du bâtiment et pas uniquement pour la chaufferie.

Monsieur Gillieaux explique à l'assemblée les avantages principaux du chauffage au gaz plus propre, pas de problème de changement éventuel de la cuve, approvisionnement plus facile, chaudières très performantes, primes.

Après discussion l'assemblée passe au vote pour ou contre le passage au GAZ

222 quotités votent pour

309 quotités votent contre

Le chauffage au mazout est donc maintenu et l'assemblée vote à l'unanimité et charge le syndic de passer la commande du changement des chaudières à la firme AMAPA sur base de son devis d'un montant de 19 890€ hors TVA. (supplément de 400€ pour la bouteille casse pression).

L'assemblée charge le syndic de la négociation pour le prix du changement de la bouteille casse pression. Après discussion la proposition d'une demande d'un devis complémentaire pour des chaudières Viessmann n'est pas retenue.

L'assemblée vote à l'unanimité que ces travaux seront payés par le fonds de réserve et donne l'autorisation au syndic, si nécessaire, de procéder à un appel de fonds extraordinaire.

#### **B/ Humidité façade arrière gauche**

Suite à une défectuosité de la descente d'eau pluviale, la façade arrière gauche subit des infiltrations.

Après concertation, l'Assemblée décide, à l'unanimité moins 22 Quotités ( M. Chirvani) de confier le travail à la firme AMERIJCKX qui a déjà réalisé une réparation similaire pour le côté droit.

### **5. Répartition des frais de la porte automatique de garage**

L'assemblée, à l'unanimité moins 63,948 quotités ( Madame Bints qui s'abstient) vote le principe de la répartition des frais de la porte automatique de garage uniquement sur les quotités garages.

L'Assemblée demande au syndic d'apposer un avis sur la porte au niveau des garages pour demander que l'on veille à la fermer et aussi à éteindre le néon.

L'Assemblée demande au syndic d'intervenir auprès du propriétaire qui entrepose son vélo en l'accrochant aux compteurs électriques ce qui est interdit et dangereux.

## **6. Budget Ordinaire – Elaboration – situation des différents fonds.**

A la date du 30 septembre 2009 le fonds de réserve était d'un montant de 18976,02€.

A la date de cette assemblée il est d'un montant de 27244,50€.

Les dépenses de l'exercice ont été, hors dotation au fonds de réserve d'un montant de 33840€.

La dotation au fonds de réserve a été de 12402€

Le syndic attire l'attention de l'Assemblée sur le fait que La copropriété n'a pas de fonds de roulement ce qui a pour effet qu'une partie du fonds de réserve sert en réalité de fonds de roulement. Selon le critère le plus répandu, un fonds de roulement doit représenter 4,5/12èmes du montant des dépenses annuelles soit pour l'ACP LOVANIUM 12 690€.

A l'unanimité, l'assemblée décide qu'à partir du mois de juin 2010 un appel complémentaire de 500€ par mois sera appelé afin de constituer un fonds de réserve d'un montant de 13000€, il s'étalera donc sur une période de 26 MOIS.

A l'unanimité, l'assemblée décide de maintenir les provisions appelées pour les charges courantes et le fonds travaux.

## **7. Contentieux**

Le syndic signale qu'il y a un arriéré de charges. C'est l'article 47 point B qui règle la procédure de recouvrement y compris la mise au contentieux.

L'assemblée réitère sa complète adhésion à cette procédure.

## **8. Conseil de gérance**

Le conseil de gérance est représenté par :

- sa présidente : Madame Blindenberg
- ses assesseurs :
  - o Madame Pollaert Magali
  - o Madame Gillieaux
  - o Monsieur Chirvani

Le mandat du conseil de gérance est reconduit, à l'unanimité, pour une durée d'un an.

## **9. Dossier assurance**

Pour mémoire la compagnie Mercator a résilié le contrat incendie de la copropriété avec effet au mois d'août 2010.

Le syndic a remis en séance une offre du bureau Meuwèse. Cette offre élargit les garanties et diminue la prime d'un montant de 205€.

La franchise est de 220€ (Abex 670) et reste à charge de la copropriété (sauf si la responsabilité de l'occupant est engagée) mais est compensée en partie par la nouvelle garantie « pertes indirectes 5% ».

A l'unanimité, l'Assemblée vote la souscription du contrat proposé par le bureau Meuwèse et le changement de courtier.

## **10. Points mis à l'ordre du jour à la demande d'un propriétaire**

### **Sécurisation de la chaufferie**

Ce point sera englobé dans le changement de chaudières, sous le contrôle du conseil de gérance, afin d'avoir la certitude de sécuriser la chaufferie en respectant les exigences de l'IBGE pour entre autres les aérations et ventilations dans la chaufferie.

### **Relais de communication entre le syndic et les occupants**

Au cours de l'exercice, le syndic a constaté que certains problèmes à l'immeuble ne lui sont indiqués qu'avec plusieurs jours de retard et que pour d'autres elle reçoit de nombreux appels.

Madame Leroux se propose d'avertir le syndic lors d'un problème à l'immeuble.

