



sa OMNIMO nv

**GESTION D'IMMEUBLES
LOCATION VENTE REGIE**

A l'association des copropriétaires
de la résidence «MISTRAL»
Boulevard Général Wahis 14
1030 Bruxelles

Bruxelles, le 4 septembre 2014

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Statutaire du 04.09.2014

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

Le double-quorum requis pour siéger valablement (6.720 / 10.000ème des quotités présentes ou représentées par 27 propriétaires) étant atteint, Madame HOUGARDY, désignée Présidente, ouvre la séance en souhaitant la bienvenue aux propriétaires présents.

Elle passe ensuite la parole au nouveau syndic pour aborder l'ordre du jour.

ORDRE DU JOUR

- 1) Approbation des comptes arrêtés au 31.12.2013, décharge et quitus à accorder au syndic OMNIMO sa.

Monsieur BOUVERET (absent ce soir), en sa qualité de commissaire aux comptes, assisté de Monsieur PEETERS qui confirme que lors de leur contrôle au bureau du syndic, toutes les pièces comptables ont été mises à disposition et que la comptabilité de l'immeuble est conforme et bien tenue, en fonction de quoi il est recommandé à l'assemblée d'accorder décharge et quitus au syndic OMNIMO pour les comptes arrêtés au 31.12.2013.

Cette proposition est aussitôt acceptée à l'unanimité.

Il est malgré tout demandé d'analyser l'importante augmentation des frais d'électricité en 2013.

Madame HOUGARDY proteste contre l'incivisme qui provoque des frais importants d'enlèvement de bouteilles et d'encombrants. A l'avenir, elle demande à la société de nettoyage de recevoir son accord préalable.

Monsieur LERIAS soutient que son litige en matière d'imputation des frais d'eau de son studio, avec Madame BOURDOUXHE persiste, quand bien même le syndic lui fait observer en séance que la correction a bien été imputée.



187, AVENUE KERSBEEK - KERSBEEKLAAN, 187
B-1190 BRUXELLES - BRUSSEL
Tél : 02.332.36.36 - Fax : 02.376.51.70
TVA : BE. 433.646.814 - RC : 504356 - I.P.I. N° 102901
Courriel : syndic@omnimo.be

Madame HOUARDY proteste également contre les nombreux gros mauvais payeurs qui sont à présent suivi par l'avocat van RIJCKEVORSEL.

2) Permis d'environnement, situation avec la commune (parkings à l'arrière,...).

Le permis d'environnement est suspendu tant que le permis d'urbanisme des terrasses arrière n'est pas en ordre.

Avec la convocation était joint un courrier à nous renvoyer complété afin de répertorier les terrasses qui ont été fermées par un châssis. Nous attirons votre attention sur le fait qu'un manquement de réponse ou une réponse erronée peut entraîner des conséquences juridiques engageant la responsabilité du copropriétaire concerné.

Pour rappel tous les occupants des emplacements du parking arrière doivent enlever leur véhicule sur ordre des pompiers.

Le bureau d'architecte HENRY, en charge des dossiers, est en train d'établir des plans pour pouvoir implanter des nouveaux parkings à l'arrière du bâtiment.

A cause de cela, nous n'avons pas encore pu finaliser la vente de la conciergerie accordée à Monsieur et Madame BELMANS-JANSEN, ce qui prive la copropriété d'une rentrée tant attendue de 65.000 euros !

3) Hydrofugation de la façade avant

Le syndic présente plusieurs devis ;

- SILICO qui propose une simple hydrofugation à 14.797,60 euros TVAC avec en sus la réfection des joints des seuils de fenêtres pour 13.670 euros TVAC ; soit 28.467 euros TVA comprise.
- AV-FACADES propose une simple hydrofugation à 19.925,60 euros TVA comprise, mais recommande à juste titre une réfection plus complète et profonde de la façade moyennant un investissement global de 40.292,58 euros TVAC.
- Cette dernière proposition a été calquée et chiffrée par ISOTRA au prix de 46.428 euros TVAC et par SETIP au prix de 47.352 TVAC, pour un descriptif strictement identique.

Ce chantier pourrait être financé par la rentrée de la vente de la conciergerie et le syndic soumet l'idée de faire un crédit pont en attendant.

