

Association des Copropriétaires
« LAMBERMONT A - 22 »
Bld Lambermont, 22
1030 Bruxelles
BCE 0540.633.359

Bruxelles, le mercredi 6 novembre 2013

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU MERCREDI 6 NOVEMBRE 2013**

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale ordinaire le 6 novembre 2013 à l'hôtel Reyers, boulevard August Reyers, 42 à 1030 Bruxelles. Les convocations ont été adressées par le Syndic suivant lettre ordinaire ou recommandée le 18 octobre 2013. La séance est ouverte à 18h10.

Ordre du Jour

1. Vérification de la validité de la convocation de l'assemblée générale.

Sur base de la liste de présence, le nombre de copropriétaires présents et/ou représentés est de 11 copropriétaires sur 19 forment 363 quotités sur 641èmes de la copropriété. L'Assemblée est valablement constituée et elle peut dès lors délibérer sur son ordre du jour.

2. Constitution de bureau de l'assemblée :

- L'Assemblée nomme à l'unanimité, Monsieur BOONE comme président de séance.
- L'Assemblée nomme à l'unanimité, Madame HAMMOUMI et Monsieur DELANGEN comme assesseurs.
- L'Assemblée nomme à l'unanimité le syndic comme secrétaire de séance.

3. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2012.

Les dépenses de l'exercice 2012 ont représentés la somme de 51.130,62 € contre 35.070,21 € l'exercice précédent.

L'augmentation des frais est consécutive aux honoraires de l'architecte (6.655 €), les frais de réparation à l'ascenseur (3.034,31 €, remplacement garniture des freins et du système parachute) et l'augmentation du gaz (2.832,11 €).

Il est rappelé qu'il n'existe pas de fonds de roulement (sa valeur devrait être de l'ordre de 14.250 €).

Le fonds de réserve représente 55.546,57 €

Le fonds loyers « antennes » représente 29.166,20 €

En banque, il y a 19.847,08 € sur le compte à vue et 40.943,19 € sur le livret qui devrait atteindre la somme de 84.712,77 € (fonds de réserve + fonds loyers « antennes »).

Il est communiqué la situation des arriérés ;

- Appartement RD : le montant est de 1.194,68 €, il existe un plan d'apurement de 300 € /mois.
- Appartement 1G : le montant est de 2.950,55 €.
- Appartement 2G : le montant est de 4.879,60 €.
- Appartement 8D : le montant est de 6.101,58 €, il est versé mensuellement 300 € et ce jusqu'à la vente de l'appartement.

Les comptes de l'exercice ont été communiqués au Conseil de Copropriété qui a réalisé un contrôle dans les bureaux du syndic. L'Assemblée Générale approuve à l'unanimité les comptes de l'exercice.

4. Décharge au Conseil de Gérance, Commissaire aux comptes et au syndic.

- L'Assemblée Générale décharge à l'unanimité le Conseil de Copropriété dont la mission est le contrôle de la bonne exécution par le syndic de ses missions.
- L'Assemblée Générale décharge à l'unanimité le Conseil de Copropriété pour sa mission de contrôle des comptes.
- L'Assemblée Générale donne la décharge à l'unanimité au syndic pour sa gestion depuis la dernière assemblée générale.

5. Elections statutaires.

a. Conseil de Copropriété.

Après discussion, l'Assemblée Générale nomme à l'unanimité, comme membre du Conseil de Copropriété, les copropriétaires suivants ;

- Madame DELANGEN,
- Madame VAN APELDOORN,
- Monsieur GOMES.

b. Commissaires aux comptes.

L'Assemblée Générale des copropriétaires nomme à l'unanimité, le Conseil de Copropriété comme Commissaire aux Comptes.

c. Election du Syndic.

Après discussion, l'Assemblée Générale reconduit à l'unanimité le mandat du syndic actuel, la société L'Union Foncière srl, syndic agréé IPI n° 104.572 (BCE 0423.847.438) et ce jusqu'à la décision de la prochaine assemblée générale ordinaire.

6. Travaux à envisager à moyen terme.

a. Aménagement du hall d'entrée ;

i. Rénovation des boîtes aux lettres.

Il est proposé le remplacement de l'ensemble des boîtes aux lettres, y compris la mise en place d'un nouveau tableau de sonnettes. Le budget pour la fourniture et la pose d'un nouvel ensemble avec tableau sonnettes est de 4.042 € TVAC hors intervention de l'électricien pour le branchement des sonnettes (663 € TVAC).

Monsieur GOMES, copropriétaire, communiquera un devis pour le remplacement de l'ensemble des boîtes lettres.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de faire procéder aux travaux sur base de l'offre qui sera soumise par Monsieur GOMES.

ii. Mise en place du tableau des sonnettes à l'extérieur afin de verrouiller la 1^{ère} porte d'entrée (amélioration de la sécurité).

Afin de sécuriser le hall d'entrée, il est proposé deux solutions ;

- 1) Mise en place d'un clavier à code avec une horloge afin de verrouiller la 1^{ère} porte d'entrée pendant certaines heures (nuit). Budget de 1.282 € TVAC.
- 2) Mise en place d'un second tableau de sonnettes à l'extérieur. Budget de 2.448 € TVAC.

