

DUHO Syndic s.p.r.l.
SYNDIC DE COPROPRIETE

Association des copropriétaires " WILLIAM "
Chaussée de Louvain 692, rue J. Lebrun 2 à 1030 Bruxelles

Procès-verbal des résolutions de l'assemblée générale ordinaire du 27 avril 2015

PREALABLES

A. Accueil des propriétaires

Les convocations ont été envoyées par lettre recommandée sauf aux propriétaires qui ont remis une lettre autorisant l'envoi des convocations par courrier ordinaire ou par mail.

Les propriétaires sont tenus et ont été invités à communiquer les modifications de leurs coordonnées, ainsi que celles des occupants des appartements et des garages.

Les propriétaires peuvent demander, par écrit et dans un délai de trois semaines, avant l'assemblée générale, d'inscrire un point à l'ordre du jour de l'assemblée.

B. Membres de l'assemblée

L'assemblée est valablement constituée puisque 20 propriétaires sur 27 sont présents ou représentés, pour constituer ensemble 6765 quotités sur 10.000 quotités votives.

7 procurations ont été validées par le bureau.

La liste des présences, dûment signée, et les procurations sont annexées au procès-verbal original pour y être consignée au registre des assemblées.

C. Constitution du bureau de séance

Mme Debècq est nommée Président de l'assemblée.

Le Syndic assure la fonction de secrétaire.

D. Validité de l'assemblée et ouverture officielle

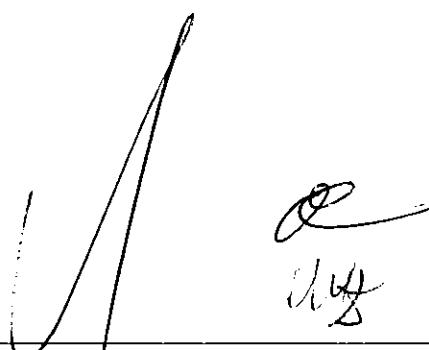
Les quorums requis sont constatés et l'assemblée est déclarée valide et apte à délibérer quant aux points inscrits à l'ordre du jour.

Majorités requises : Art. 577-6, §8, 577-7, § 1^{er}, 1^o - Art. 577-7, § 1^{er}, 2^o.

La séance est ouverte officiellement à 18h15

E. Invité

Néant



1

DUHO Syndic s.p.r.l.
SYNDIC DE COPROPRIETE

ORDRE DU JOUR

1 Rapport de gestion exercice 2014

1.1 Exécution des décisions de l'assemblée générale

- Mise en conformité installation électrique
Commande passée à HMB en juillet 2014. Début des travaux en attente de planification, tel que décidé par l'AG de 2014.
L'AG décide que ces frais seront imputés en charges.
- Réparation dégâts locatifs dans les communs Av Lebrun par la AZ Peinture en novembre qui a remis en état le plafond de l'entrée de l'immeuble + réparation des quelques dégâts dans les communs au 1er et 2ème étage.
- Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) affiché dans les communs des deux bâtiments. Il devrait être annexé à chaque bail comme en faisant partie intégrante.
- Terrasse de Mme Carion démontée.
Rapport de l'expert Libert stipule que cette terrasse n'a pas dégradé la couche d'étanchéité ni les murets d'acrotère.

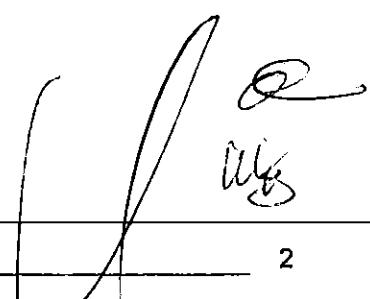
1.2 Activités de gestion courante

- Sinistres aux garages 8, 9 et 10
Plusieurs réunions ont eu lieu avec différents experts et professionnels depuis l'été 2014. Les dernières investigations thermographiques par caméra montrent que les canalisations horizontales d'évacuation des eaux pluviales, situées sous l'aire de parking sont bouchées avec amas de terre. L'obstruction est due à la défectuosité des joints entre les sections de ces conduites. Une autre source semble située dans le sol sous le fonds des garages. La caméra et l'examen visuel montrent que les chambres de visite et les canalisations sont vétustes et en mauvais état. Des travaux de rénovation sont à envisager dans un avenir proche.
- Remplacement des moteurs du portail côté Lebrun et leur placement dans la partie supérieure des portails. Nettoyage du portail par Mme Carlon. Un moteur a été démonté et sera remplacé sous garantie
- La surveillance du chauffage (allumage et vérification de la pression se fait habituellement par Mr Peharpré. Il est demandé aux occupants de ne pas intervenir personnellement et sans concertation avec Mr Peharpré sur cette chaudière.
- Intervention du syndic en août pour interrompre un déménagement sans élévateur.
- Eclairage ascenseur : On remarque un problème récurrent avec l'éclairage LED que Schindler n'arrive pas à résoudre malgré de nombreux appels.

