

## PROCES VERBAL

De l'Assemblée Générale de la copropriété, tenue le mercredi 18 décembre 2013

### 1. Présences – Bureau de l'assemblée.

Le syndic déclare avoir eu contact direct avec tous les copropriétaires, dûment avisés de la convocation, ayant chacun répondu par courriel ou verbalement (2D).

Les copropriétaires constatent que l'assemblée est valablement constituée et que les quorums de présence sont réunis :

- 9 copropriétaires sur 9 au total sont présents ou représentés ;
- 1000 quotités sont représentées sur les 1.000 au total dans la copropriété.

*Paul Philipps quitte la séance*

En conséquence, les votes seront acquis :

à la majorité absolue avec 453 quotités minimum sur 905,5 ;  
à la majorité spéciale des  $\frac{3}{4}$  avec 604 quotités minimum sur

L'assemblée désigne un copropriétaire comme Président de séance : *Fabien Poncelet*

*Quorum de vote du Pt. 1 : Unanimité*

*Ont voté contre : Néant.*

### 2. Approbation des comptes du 1<sup>er</sup> juillet 2011 au 30 juin 2012.

Ainsi que du 1<sup>er</sup> juillet 2012 au 30 juin 2013.

Le syndic a communiqué les comptes sur un tableau récapitulatif de répartition des charges, à chaque copropriétaire. Chacun a reçu le calcul de répartition de frais de chauffage et d'eau. Un décompte individuel formant une **situation au 30/06/2013** a été adressé à chaque copropriétaire, pour établir les montants dus par l'association ou les soldes dus par chacun, après vérification des montants réellement payés par rapport aux appels de fonds ou de provisions. Suite à certaines réactions, des corrections ont été effectuées. (2D)

L'approbation des comptes est votée.

*On votera cette séance avec succès (à corriger) pour la répartition de l'eau de l'3<sup>e</sup> étage parachevée en 2011-12 dans le décompte individuel pour la consommation d'eau, les apports facturés dévolus à l'usine. Pour la consommation d'eau, les apports facturés dévolus à l'usine.*

*Quorum de vote du Pt. 2 : - voter que chaque copropriétaire a l'obligation*

*d'équiper d'un ou de deux compteurs d'eau à la demande pour l'individuelle de consommation devant fin 2014. Une vérification sera faite du fonctionnement de la Tétable (circuit).*

*les comptes sont approuvés à l'unanimité*

*K*

*FP*

*F*

*F*

*N*

*H*



COPROPRIETE VOLTAIRE 119 – 121  
119-121, avenue Voltaire à 1030, Bruxelles

**3. Décharge au vérificateur aux comptes, au Conseil de Copropriété et au syndic.**

Les décharges sont votées.

- Quorum de vote du Pt. 5 : a. vérificateur aux comptes  
b. Conseil de Copropriété  
c. syndic

majorité  
majorité  
majorité

Ont voté contre : Néant

**4. Actions et travaux :**

- a. Etat de la question : porte du cabanon d'ascenseur et verrière cage d'escalier ;  
Approbation du devis et mise en œuvre en janvier 2014

Quorum de vote du Pt. 6.a : Majorité. Budget 781,68 + 6%

Ont voté contre : Néant

- b. Etat de la question : calorifugeage de tuyaux de chauffage ;  
Remise de prix par F. Stassen. Devis : 1493,00 + 6%

Quorum de vote du Pt. 6.b : Vote à l'unanimité. Répartition par lot 9 (s'abstient).  
Ont voté contre : Néant / 1/8<sup>e</sup> en accord avec l'acte réglementaire de copropriété et la résolution de l'AG du 29/06/2004.

- c. Etat de la question : ascenseur, habillage de la cabine ;  
Décision de principe ? Marien ne fait pas ces travaux mais peut renseigner une entreprise.

Si voté, à soumettre au Conseil de Copropriété. Habillage / Pneumatique /  
éclairage cabine / Plaquette / Alerte / mise à niveau

Quorum de vote du Pt. 6.c : Majorité sauf copropriété (hantier d'arrêt).  
Ont voté contre : abstention lot 8.

- d. Façade arrière : Solutions techniques (E.Spitzer) ?

Présentation du devis de 2013 – NB : Prime descendues de 80 à 40 € / m<sup>2</sup>.

Solution avec le seul pignon droit ?

Si travaux votés : financement ?

