

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 ;
- 100% des quotités sont représentées sur les 1.000 au total dans la copropriété.

M. Philippe que l'on a sance

En conséquence, les votes seront acquis :

à la majorité absolue avec 453 quotités minimum sur 905,5 ;

à la majorité spéciale des 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^{er} juillet 2011 au 30 juin 2012.

Ainsi que du 1^{er} 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 (1+D)

L'approbation des comptes est votée.

On constate en séance une erreur (à corriger) pour la répartition de l'eau du 3^e étage gauche en 2011-12 dans le décompte individuel. Pour la consommation d'eau, les copropriétaires décident à l'unanimité que chaque appartement a l'obligation de s'équiper d'un ou de deux compteurs de chauffage pour individualiser sa consommation avant juin 2014. Une vérification sera faite du chauffage de la totalité (auvent).

Ont voté contre :

Néant

les comptes sont approuvés à l'unanimité

FP *NS* *FI*

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

unanimité
unanimité
unanimité

Ont voté contre : *rien*

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 : *unanimité*

Budget 585,68 + 6%

Ont voté contre : *rien*

b. Etat de la question : calorifugeage de tuyaux de chauffage ;
Remise de prix par F. Stassen.

Devis : 1493,00 + 6%
(le lot 9 s'abstient)

Quorum de vote du Pt. 6.b : *unanimité*

Ont voté contre : *rien*

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.

Edouard cabine / Plaque / Alarme

Quorum de vote du Pt. 6.c : *unanimité* sauf

Ont voté contre : *abstention lot 9.*

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

Présentation du devis de 2013 - NB : Prime descendues de 80 à 40 €/m².

Solution avec le seul pignon droit ?

Si travaux votés : financement ?

Délégation au CC ?

voir feuille annexo

Quorum de vote du Pt. 6.d : *unanimité*

Ont voté contre :

e. Ra fraîchissement du hall d'entrée (sols) (dem. de F. Poncelet).

projet. Réunion au samedi de janvier pour les choix

Quorum de vote du Pt. 6.e : *unanimité*

Ont voté contre : *unanimité (le lot 9 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 2.500 €*

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
[Signature] *FP* *[Signature]* *+ 8 NS* *[Signature]*

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 forment 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 :

Conseil de copropriété : *Fabien Poncelet - Nathalie Schayes - Samuel Deltenne*
Vérificateur aux comptes : *Samuel Deltenne*
Syndic : *Nicolas V. Erdewegh jusqu'à la transmission à un syndic professionnel*

Quorum de vote : *unanimité*

Ont voté contre : *neant*

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 fournir un devis pour l'analyse de 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.

N. Van Erdewegh
ZUZANA KASAPKOVA
Nathalie Schayes
Samuel Deltenne
Fabien Poncelet
ERWIN SPITZER
GILBERT THOMAS
FABRIEN PONCELET
Frederic STASSEN

AG du 18/12/13

ACP voltairie

pt 4.d

(Intervention d'Erwin Spitzer)

- Une infiltration peut se résoudre par des interventions ponctuelles (réajustement) 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 endroit. En outre, les déperditions sont majoritairement faites par le toit.
- Le problème de pont thermique sur une collège de maçonnerie est facile à régler par l'intérieur
- D'après E. Spitzer, le problème au pignon est plus une question d'infiltration que d'isolation. (NB. Il y a des avis contraires + des moisissures qui suivent un problème de condensation)
- Les toitures ont une surface de l'ordre de 150 m². Budget de l'ordre de 25.000 €
- Le devis d'isolation des façades de 2013 établit un coût de 37.000,- € (mur arrière + pignon)
- Les primes représentent $\pm 25\%$ (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.
- Il faut commencer par charger un architecte de réaliser des plans et un métré. Puis analyser les questions de financement.
- Erwin Spitzer est requis pour faire une offre pour le travail d'architecte ^{estimation} et soumettre au Conseil de copropriété. (15 janvier 2014), Travail d'analyse pour Fin février 14