## **11. DIVERS**

- Madame BINTS demande que lors de la prochaine assemblée générale l'on examine la possibilité et le devis pour l'installation d'un éclairage de secours.
- Concernant la distribution d'eau chaude dans les derniers étages, l'Assemblée demande au syndic d'avoir pour l'A.G. 2011 un devis pour l'installation d'une pompe de surpression.
- Faire un rappel pour le jour de la sortie des sacs poubelles soit

MARDI APRES 17 HEURES  
VENDREDI APRES 17 HEURES

QUE LES BLANCS  
LES BLANCS + JAUNES + BLEUS

- Problème de la fermeture de la porte de l'ascenseur au niveau -1/ 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étage.
- Envisager un meilleur endroit pour les valves et l'affichage des avis

L'ordre du jour étant épuisé l'Assemblée est levée 22H25



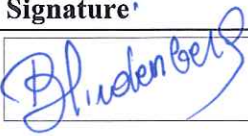

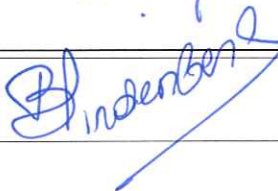

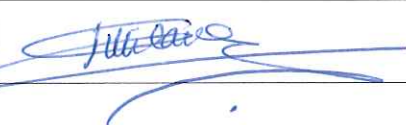


**B. Poolen**

**Syndic**





# Liste d'assemblée générale du 25/05/2010

Immeuble : LOVANUM

Propriétaire				Signature
1	BACCUS Chaussée de Louvain, 554 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 22 Lot Quotité	Présent Représenté	
		1-6M-0	22	
2	BINTS Chaussée de Louvain, 554 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 49 Lot Quotité	Présent Représenté	
		1-5D-0	49	
3	BLINDENBERG Chaussée de Louvain, 554 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 43 Lot Quotité	Présent Représenté	
		1-4G-0	43	
4	CANAS rue du Bémel, 30 1150 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 22 Lot Quotité	Présent Représenté	
		1-4M-0	22	
5	CHIRVANI avenue des Dames Blanches, 4 1150 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 22 Lot Quotité	Présent Représenté	
		1-2M-0	22	
6	CLAEYS & CUIJL Leeuwerikenlaan, 29 1780 Wemmel Numéro BarCode :0	Quotités : 92 Lot Quotité	Présent Représenté	
		1-1G-0	48	
		1-1M-0	22	
		1-5M-0	22	
7	de PARTZ DE COURTRAY Avenue Eugène Plasky, 208 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 5 Lot Quotité	Présent Représenté	
		1-PAR-0	5	
8	GILLIEAUX Avenue de la Violette, 6 1390 Grez-Doiceau Numéro BarCode :0	Quotités : 44 Lot Quotité	Présent Représenté	
		1-6D-0	44	
9	KESSELS Rue de Chatelêt, 251 6010 Couillet Numéro BarCode :0	Quotités : 44 Lot Quotité	Présent Représenté	
		1-3D-0	44	
10	KOCINSKI Chaussée de Louvain, 554 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 44 Lot Quotité	Présent Représenté	
		1-4D-0	44	
11	LEROUX Chaussée de Louvain, 554 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 53 Lot Quotité	Présent Représenté	
		1-7G-0	53	

**Propriétaire****Signature**

12	LEYDON boulevard Guillaume Van Haelen, 9 1190 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 60 Lot	Quotité	<u>Présent</u> Représenté	
			1-8-0	60	
13	MANTA Marcel Marien, 20 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 43 Lot	Quotité	<u>Présent</u> Représenté	
			1-3G-0	43	
14	MARRANCA Chausée de Louvain, 554 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 44 Lot	Quotité	Présent Représenté	
			1-1D-0	44	
15	MARRO Kleinedaalstraat, 103 1930 Zaventem Numéro BarCode :0	Quotités : 44 Lot	Quotité	Présent Représenté	
			1-2D-0	44	
16	MOBILE PARTS chausée de Louvain, 554 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 165 Lot	Quotité	Présent Représenté	
			1-REZ-0	165	
17	POLLAERT Dolorès Chausée de Louvain, 554 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 22 Lot	Quotité	<u>Présent</u> Représenté	
			1-3M-0	22	
18	POLLAERT Magali chausée de Louvain, 554 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 43 Lot	Quotité	<u>Présent</u> Représenté	
			1-5G-0	43	
19	THOELN Leuvensesteenweg, 289 1800 Vilvoorde Numéro BarCode :0	Quotités : 43 Lot	Quotité	<u>Présent</u> Représenté	
			1-2G-0	43	
20	VANDERVORST Chaussée de Louvain, 471 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 43 Lot	Quotité	<u>Présent</u> Représenté	
			1-6G-0	43	
21	WALSHE Chausée de Louvain, 554 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 53 Lot	Quotité	Présent Représenté	
			1-7D-0	53	

Nbre de propriétaire : 21

Total des Quotités : 1000

/ 531

Nbre de propriétaire présents : 21ABNbre de propriétaire représentés : 2

TOTAL = 13

Signature du Président de bureau