Délégation au CC ?

voir feuille annexes

Quorum de vote du Pt. 6.d : Majorité

Ont voté contre :

- e. Rafraîchissement du hall d'entrée (sols) (dem. de F. Poncelet). Présentation d'un projet.

Quorum de vote du Pt. 6.e : esthetique et la commande

Ont voté contre : Majorité (le lot 8 s'abstient)

**5. Financement de la copropriété**

- Etat des paiements et arriérés. Comptes individuels au 30/06/13

Arriéré de Katrien Busschaert : 700 € - Plus de réponse aux rappels. Action ou abandon ?

- Budget 2013-14 OK et majoration chauffage +10 €.
- Fonds spécial travaux ascenseur – solde de 7.820,00 €.
- Fonds de réserve et travaux – établi à 5.108,02 € au 30/6/2013.
- Financement des travaux :

Décision de procéder au financement des travaux par le fonds de réserve ou par un appel préalable des fonds. Pour 18.500 €

Sur les travaux décidés, la décision est prise en cours d'exercice par le Conseil de copropriété, auquel l'assemblée délègue ce pouvoir de décision et de suivi.

2  
FP B + 8 NS KJ



**COPROPRIETE VOLTAIRE 119 – 121**  
119-121, avenue Voltaire à 1030, Bruxelles

Pour les montants importants (plus de 2.500 €) budget sera établi sur base de devis et tous les copropriétaires seront avisés avant la commande.

Une assemblée générale sera convoquée si des copropriétaires représentant minimum 20% des quotités en fontent alors la demande et la procédure de travaux sera alors arrêtée jusqu'à cette assemblée.

*Quorum de vote : Unanimité*

*Ont voté contre : Néant*

**6. Organes de la copropriété :** Fabien Poncelet - Natalie Schayes - Samuel Deltendre  
Conseil de copropriété : Fabien Poncelet - Natalie Schayes - Samuel Deltendre  
Vérificateur aux comptes : Samuel Deltendre  
Syndic : Noël V. Erdevegh jusqu'à la transition  
à un syndic professionnel.

*Quorum de vote : Unanimité*

*Ont voté contre : Néant*

**7. Divers**

- remarques ou demandes d'occupants de l'immeuble n'ayant pas le droit de participer à l'assemblée. Néant.
- Procédures : Néant
- Autres points (sans décision possible, sauf si tous copropriétaires présents).  
*Reste à faire un décret pour l'ouverture du sol.*

Procès-verbal établi en séance et signé à son terme pour être diffusé au plus vite par le syndic.

Signatures du bureau de l'assemblée et de tous les copropriétaires encore présents.

*Fabien Poncelet*  
FABIEN PONCELET

*Natalie Schayes*  
Natalie Schayes

*Samuel Deltendre*  
Samuel Deltendre

*Ervin Staszek*  
ERVIN STASZEK

*Guérat Thomas*  
GUERAT THOMAS

*François Stassek*  
François STASZEK



AG du 18/12/13

ACP Voltaire

pt 4.d

(Intervenant d'Erwin Spitzer)

- Une infiltration peut se résoudre par une intervention ponctuelle (régulièrement) sur le pignon.
- En isolation, il ne faut pas faire les façades ou le pignon sans isoler le toit. Sinon on va créer des problèmes à cet échelon. En effet, les déperditions sont majoritairement faites sur le toit.
- Le problème de pont thermique sur une accolade de menuiserie est facile à régler par l'intérieur.
- D'après E. Spitzer, le problème du pignon est plus une question d'infiltration que d'isolation.  
(NB. Il y a des avis contraires + des moins sûrs qui suivent un problème de condensation)
- La toiture a une surface de l'ordre de 150 m<sup>2</sup>. Budget de l'ordre de 25.000 €
- le devis d'isolation des façades de 2013 établit un coût de 37.000,- € (Rue arrière + pignon)
- Les premiers représentent ± 25% (estimation)  
Soit à financer environ 40.000,- € à 45.000 €
- Ce type de travaux doit soit se répartir sur plusieurs années, soit faire l'objet d'un financement.  
f f
- Il faut commencer par charger un architecte de réaliser des plans et un métro. Puis analyser les questions de financement.  
f f
- Erwin Spitzer est heureux de faire une offre pour le travail d'architecte et soumettre son estimation au conseil de propriété. (15 janv. 2014), travail d'analyse pour fin février