1.3 Evaluation des contrats

- Assurance : contrat chez Allianz Belgium Insurance, bris de vitres compris
- Ascenseur : contrat de maintenance Schindler.
- Chauffage : entretien par la firme Miratherm, il n'y a pas de contrat
- Electricité : le syndic a refait une étude comparatives des prix en début 2015. Le contrat cadre chez Electrabel reste le plus intéressant.
- Moteur portail : Magifer
- Nettoyage : A la demande des propriétaires, il n'y a plus de contrat.

Les contrats en cours apportent satisfaction et sont reconduits jusqu'à la prochaine échéance.



2

DUHO Syndic s.p.r.l.
SYNDIC DE COPROPRIETE

2 Approbation des comptes et du bilan de l'exercice clôturés au 31/12/2014 après rapport du commissaire aux comptes

Les propriétaires ont reçu les décomptes, la liste des dépenses, le tableau de répartition des charges et le bilan.

Les livres comptables, factures et extraits de compte ont été vérifiés par Mr Peharpré.

DECISION :

L'assemblée approuve les comptes et le bilan et ce à l'unanimité.

3 Décharge au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et quitus au syndic

DECISION :

L'assemblée approuve les décharges au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et quitus au syndic et ce à l'unanimité.

4 Approbation de la mise en concordance du règlement de copropriété

Le document présenté est l'adaptation par les services de notaire Van der Beek suite à la décision de l'AG du 21/06/2012. L'AG du 23/06/2014 a postposé la décision pour permettre à chacun de faire ses commentaires. Mme Carion a fait part d'un paragraphe manquant dans le nouveau texte mais présent dans l'acte de base initial. Ce paragraphe a été ajouté.

La loi de réforme de la copropriété stipule que, pour autant qu'aucune modification n'intervienne autre que la mise en concordance avec la nouvelle loi, cette mise à niveau peut être faite sous seing privé et entre en vigueur dès la décision de l'AG à la majorité des voix.

DECISION

L'assemblée approuve le fait que Mme Carion, Mr Peharpré et Mme Petit se proposent pour relire la version ancienne et la comparer avec la nouvelle version pour s'assurer de son exactitude et ce à l'unanimité. La somme de 210 € sera partagée entre les trois volontaires.

5 Approbation de la mise en conformité des installations de prévention incendie de l'immeuble

5.1 Engagement d'un contrat d'entretien des extincteurs et du remplacement des extincteurs manquants

Devis demandé à Statamat et à Sicli

Offre Statamat :

- Vérification extincteur : 13,18 €
- Remplacement extincteur à mousse : 127 €
- Remplacement extincteur à poudre : 80,40 €

Offre Sicli

- Vérification extincteur : 25 €
- Remplacement extincteur à mousse : 170 €
- Remplacement extincteur à poudre : 150 €
-

DECISION

L'assemblée refuse le contrat d'entretien des extincteurs et ce à l'unanimité.

Par contre Mr Uyar se propose d'acquérir les extincteurs et se faire rembourser par la copropriété.

3

DUHO Syndic s.p.r.l.
SYNDIC DE COPROPRIETE

5.2 Placement d'un éclairage de secours au niveau des caves

Devis demandé à Van Gheluwe et HMB. Pas encore reçu.

DECISION

En conclusion, l'assemblée refuse le placement d'un éclairage de secours et ce à l'unanimité

5.3 Placement d'une porte RF (résistance au feu) en chaufferie et d'une porte RF entre les garages et les couloirs

Dans la mesure où la porte de la chaufferie donne sur l'extérieur et qu'il n'y a pas d'accès intérieur vers les garages, le placement de porte RF n'est pas nécessaire. Pour assurer l'isolation RF entre la chaufferie et l'espace avec Lebrun, le syndic fera procéder au bouchage de l'espace autour d'une conduite de chauffage.

DECISION

L'assemblée refuse le placement de portes RF et ce à l'unanimité.

6 Mur mitoyen entre la descente vers les garages et une habitation sis e rue Jules Lebrun

Le mur présente de grosses lézardes.

Mr Van der Bek propose d'acheter un bout du terrain de la copropriété attenant à ce mur et dans ce cas de faire réparer le mur à ses frais. La majorité des propriétaires est d'accord en principe, sauf certains propriétaires de garage.

Approbation du mandat à donner au syndic pour identifier des solutions et les devis de réparation à soumettre à la prochaine AG.

DECISION

L'assemblée approuve la proposition et ce à l'unanimité.

