

# 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 20.11.2012

ADMINISTRATION DE BIENS  
GERANCE IMMEUBLE  
GESTION PRIVATIVE

TRANSACTIONS IMMOBILIERES  
ACHAT - VENTE - LOCATION

MESURAGES

REF.:

**RESIDENCE LES JONQUILLES**  
Sise 52-54-56 Boulevard Léopold III  
Numéro d'entreprise 0.850.088.006

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**  
**TENUE EN DATE DU MARDI 20 NOVEMBRE 2012 à 19h00**  
**Dans la salle de l'EPIPHANIE**  
**Située Rue de Genève 470b à 1140 Bruxelles**

## **1. Ouverture de la séance**

Le syndic représenté par M. Herman ouvre la séance et souhaite la bienvenue à l'assemblée.

## **2. Validité de l'assemblée.**

46 propriétaires sont présents ou représentés pour un total de 763/1000.  
Le double quorum est atteint, l'assemblée peut valablement débattre des points repris à l'ordre du jour.

## **3. Désignation du bureau de l'assemblée.**

### **3.1 Désignation du Président de la séance.**

A l'unanimité des voix, Monsieur HUART est élu en tant que président de la séance.

### **3.2 Désignation du secrétaire.**

Le secrétariat est assuré par le syndic.

### **3.3 Désignation des scrutateurs.**

Les candidatures de Madame HUART et Monsieur PANIS sont acceptées à l'unanimité des voix.

#### **4. Rectification du procès-verbal du 11 juin 2012 concernant le point 8**

Il y a lieu de lire :

« Paiement mensuel à recevoir par la gérance pour le 10 du mois au plus tard ».

#### **5. Travaux**

##### **5.1. Travaux en cours**

- tubage de la cheminée
- placement des compteurs d'eau entrée 54
- vérification de la façade

En annexe la répartition des frais concernant les compteurs d'eau. Après des explications supplémentaires, l'assemblée accepte cette répartition à l'unanimité des voix.

En ce qui concerne les infiltrations par la façade, la firme ALPIBAT transmettra dans les prochains jours le devis.

Les travaux sont à prévoir début du printemps prochain.

##### **5.2. Travaux à prévoir**

**a) Remise en état mur de fond de la cour des garages et réfection des linteaux des garages côté parking. Coût des travaux : 6.837 € TVA comprise.**

A la majorité des voix, l'assemblée refuse les travaux concernant le mur de fond de la cour des garages.

Résultat du vote	Pour	294 Q.
	<b>Contre</b>	<b>402 Q.</b> (Parcelles : 26-16-1-15-56-57-21-44-35-37-63-3-18-19-25-5-24-11-4-54-39-51-47-62)
	Abstentions	67 Q.

A la majorité des voix, l'assemblée accepte les travaux de réfection des linteaux des garages côté parking.

Résultat du vote	<b>Pour</b>	<b>384 Q.</b>
	Contre	329 Q. (parcelles : 26-16-1-15-56-57-21-44-35-37-63-3-18-19-25-31-64-58-59)
	Abstentions	50 Q.

Des devis complémentaires seront soumis au conseil de copropriété.

**b) Pose de pics anti-pigeons sur les bords extérieurs de la plate-forme supérieure. Coût des travaux : 3.158 € TVA comprise.**

A la majorité des voix, l'assemblée refuse les travaux.

Résultat du vote	Pour	73 Q.
	<b>Contre</b>	<b>674 Q.</b> (Parcelles : 62-43-24-11-4-54-39-51-47-31-64-58-59-52-53-60-16-20-49-41-34-12-1-15-56-57-21-44-35-37-63-3-18-19-10-22-2-50-25-32)
	Abstentions	16 Q.

**c) Peinture du revêtement du sous-sol et des locaux poubelles. Coût des travaux 5.368 € TVA comprise.**

A la majorité des voix, l'assemblée accepte les travaux.

Résultat du vote	<b>Pour</b>	<b>356 Q.</b>
	Contre	309 Q. (Parcelles : 62-43-16-26-20-1-15-56-57-21-44-35-37-63-3-18-19-32)
	Abstentions	98 Q.

**d) Peinture des châssis des fenêtres à l'extérieur et à l'intérieur des cages d'escaliers**

Ce point sera remis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. A la place de la peinture des châssis, l'assemblée demande de soumettre des offres pour le remplacement des châssis par des châssis en PVC.

**e) Remise en état des appartements suite à l'humidité décelée**

A l'unanimité des voix, l'assemblée accepte que la remise en état des appartements soit financée par la copropriété.

