



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 19.11.2013

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 19 NOVEMBRE 2013 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.

Madame Huart intervient pour demander à l'assemblée d'observer une minute de silence à la mémoire de Monsieur Davignon.

2. Validité de l'assemblée.

42 propriétaires sont présents ou représentés pour un total de 691/1000.

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 PANIS 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 Madame MIGNON sont acceptées à l'unanimité des voix.

4. Délais de paiement, clauses pénales et intérêts de retard

Monsieur PANIS commente le texte ci-après point par point.

- Les provisions sur charges doivent être payées anticipativement, soit mensuellement ou trimestriellement, au plus tard pour le 10 du mois courant. Le montant de la provision est déterminé suivant le nombre de quotités attribuées à chaque propriétaire.
- Tout montant dû par un propriétaire à l'ACP à titre de provision et qui ne serait pas payé dans les quinze jours du mois considéré, sera majoré, automatiquement et de plein droit, sans mise en demeure préalable, d'une indemnité forfaitaire et irréductible de 15% de la somme impayée, avec un minimum de 150 € (cent cinquante), à l'expiration du délai précité et, au surplus, d'un intérêt de retard de 1% par MOIS avec un minimum de 10 € (dix).
- Tout montant dû par un propriétaire à l'ACP, à quelque autre titre que les provisions mensuelles, et qui ne serait pas payé dans les trente jours de l'appel de fonds, du décompte individuel ou de la facture sera majoré, automatiquement et de plein droit, sans mise en demeure préalable, d'une indemnité forfaitaire et irréductible de 15% de la somme impayée, avec un minimum de 150 € (cent cinquante), à l'expiration du délai précité et, au surplus, d'un intérêt de retard calculé au taux de 1% par MOIS avec un minimum de 10 € (dix)
- Au cas où la gérance adresserait des rappels aux débiteurs, les frais exposés seraient à charge de ceux-ci, à savoir 5 € pour le premier rappel, 10 € pour le second rappel.
- Tout solde débiteur dû à l'ACP dont le montant serait supérieur à 600 € (six cents) sera transmis à l'avocat pour recouvrement.

A l'unanimité des voix, le texte est accepté par l'assemblée générale

En annexe le rapport d'activités 2013.

5. Travaux

5.1. Travaux en cours

- Réparation muret garage suite à la collision de véhicules – frais couverts par l'assurance
- Les travaux aux linteaux des portes de garage, côté extérieur, votés en 2012 doivent encore être exécutés

L'assemblée en prend acte.

5.2. Travaux à prévoir

5.2.1. Devis de Swift Line pour la fixation des schistes de la façade avant

Devis de la firme SWIFT-LINE pour un montant de 2.450 € hors TVA

Description des travaux :

- échafaudage tubulaire roulant et/ou échelle
- forage de 2 trous d'ancrage par pierre
- injection d'une résine chimique HILTI
- bouchage de finition au joint silicone

A l'unanimité des voix l'assemblée accepte ces travaux.

5.2.2. Devis pour les châssis de fenêtres des cages d'escaliers – peinture ou remplacement par du PVC

A l'unanimité des voix l'assemblée accepte de repeindre les châssis (250 € par colonne) et de remplacer ceux qui sont défectueux.

5.2.3. Devis boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres font partie de la communauté. Les serrures sont quant à elles privatives.

En annexe un referendum pour recenser les copropriétaires qui rencontrent des problèmes avec leur boîte aux lettres.

5.2.4. Devis pour le placement d'extracteurs sur le toit

Monsieur Panis a reçu plusieurs corps de métier et a également été se renseigner au niveau d'autres bâtiments.

Quatre solutions existent, mais la seule valable est le placement d'un chauffe-eau électrique. Les autres solutions ne répondent plus aux nouvelles normes.

L'assemblée demande de vérifier les aéras (ventilation qui existe dans les salles de bain).

5.2.5. Devis pour l'élagage des arbres

Description des travaux - offre de la firme Natura parcs et jardins sprl

- taille de 5 cerisiers, les branches mortes sont enlevées, les branches sont réduites à 1,50m de la greffe pour rééquilibrer l'arbre, broyage et évacuations des déchets ;
- étage du bouleau devant le n° 52, démontage de la grosse branche , évacuation des déchets ;
- étage des 3 bouleaux placés en groupe, évacuation des déchets ;
- taille douce de 2 bouleaux, nettoyage du bois mort, taille des branches qui se croisent, évacuation des déchets

Le coût des travaux s'élève à 2.350 € hors TVA.

A l'unanimité – 1 voix (Mme Assouak) l'assemblée accepte ces travaux.