7 Mise à jour du ROI concernant l'usage des ascenseurs

7.1 Ajout d'un texte demandant de respecter les limites de charges et du nombre de personnes, indiquées dans les cabines ascenseurs

DECISION

L'assemblée approuve la proposition et ce à l'unanimité.

7.2 Ajout d'un texte donnant l'obligation d'user des ascenseurs en « bon père de famille » et d'éviter les arrêts intempestifs en passant devant le rayon lumineux de sécurité durant le fonctionnement de l'ascenseur.

DECISION

L'assemblée approuve la proposition et ce à l'unanimité.

7.3 Approbation de l'ajout d'un texte interdisant de faire appel aux pompiers de manière abusive et intempestive en place de faire appel à la firme de maintenance dont les coordonnées sont affichées dans l'ascenseur. Les frais inhérents au déplacement abusif des pompiers seront imputés à charge de la personne qui les a appelés.

DECISION

L'assemblée approuve la proposition et ce à l'unanimité.

DUHO Syndic s.p.r.l.
SYNDIC DE COPROPRIETE

7.4 Obligation faite au propriétaire de communiquer le ROI aux locataires

Le ROI dans sa dernière version doit être annexé et faire partie intégrante des baux de manière à ce qu'il soit connu des locataires.

DECISION

L'assemblée approuve la proposition et ce à l'unanimité.

BUDGET

Les dépenses totales de l'exercice écoulé se sont élevées à ... €.

8 Approbation du budget annuel

Le budget voté en assemblée 2014 s'élevait à la somme de 50.000 €

Les dépenses de l'exercice se sont élevées à 36.615 €

Le budget ordinaire annuel proposé s'élève à un montant de 45.000 €.

DECISION

L'assemblée approuve la proposition et ce à l'unanimité.

9 Alimentation du fonds de réserve à raison de 5.000 €

DECISION

L'assemblée approuve la proposition et ce à l'unanimité.

10 Fixation du budget extraordinaire de 0 €

En cas de travaux votés pour le placement de l'éclairage de secours Un fonds est à prévoir pour la réparation des canalisations.

DECISION

L'assemblée approuve de reporter à une prochaine assemblée et ce à l'unanimité.

ELECTIONS STATUTAIRES

11 Membres du conseil de copropriété

Mme Carion et Mr Garcia, Mme Goncalves se présentent comme membres du conseil de copropriété.

DECISION

L'assemblée approuve la proposition et ce à l'unanimité

12 Election du commissaire aux comptes

Mr Peharpré se présente comme commissaire aux comptes.

DECISION

L'assemblée approuve la proposition et ce à l'unanimité.

13 Reconduction du mandat du syndic

Le mandat du syndic a été renouvelé en 2014 pour deux ans. Il n'y a pas lieu de le renouveler lors de cette assemblée.

5

DUHO Syndic s.p.r.l.
SYNDIC DE COPROPRIETE

DIVERS ET CLOTURE

14 Divers

- L'assemblée approuve à l'unanimité de rembourser 50% des frais d'expert puisque l'expert disculpe madame Carion quant aux dommages, soit 350 €.
- Au deuxième étage coté Lebrun un vitrage dans les communs est brisé et doit être remplacé.

15 Communication des ayants droits

Le Syndic n'a reçu aucune demande de la part des ayant droits.

16 Points à mettre à la prochaine assemblée générale

-

17 Signature du procès-verbal des résolutions prises par les propriétaires

Le procès-verbal des résolutions prises est contresigné par le Président, le secrétaire, et les propriétaires présents.

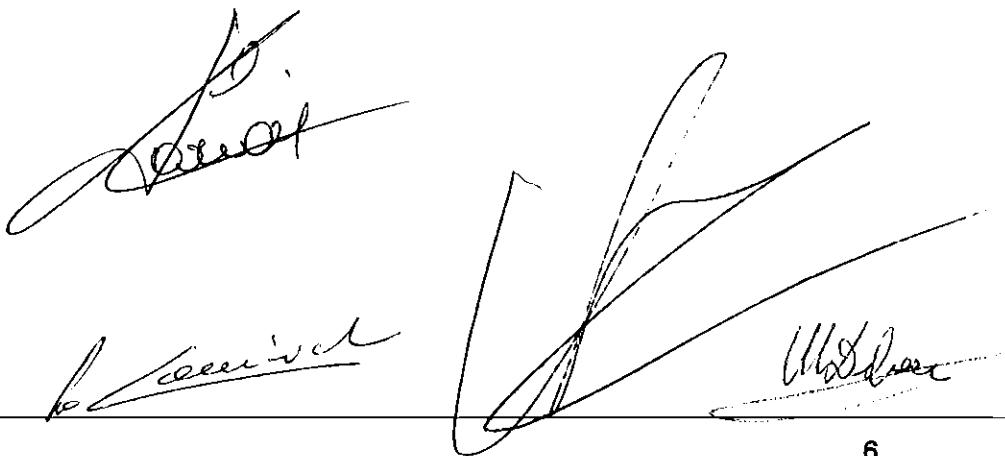
A défaut d'objets à l'ordre du jour, la séance est clôturée à 20h00

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi.