**f) Remettre des rosiers qui manquent dans les parterres. Coût 614 € TVA comprise**

Résultat du vote	<b>Pour</b>	<b>699 Q.</b>
	Contre	64 Q. (Parcelle : 56-57-21-19)
	Abstentions	--

**g) Placement de caméras de surveillances dans les halls et couloirs des caves. Coût des travaux 6.421 € TVA comprise**

A la majorité des voix, l'assemblée refuse les travaux

Résultat du vote	Pour	70 Q.
	<b>Contre</b>	<b>505 Q.</b> (Parcelles : 52-53-60-62-24-11-4-54-39-51-47-5-16-26-20-49-41-34-12-1-15-56-57-

Abstentions 188 Q.

**6. Approbations des comptes****6.1. Clôturés au 30.04.2012 → comptes Gestimass**

A l'unanimité des voix, l'assemblée refuse d'approuver les comptes clôturés au 30.04.2012 par GESTIMASS.

L'assemblée mandate G.T.I. pour transmettre le dossier entre les mains de la justice.

Au 30.09.2012 il y a encore des justificatifs à recevoir de GESTIMASS pour un montant de 10.195,88 €.

**6.2. Pour la période du 01.05 au 30.06.2012**

A la majorité des voix, les comptes clôturés par G.T.I. pour la période du 01.05 au 30.06.2012 sont approuvés.

Résultat du vote	Pour	<b>726 Q.</b>
	Contre	---
	Abstentions	34 Q.

**7. Situation financière au 05.11.2012****a) Comptes à vues**

BNP PARIBAS FORTIS	14.800,76 €
CREDIT AGRICOLE	511,92 €
BELFIUS	2.717,42 €

**b) Comptes épargne**

BNP PARIBAS FORTIS	52.500,00 €
CREDIT AGRICOLE	107.623,60 €
BELFIUS	52,93 €

**8. Impayés****8.1. Charges dues au 05.11.2012**

Provisions mensuelles à recevoir

1.575,00 €

Décompte 2011/2012 à recevoir

9.680,49 €

L'assemblée mandate le syndic G.T.I. pour agir en justice si nécessaire pour récupérer les arriérés.

Résultat du vote	Pour	<b>748 Q.</b>
	Contre	---
	Abstentions	15 Q.

## **8.2. Montant fonds de réserve litigieux de l'ancien syndic + action à entreprendre**

Voir point 6.1.

## **9. Acompte sur charges**

**a) Maintien à 12,50 € par millième**

**b) Prévisions budgétaires**

12,50 €/millième avance sur charges

A la majorité des voix, l'assemblée marque son accord sur les montants des acomptes de charges.

Résultat du vote	Pour	748 Q.
	Contre	---
	Abstentions	15 Q.

## **10. Election des membres du conseil de copropriété**

Madame Danielle HUART BERQUEZ et Monsieur PANIS sont élus à la majorité des voix.

Monsieur HUART est élu en tant que consultant.

Résultat du vote	Pour	666 Q.
	Contre	---
	Abstentions	97 Q.

## **11. Election du vérificateur des comptes**

Messieurs PANIS et BUITING sont élus en tant que vérificateurs des comptes

Résultat du vote	Pour	616 Q.
	Contre	---
	Abstentions	147 Q.

## **12. Souscription d'une assurance Défense à en Justice et d'une RC pour les membres du conseil de copropriété**

Après explications de la part de Monsieur PANIS, l'assemblée à l'unanimité des voix accepte la souscription de l'assurance Défense en Justice et de la RC pour les membres du conseil de copropriété.

### **13. Points demandés par Mme Bostoen**

. Réfection des boîtes aux lettres entrée 54  
Devis sera demandé pour les 3 entrées et soumis à la prochaine assemblée générale.

. Entretien des terrasses  
Le soussigné effectuera prochainement un état des lieux de l'ensemble des terrasses. Madame Bostoen craint pour les nuisances et la propagation de bêtes à la suite de l'amoncellement d'encombrants sur la terrasse du 5<sup>ème</sup> étage.

. Boîte aux lettres gérance - suggestions  
La boîte aux lettres est existante à l'entrée 54. Il s'agit de la boîte de M. & Mme Huart – ACP Jonquilles.

. Remplacement des carpettes  
L'assemblée marque son accord pour le remplacement des carpettes.