La rénovation de l'installation de parlophone revient à 2.821 € TVAC.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de remplacer l'installation parlophone avec un système mixte « parlophone simple » et « vidéophone ». Le syndic réalisera une enquête.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de renforcer la porte d'entrée actuelle par la mise en place d'un système de ventouse magnétique.

b. Remplacement des clés d'accès à l'immeuble (clé de sécurité).

Il est proposé de remplacer le cylindre et les clés d'accès à l'immeuble par des nouvelles clés de sécurité. En variante, il peut être installé un contrôle d'accès via lecteur de badge.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de mettre en place un système de lecteur de badge avec 3 badges par appartement.

c. Remplacement des châssis et de la porte d'accès à la toiture (sécurité).

Etant donné le mauvais état de la porte d'accès à la toiture et des châssis, il est proposé le remplacement par des modèles en PVC avec double vitrage. Le budget est de 1.954 € TVAC.

Monsieur GOMES communiquera une offre comparative (châssis en bois).

Les autres copropriétaires sont invités à faire parvenir une offre avant le 30 janvier 2014.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de faire réaliser les travaux et mandate le Conseil de Copropriété pour finaliser ce dossier dans l'intérêt des copropriétaires.

d. Traitement des façades.

Le budget pour le traitement des façades avant (Lambermont et Max Roos) ;

- Société BATICOOL : 39.890 € TVAC,
- Société EURONET : 70.424 € TVAC.

Le budget ne reprend pas les honoraires du coordinateur de sécurité et de l'architecte (10% HTVA 21% du coût des travaux) pour le suivi du chantier.

En cas d'accord sur les travaux, il est proposé la mise en place de bâche publicitaire via la société URBAN MEDIA qui permet d'obtenir une indemnité pendant la durée du chantier.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de faire procéder aux travaux du traitement des façades et il sera entamer les démarches auprès d'URBAN MEDIA pour les bâches publicitaires.

Il est demandé de rentrer les dossiers pour l'obtention de prime(s).

7. Travaux à envisager à moyen terme.

a. Traitement des façades.

Il est communiqué le budget pour le traitement de la façade arrière y compris la cheminée : 34.376 € TVAC. L'estimation de l'architecte pour l'ensemble des travaux aux façades était de l'ordre de 150.811,50 € TVAC + 15.444,20 € TVAC pour la cheminée.

L'Assemblée Générale décide de postposer les travaux à une prochaine assemblée générale.

b. Mise en conformité de l'ascenseur (avant le 31 décembre 2022).

Suivant la législation, les travaux de mise en conformité doivent être réalisés avant le 31 décembre 2022. Après discussion, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité de postposer la réalisation de ce travail.

8. Entretien des parties communes.

Certains copropriétaires signalent quelques manquements sur les prestations actuelles.

En cas de soucis, les propriétaires sont invités à contacter le syndic afin de prendre contact avec le nettoyeur.

Après discussion, l'Assemblée Générale décide à la majorité de maintenir la situation actuelle.
Vote contre : Mr FERNANDEZ-MARTINEZ (29), Mr KOUMAI (39, Mme VAN APELDOORM (39).
Abstention : Mr HORMAN (39)

9. Adaptation des statuts.

À l'initiative de la ministre, les partis de la majorité ont décidé d'approuver une modification de loi reportant cette obligation au 1^{er} septembre 2014.

Avec cette proposition de loi qui a été déposée, du temps supplémentaire est d'ores et déjà dégagé pour faire la clarté. En outre, des dispositions seront enfin prises pour éviter à de nombreuses copropriétés d'être confrontées à des coûts élevés.

10. Règlement d'Ordre Intérieur.

a. Occupation des appartements et accès.

Il est demandé aux copropriétaires bailleurs de bien vouloir communiquer au syndic l'ensemble des coordonnées des locataires afin de pouvoir les contacter en urgence (exemple : fuite d'eau).

b. Utilisation de la cour arrière (accès).

Il est rappelé que la cour ne peut servir de décharge pour divers objets encombrants.

Chaque occupant peut prendre contact avec BRUXELLES-PROPRETE afin de faire évacuer gratuitement les déchets.

Le syndic procédera à une dernière évacuation des déchets aux frais des immeubles 22 et 24.

L'accès à la cour sera également limité.

11. Budget 2013-2014.

a. Budget ordinaire.

Sur base des documents transmis, le budget ordinaire devrait être de l'ordre de 38.000 € hors travaux. L'Assemblée Générale marque accord à l'unanimité sur le budget estimatif de 38.000 € pour le prochain exercice.

b. Budget extraordinaire.

Le fonds de réserve représente la somme de 55.546,57 € au 30/09/2013.

Suite aux décisions prises, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité de financer les travaux votés par le fonds de réserve.

« Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de reformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. »

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h25.

Président de l'assemblée

Secrétaire de l'assemblée

Copropriétaires / Mandataires

Elisabeth
Nasrunda