

PROCES VERBAL

De l'Assemblée Générale de la copropriété, tenue le lundi 25 juin 2012

1. Présences – Bureau de l'assemblée.

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

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

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

En conséquence, les votes seront acquis :

à la majorité absolue avec 501 quotités minimum sur 1000 ;
à la majorité spéciale des 3/4 avec 751 quotités minimum sur 1000 ;

L'assemblée désigne un copropriétaire comme Président de séance : M. Spitzer

Quorum de vote du Pt. 1 : unanimité

Ont voté contre : néant

2. Approbation du procès-verbal de l'assemblée du 22 décembre 2010.

Le syndic déclare n'avoir pas reçu de remarque quant au contenu du PV de cette assemblée.

Le dit PV a été établi en séance, conformément à la Loi et contresigné par les copropriétaires présents en fin de réunion.

Les membres constatent dès lors qu'il est approuvé, et votent pour la bonne forme cette approbation.

Quorum de vote du Pt. 2 : unanimité

Ont voté contre : néant

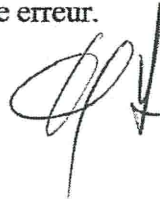
3. Approbation des comptes du 1^{er} juillet 2010 au 30 juin 2011.

Le syndic a communiqué les comptes sur un tableau récapitulatif de répartition des charges, à chaque copropriétaire.

La copropriétaire Aurélie Wynands, au 119/3 D, a effectué le 21 juin 2012 une vérification des pièces justificatives. Elle n'a relevé aucune irrégularité, ni constaté aucune erreur.



FP



NS
- 1/1

COPROPRIETE VOLTAIRE 119 - 121

119-121, avenue Voltaire à 1030, Bruxelles

Un décompte individuel sera 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.
L'approbation des comptes est votée.

Quorum de vote du Pt. 3 : *unanimité*

Ont voté contre : *Néant*

4. 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 : *Néant*

5. Actions et travaux :

- a. Etat de la question : porte du cabanon d'ascenseur et verrière cage d'escalier ;
On décide de faire faire la porte "technique".
- b. Etat de la question : calorifugeage de tuyaux de chauffage ;
Fred Stassen va récolter les infos pour le réaliser. Délégation aux
- c. Etat de la question : ascenseur, fonctionnement et mise aux normes ;
En cours et surveillé S&S. - Demander la phase suivante (cabiner, boutons)
- d. Façade arrière : discussion du rapport du bureau d'études RYA du 22/11/11 ;

(Voir annexe 1.)

- e. Ecoulement des eaux usées - entretien (demande du 1G) ;

Fred Stassen réalisera le coupe 2x/ou et S. Karyanova le lui rappellera lorsqu'elle sera faite

- f. Nuisances sonores (tuyauteries ou circulateur chauffage, compteur gaz) (dem. du 2D) ;

(Voir annexe 2)

- g. Percement de la toiture pour passer une évacuation de fumées (dem. du 4G) ;

Accord de l'AG pour permettre ces travaux, avec responsabilité de ce copropriétaire pour le faire dans le respect de l'art et maintenir l'équilibre. Unanim

- h. Rafraîchissement du hall d'entrée (murs et sols) (dem du 4G).

Plafond en blanc. Il faut déterminer avec un expert local ID 46 36 et 46 sont volontaires pour la réalisation. Sol par

- i. Inscription par IBGE de la parcelle de l'immeuble à l'inventaire de l'Etat du sol en catégorie « 0 », soit « potentiellement pollué ». Conséquences.

Réalisation indispensable d'une « Reconnaissance de l'état du sol » (RES).

Expert du problème. Décision de réaliser l'analyse après avoir tenu au co

entrepreneur? via 36 et 46. Dem à S. Karyanova conseil de co

2
L. B. O. F. P. & S. K. 9

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

Quorum de vote du Pt. 6 : (voir pour quels postes de a. à i.)

unanimité

Ont voté contre : (voir pour quels postes de a. à i.)

Néant

6. Financement de la copropriété

- Etat des paiements et arriérés.
- Fonds spécial travaux ascenseur – solde de 7.820,00 €.
- Fonds de réserve – établi à 4.751,10 € au 30/6/2011.
- Financement des travaux.

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

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.

Le 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 :

7. Organes de la copropriété :

Conseil de copropriété : unanimité par Bu Deltene, Schepers, Baccalot et Stama.

Vérificateur aux comptes : Alexandre Weynants

Syndic : Marc Verdelough

Quorum de vote :

unanimité

Ont voté contre :

Néant


8. Divers

- remarques ou demandes d'occupants de l'immeuble n'ayant pas le droit de participer à l'assemblée. Néant.
- Procédures : Néant

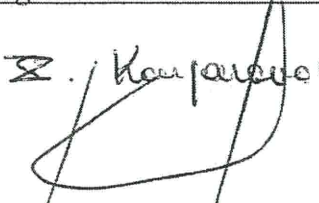
3
FP
E
NS 3/6

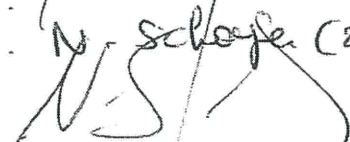
COPROPRIETE VOLTAIRE 119 - 121
119-121, avenue Voltaire à 1030, Bruxelles

- Organisation :
 - Conformément à la Loi, le copropriétaire faisant fonction de syndic a établi et diffusé à chacun les coordonnées de chaque copropriétaire.
 - La copropriété étant composée de moins de 20 lots, l'assemblée décide de poursuivre une comptabilité simplifiée conformément à l'art. 577-8, &4, 17° de la Loi.
 - Autres points (sans décision possible, sauf si tous copropriétaires présents).
- Nettoyage: A remettre en fonction par les copropriétaires.
- Les occupants du u.e.D entrent parfois en collision de grande surface dans le hall d'entrée. La propriétaire leur en fera la remarque


D. Van Gendelegh (9)


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

 R. Kampenue (1G)


 N. Schoof (2G)

 E. Spitzer (3G)


 Fabien Poncelet (4G)

Fabien Poncelet

S. Delteune (2D),


E. Philipip (2D)


F. Steenen (3D)

 Denhaene (4D)

- 5 d. expert du problème (expert et copropriétaires). A certains étages, il y a de l'eau qui coule du plafond et des traces d'humidité (murs). Il y a des mesures à l'angle du mur et façade arrière et mur pignon arrière, plus important à droite. M. Spitzer indique que la meilleure solution est l'isolation extérieure. Pour le mur pignon, il faudrait en mesurer l'épaisseur, et voir s'il faudrait au minimum rajouter. M. Spitzer propose de revoir les problèmes et proposer des solutions. Le conseil de copropriété se réunira et les décisions éventuelles prises de devis feront l'objet d'une A.G.

Mme Karjaneva demande de vérifier aussi la condensation qui elle subit à l'angle gauche du bâtiment en façade avant.

0

J. R. L.

L. & NS

FD

T-

J.

5/6

115 - f Mécaniques sonores ou effective

1. Bruit de circulation de chauffage dans les tuyaux ~~la nuit~~, en façade avant.
Un bruit sourd influencé par une action sur les vannes de radiateurs (ouverture - ou-
12 Droit) Vair débit de la pompe
2. Bruit dans les compteurs de gaz (plainte du 2D)
3. Plaintes d'odeurs de brûlé (plainte du 2D)
dans tout l'appartement. Pas de plainte
aux autres étages.
Odeurs de cuisine dans la cage d'escalier.
Mr Philippe va se pencher pour effectuer un
constat.

0
NS

FD

6/6