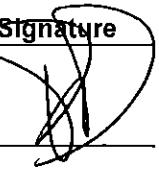
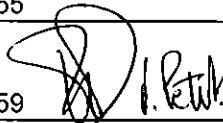
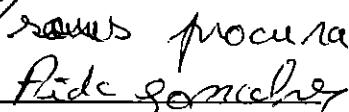
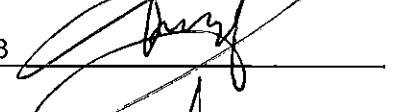
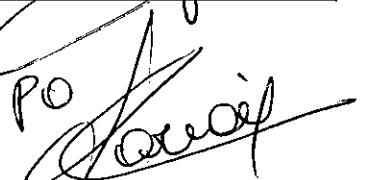
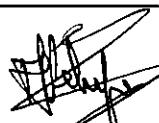
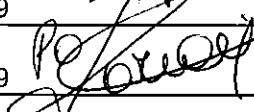
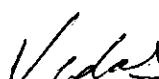
RAPPEL

Les bureaux du syndic sont ouverts du lundi au jeudi de 9 h à 16h, le vendredi de 9h à 13h.
La permanence téléphonique de notre secrétariat est accessible au 02/772.51.75 de 08h30 à 13h00.

Fait à Bruxelles, le 27 avril 2015



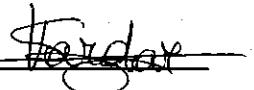
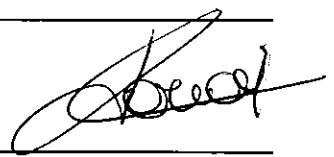
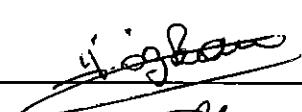
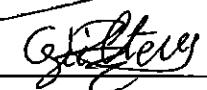
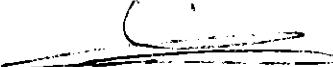
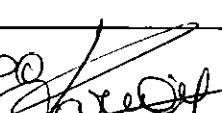
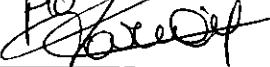
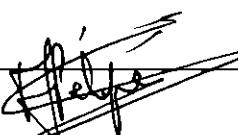
Résidence (WILLIAM A.C.R.)
LISTE DES PRESENCES au 27/04/2015

Nom		N° Lots	Quotités	Total	Procuration	Signature
Mme PETIT V.		APP D01	355	355		
Mme SANDER		APP F01	259	259		
Mme SOKOLOWSKA		APP F03	259	259		
M. Mme UYAR-KAZAN		APP B04	385	385		
De Heer en Mevrouw VAN DER BEKI GAR		04	48	48		
S.A. VANMAERCKE Bouwondernemers	GAR	06	48			
	GAR	07	48			
	GAR	08	48			
	GAR	12	48			
	GAR	13	48			
	GAR	14	48	288		
M. VANMAERCKE Frans	APP E04	172				
	APP F04	259				
	GAR 02	48				
	GAR 03	48				
	GAR 11	52	579			
Mme VANMAERCKE Greetje	APP F02	259	259			
M. Mme VARDAR-VELIJA	APP B03	385	385			
Mme WIESEMES Frieda	STU E	172	172			

Nbre propriétaires : 27

10000 quotités

Résidence (WILLIAM A.C.R.)
LISTE DES PRESENCES au 27/04/2015

Nom		N° Lots	Quotités	Total	Procuration	Signature
M. Mme AYGUN-VARDAR		APP	A01	293	293	
Mme BAUDOUX		APP	E01	172	172	
Mme CARION A.		APP	B01	385		
		APP	C03	312		
		GAR	01	52		
		GAR	10	52	801	
M. DEBECQ		APP	C01	312	312	
M. Mme DOLEK-OZKAN		APP	A02	293	293	
Mme DURMAZ		APP	A03	293	293	
M. GALAND		GAR	09	52	52	
Mme GARCIA GUTIERREZ		APP	E03	172	172	
M. Mme GAUVRIT-LANON		APP	B02	385	385	
Mlle GONCALVES		APP	A04	293	293	
M. HERMES GARCIA MARIN JOSE	APP	D02	355	355		
HOUT BAY IMMO		DIV	SR	2000	2000	
M. JAHNE		APP	E02	172	172	
M. LAAMARTI		APP	D03	355	355	
M. LEFEBVRE M.		APP	D04	355	355	
Mme LONDONO		APP	C04	312	312	
M. PEHARPRE A.		APP	C02	312		
		GAR	05	84	396	