### **14. Divers**

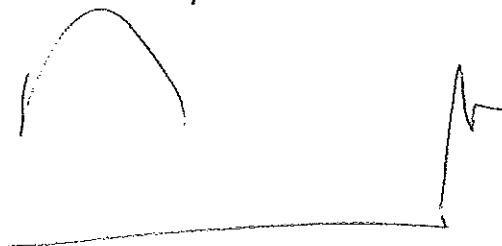
- Concierge M. Concelcao Dos Santos – le dossier a été envoyé au tribunal.  
L'assemblée entérine la décision prise concernant le licenciement de Monsieur Concelcao Dos Santos.

Le travail de la femme d'ouvrage donne entière satisfaction.  
Son planning sera affiché dans les communs.

- Le rapport semestriel du conseil de copropriété sera envoyé avec le procès-verbal.
- Le revêtement de sol dans les ascenseurs est à remplacer

L'ordre du jour étant épuisé et n'ayant plus de point à discuter, la séance est levée vers 21h30.

Le Syndic P. Herman

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'P' followed by a horizontal line and a small, sharp upward stroke at the end.

## Rapport d'activité du Conseil de Copropriété depuis Mai 2012

En accord avec GTI, les travaux suivants ont été entrepris :

Placement d'un allumage automatique des lampes autour de l'immeuble ainsi que de la cour des garages.

Remplacement luminaire extérieur au 56

Etanchéité du toit

Demande de devis : Conduits des salles de bain

Protection pigeons

Peinture porte de garage-local poubelles et châssis fenêtres 54 & 56  
cabines ascenseurs

Fixation dalles jardin-muret & schiste de façade

Remplacement serrures local 56 remise de produits d'entretien et  
local toilette 52

Travaux menuiserie châssis de fenêtres 54 & 56

Bas de portes 52-56 et chaufferie

Correspondance avec débitteurs

Enlèvement adoucisseur

Interrupteur local 56 face à la loge du concierge

Dégagement des encombrants stockés dans le garage poubelles  
déposés à la déchetterie

Mise en ordre locaux vélos

Devis joints mur du fond de la cour des garages plus linteaux

Devis élagage et haies

Tubage cheminée chaufferie

Fixation rampe hall d'entrée 54

Devis Cie des eaux et remplacement compteurs au 54

Enlèvement sel adoucisseur.

Placement toilette au sous-sol 52

Demande devis assurance Défense en justice et RC pour membres du conseil de copropriété

Devis peinture communs et châssis

Démarche, devis pour réparation muret suite accident de voiture

Pose d'une prise électrique en façade

Devis pour pose de 6 caméras – 3 halls d'entrée et 3 entrées cour des garages

Demande de vérification des joints et dalles de façade – humidité dans appartement

Achat d'un aspirateur



#### Point 5.1. – Remplacement des compteurs d'eau au 54

Le prix de ces travaux, fourniture et main d'œuvre, s'élève à Euros 11.341,63

Les propriétaires du 54 représentent un total de 289/1000<sup>ème</sup>. Sur base de ces informations, le millième est égal à 11.341,63 divisé par 289 soit euros 39,24

#### PROPOSITION.

G.T.I. débite le fonds de réserve de euros 39.240 et rembourse à chaque propriétaire euros 39,24 multiplié par le nombre de millième qu'il possède et crédite le compte individuel de chacun dans les comptes de la copropriété.

Les propriétaires du 54 paient dans leurs charges individuelles, suivant répartition de leurs quotités détenues, le montant de la facture de Euros 11.341,63 et sont remboursés intégralement par le transfert reçu du compte Fonds de Réserve.

Pour les propriétaires du 52 et du 56, plusieurs options se présentent à eux. Leurs comptes individuels sont crédités dans la comptabilité de l'ACP suivant les quotités détenues. Que faire du montant disponible ?

S'ils sont débiteurs à la suite d'un retard de paiement d'acompte sur charges, le montant reçu servira à apurer la dette, le surplus restant à leur disposition.

Ceux qui n'ont aucun retard de paiement peuvent, dès réception des comptes arrêtés au 31 décembre 2012 :

Interrompre leurs paiements mensuels jusqu'à apurement du solde créditeur.

Demander à G.T.I. le remboursement intégral de la balance créditrice par virement à leurs comptes en banque, pour autant qu'ils n'aient pas de dettes vis-à-vis de la gérance.

Laisser les fonds en compte individuel en prévision des excédents (chauffage, travaux divers exécutés) à payer à la clôture des comptes au 30 juin 2013.

Avec cette formule, chacun reçoit son dû. Bien à vous. Paul Panis