5.3. Relevés ISTA

- Application d'un coefficient préférentiel pour les appartements pénalisés par une déperdition de chaleur et évaporation due à leur situation dans l'immeuble. Décision à prendre.

Monsieur Panis refait l'historique et depuis qu'Energy Control a été repris par ISTA, les coefficients préférentiels ont été supprimés. Ces coefficients étaient appliqués aux 8^{ème} étages et aux rez-de-chaussée.

Après explications supplémentaires, ce coefficient serait appliqué aux 7 appartements du 8^{ème} étage et aux 4 appartements au rez-de-chaussée A.1.0. – B.4.0 – C.5.0. – C.7. 0. à l'exception des appartements de Messieurs TUYLS et PANIS (A.2.0 et B.3.0)

A la majorité des voix l'assemblée accepte d'appliquer le système de coefficient préférentiel.

Résultat du vote	Pour	612 Q.
	Contre	79 Q.

Monsieur PANIS propose l'application de 10%

A l'unanimité des votes POUR – 1 voix (Mme Assouak) l'assemblée accepte ce pourcentage.

6. Approbation des comptes clôturés au 30.06.2013

6.1. Consommation eau au 54

Les copropriétaires marquent leur accord de prendre en charge le montant de 2.054 euros, et de rembourser la ½ à Mme Lemoine et la ½ à M. Tuyls

7. Situation financière au 11.11.2013

a) Comptes courant

BNP Paribas Fortis au 12.11.2013	22.266,25 €
Belfius au 22.11.2013	8.940,50 €
Crédit agricole au 29.01.2013	87,43 €

b) Comptes épargne

BNP Paribas Fortis au 20.10.2013	10.557,07 €
Belfius au 01.10.2013	59,30 €
Crelan au 01.10.2013	100.015,94 €

8. Impayés

8.1. Charges dues au 11.11.2013

Actuellement il y a +/- 4.000 € d'arriérés de paiements

8.2. Montant litigieux de l'ancien syndic

Monsieur PANIS communique à l'assemblée le contenu de la lettre de Maître de Bontridder et propose d'imputer provisoirement les montants litigieux dans la rubrique fonds de réserve, ce que l'assemblée accepte à l'unanimité des voix.

9. Acompte sur charges

- a) Maintien à 12,50 € par quotité avec répartition suivante :**
11,50 € à titre de provision et 1,00 € pour le fonds de réserve.

b) Tableau prévisions budgétaires 2013/2014

L'assemblée à l'unanimité des voix maintient le montant de 12,50 € et la nouvelle répartition.

10. Election des membres du conseil de copropriété

Candidatures : Madame Danielle Huart Berquez

Monsieur PANIS fait appel à l'assemblée pour avoir si possible un représentant par entrée.

Entrée 52	Monsieur PANIS
Entrée 54	Madame HUART
Entrée 56	Monsieur Piotr PIASECZNY accepte la charge

L'assemblée prend acte et accepte à l'unanimité des voix.

11. Election des commissaires aux comptes

Candidats : Monsieur PANIS et Monsieur BUITING

A l'unanimité des voix Monsieur BUITING et Monsieur PANIS sont élus en tant que vérificateurs des comptes.

12. Réélection du syndic G.T.I. sprl

Le mandat de G.T.I sprl est reconduit à l'unanimité des voix.

13. Assurance : avenant en annexe

Pour information actuellement la franchise est de 725 € passe à 1.212 € vu l'augmentation de la statistique des sinistres en dégâts des eaux.

14. Règlement d'ordre intérieur : les propriétaires ont l'obligation d'informer leurs locataires sur le respect du R.O.I. (proposition en annexe)

Les personnes qui utilisent leur feu-ouvert doivent le communiquer au moyen du document en annexe.

L'assemblée à l'unanimité des voix maintient l'ancien règlement d'ordre intérieur.

15. Parabole (voir règlement communal + article 53 de l'Acte de Base)

Le règlement communal interdit l'installation de paraboles en façade, visibles depuis la rue. Celles-ci doivent être installées sur le toit de l'immeuble.

D'autre part, le Règlement d'ordre intérieur en son article 53 précise qu'il interdit la pose de tout objet sur les balcons Y COMPRIS LES ANTENNES PRIVEES.

Les copropriétaires concernés ont reçu un courrier à ce propos avec un délai d'un mois pour régulariser la situation.

16. Divers

Un inspecteur PEB a rencontré Monsieur Panis et lui a signalé qu'il y a encore beaucoup de compteurs électriques qui ne sont pas conformes. Il est recommandé de couvrir entre autre les leviers apparents des compteurs qui n'auraient pas été changés.

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

Le Syndic P. Herman

