

# 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.:

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

Bruxelles, le 04.12.2014

## PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE TENUE EN DATE DU MERCREDI 26 NOVEMBRE 2014 à 19h00

Dans la salle de l'EPIPHANIE  
Située Rue de Genève 470b à 1140 Bruxelles

### **1. Ouverture de la séance**

Monsieur PANIS ouvre la séance et souhaite la bienvenue à l'assemblée.

### **2. Validité de l'assemblée.**

43 propriétaires sont présents ou représentés pour un total de 709/1000.  
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 Monsieur DE REUCK et Monsieur FOURNIER sont acceptés à l'unanimité des voix.

### **4. Remplacement des calorimètres**

Monsieur Smekens représentant la firme Ista explique le fonctionnement du calorimètre électronique. Après avoir répondu aux diverses questions, l'assemblée

#### 4. Remplacement des calorimètres

Monsieur Smekens représentant la firme Ista explique le fonctionnement du calorimètre électronique. Après avoir répondu aux diverses questions, l'assemblée à l'unanimité, sauf Monsieur Buiting, accepte le contrat de location à 6,15 euros le calorimètre, le maintien de la répartition à 100% privatif (sauf, Monsieur Buiting) et la réduction pour les derniers étages et rez-de-chaussée.

#### 5. Travaux : a) remise en état des talus le long du bâtiment.

Offre de prix pour l'aménagement d'un jardin :

Poste 1 :

- L'extraction des plantes sur toute la zone à planter.
- L'évacuation des déchets.
- La préparation du terrain avant la plantation.

Pour un total de 1150 euros HTVA

Poste 2 :

- Apport de 5m3 de plantmust incorporé au sol
- Apport d'engrais spécifique à la plantation
- Fraisage de toute la zone à planter
- Plantation voir plan de plantation

Pour un total de 6608 euros HTVA

#### b) Nettoyage des schistes de façade

1. La fourniture, la pose et la dépose des échafaudages posés au sol ainsi que le placement des protections en façade arrière à hauteur des schistes **1.850,00,-€**

Ce travail comprend :

- Le montage et le démontage des échafaudages posés au sol 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,
- Rincage 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.

*N.B.: Nous sommes dans l'obligation de placer des échafaudages posés au sol car les échafaudages suspendus sont interdits par le Ministère de la Région Bruxelloise.*

**2. Le rejointolement où nécessaire** **1.150,00,-€**

**Ce travail comprend :**

- La fourniture de la marchandise,
- La vérification des joints abîmés en recherche,
- Le rejointolement où nécessaire au mortier préparé imperméabilisé à base de chaux de la **marque SEIFFERT**,
- L'évacuation des décombres,
- Le nettoyage du chantier.

**3. L'hydrofugation des schistes au TECHNISIL HYDRO PLUS de la marque TECHNICHROM en 2 passes croisées successives** **1.670,00,-€**

**►Garantie : 10 ans de fabricant.**

**►Protection durable des façades contre les méfaits du temps, de l'humidité et de la pollution :**

- Le Technisil Hydro Plus, est un mélange de 5 polymères à poids moléculaires croissants en phase aqueuse.
- Le Technisil Hydro Plus ne contient pas de solvants, est ininflammable, sans odeur et peut être appliquée sur des supports secs ou humides sans protections particulières.

**►Effets et mise en œuvre du TECHNISIL HYDRO PLUS**

- Réduction du degré d'absorption d'eaux des matériaux.
- Protection contre les intempéries, les agents atmosphériques et les polluants.
- Limitation des pénétrations d'eaux vers l'intérieur.
- Réduction des dégâts dû au gel.
- Blocage des formations d'efflorescences par migration d'eau.
- Ralentissement sensible de la formation de mousses et d'algues.
- Laisse respirer le support.

**►Conformité du produit**

**- Le Technisil Hydro Plus bénéficie de l'Agrément Technique avec certification A.T.G. Ce qui garantit la conformité du produit fabriqué au produit testé par le C.S.T.C.**

A l'unanimité des voix, ces travaux seront rediscutés lors de la prochaine assemblée.

## **6. Approbation des comptes clôturés au 30.06.2014**

Monsieur Panis signale que les comptes sont vérifiés trimestriellement par lui et monsieur Buiting. Après quelques explications supplémentaires, l'assemblée à l'unanimité des voix approuve les comptes clôturés au 30.06.2014

## **7. Situation financière au 10.11.2014**

### **a) Comptes courant**

BNP Paribas Fortis	5.814,70 €
Belfius	13.748,00 €
Crélan	53,47 €

### **b) Comptes épargne**

BNP Paribas Fortis	2.771,06 €
Belfius	59,53 €
Crelan	100.713,47 €

## 8. Impayés

Monsieur PANIS rappelle les décisions prises lors des différentes assemblées.

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.

### 8.1. Charges dues au 11.11.2014

Actuellement il y a 425 euros d'arriérés de paiements (l'appart. 015)

## 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 2014/2015**  
L'assemblée à l'unanimité des voix maintient le montant de 12,50€.

## 10. Election des membres du conseil de copropriété

Madame Huart et Monsieur Panis sont réélus en tant que membres de conseil.

## 11. Election des commissaires aux comptes

Monsieur Butting et Monsieur Panis sont réélus en tant que vérificateurs des comptes.

## **12. Réélection du syndic G.T.I. sprl**

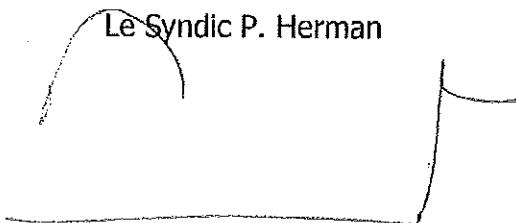
Le mandat de G.T.I sprl est reconduit à l'unanimité des voix.

## **13. Divers**

- a) Monsieur Panis propose de mettre les sous-sols en minuterie s' il y aura des coupures de courant.
- b) La firme Carlstyl viendra réparer le sol des caves, à certains endroits la peinture se détache du sol.
- c) La firme AAA viendra réparer les fissures dans l'escalier provoqué par un déménagement, ainsi qu'au n° 56 et chez Madame Assouak.
- d) Les copropriétaires de l'extérieur ne sont jamais avertis lors des messages.  
L'assemblée demande de les envoyer par mails.

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

Le Syndic P. Herman

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Le Syndic P. Herman". The signature is somewhat stylized and includes a small drawing of a house or similar shape to the left of the text.