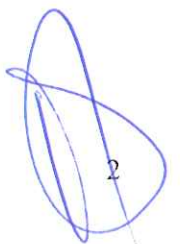
Pour réaliser le même travail au niveau des deux façades latérales, selon l'offre la moins distante et la plus détaillée porterait l'investissement à 68.301 euros TVA 6% comprise. L'assemblée souhaite que cette dernière alternative fasse également l'objet de trois devis qui seront soumis à la prochaine assemblée statutaire 2015, tandis qu'en attendant, une prestation en régie par l'équipe ART & VOLTIGE s'impose pour résoudre quelques infiltrations localisées autour des appartements VAN DEN MOSSELAER, BOUVERET, PEETERS et NGUYEN. Un mandat spécial est accordé aux membres du conseil de copropriété pour décider de cela au plus vite, avec le syndic.

4) Rénovation du hall d'entrée

Le syndic présente trois devis pour repeindre tout le hall rez-de-chaussée et remplacer le tapis de sol.

Les trois offres sont :

- INSE moyennant un investissement de 10.361 Euros TVAC



- PHD moyennant un investissement de 12.614 Euros TVAC
- MIG moyennant un investissement de 12.810 Euros TVAC

L'assemblée décide de postposer sine die toute décision à cet égard.

5) Remplacement des calorimètres en place par des calorimètres à radiofréquences.

Le système de relevé par radiofréquence offre l'avantage de ne plus devoir donner accès aux appartements lors du relevé annuel, tandis qu'il est d'une précision telle que plus aucune contestation n'est possible.

Le relevé de 2013 a été facturé à 1.916 euros.

La location + le relevé et le décompte annuel via des nouveaux calorimètres à radiofréquence coûterait 1.248 euros TVA comprise / an, mais cela n'a pas de sens si nous n'en profitons pas pour remplacer en sus les compteurs d'eau chaude et froide qui se trouvent également à l'intérieur des appartements. Or, ces derniers coûteraient en location : 3.002 euros / an TVA comprise. Soit au total 4.250 euros / an.

Cette dernière proposition est adoptée à l'unanimité.

6) Autres travaux à envisager et/ou à réaliser.

- Il est demandé de changer la fréquence des télécommandes de ceux qui disposent d'un vrai garage autorisé, afin d'empêcher quiconque d'autre de stationner encore à l'arrière, vu que nous sommes en infraction urbanistique et passible d'amendes.
- L'imputation des frais de la barrière, à tous, est à vérifier et à corriger au besoin.
- Le syndic doit veiller à récupérer des loyers impayés par rapport aux emplacements arrière.

7) Budget ordinaire 2014 / appels de fonds trimestriels.

Pour information, la négociation du contrat de fourniture de gaz via ENECO aura permis une économie en 2013 de 12.649 euros mais malheureusement, l'économie 2014 à ce jour, est réduite à 3.579 euros vu l'augmentation des prix actuellement. Mais l'ACP reste gagnante par rapport à l'ancien contrat SIBELGA.

Un budget global et détaillé de 150.000 euros est distribué en séance.

Dans ce budget est inclus la somme de 21.600 euros destinée au remboursement de l'emprunt BELFIUS souscrit au terme de l'AGE du 22.12.2011, et dont la dernière échéance est fixée au 30.06.2017.

8) Etat et alimentation du fonds de réserve.

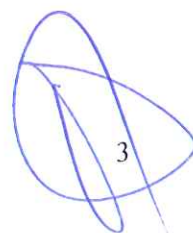
Au 31.12.2013, le fonds de réserve était de 13.200 euros.

Le syndic a proposé dans son budget ordinaire 2014 de poursuivre son alimentation à hauteur de 13.200 euros, ce qui est accepté à l'unanimité.

9) Renouvellement du mandat du conseil de copropriété et du vérificateur aux comptes.

Sont réélus à l'unanimité :

- ✓ Madame Anne HOUGARDY : Présidente



- ✓ Madame Martine VANBENEDEN : assesseur
&
- ✓ Messieurs Jacques BOUVERET et Roger PEETERS : commissaires aux comptes, tandis que Madame CHAHID et Madame GALES souhaitent être invitées également lors du contrôle annuel.

10) Renouvellement du mandat du syndic : la s.a. OMNIMO.

A l'unanimité, l'assemblée désire renouveler le mandat de la s.a. OMNIMO jusqu'à la prochaine assemblée statutaire 2015, pour la troisième année consécutive.

11) Divers.

- a) Une applique est défectueuse au niveau du palier du 4^{ème} étage dans la colonne du milieu.
- b) Il est demandé au syndic de mettre à jour la liste des fournisseurs de l'immeuble.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h10'.

Restant à votre entière disposition, nous vous prions de croire, Madame, Mademoiselle, Monsieur, à l'assurance de nos sentiments dévoués.



Michel LEGROS-BUCHET
Administrateur Délégué.

N.B. : le procès-verbal manuscrit en séance a bien été signé par tous les copropriétaires encore présents en fin de séance.