

DUHO SYNDIC S.P.R.L.

Syndic de copropriétés

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES " DAILLY "

Avenue F. Marchal 2 à 1030 BRUXELLES

PROCES VERBAL DES RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

DU 11 DECEMBRE 2013

PREALABLES

A. Accueil des copropriétaires

Comme suite à la convocation du 26 novembre 2013 les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale à la Taverne New Paduwa à 1140 Bruxelles.

Les convocations ont été envoyées par lettre recommandée.

Un document donnant l'autorisation au syndic d'envoyer les convocations par courrier ordinaire ou par e-mail est remis aux propriétaires.

Les propriétaires sont tenus et ont été invités à communiquer les modifications de leurs coordonnées ainsi que des coordonnées 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.

Les questions relatives aux comptes de l'exercice écoulé, doivent être posées, par écrit, au minimum 8 jours avant la date de l'assemblée générale et ce afin que les réponses puissent être données selon l'objet, soit individuellement soit en assemblée.

Afin de faciliter la gestion et la véracité des données, les documents suivants ont été mis à la disposition des membres de l'assemblée.

- **Formule d'identification. A remettre dûment signé au Syndic,**
- **Autorisation d'envoi des convocations et procès-verbaux des assemblées par mail ou par courrier ordinaire.**
- **Formulaire de déclaration de sinistre**

B. Membres de l'assemblée

L'assemblée est valablement constituée puisque 11 propriétaires sur 18 sont présents ou représentés, pour constituer ensemble 5998 quotités votives.

2 procurations ont été validées procurations ont été invalidées par le bureau.

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

C. Constitution du bureau de séance

Monsieur DEWEER est nommé Président de l'assemblée.

Le Syndic a la charge de rédiger le procès verbal de l'assemblée. (Art 577-6 § 10 al.1).

La liste des présences, dûment signée par les propriétaires et par les membres du bureau. Les procurations sont annexées au procès-verbal original pour y être consignées au registre des assemblées.

D. Validité de l'assemblée

11/12/2013-----

DUHO SYNDIC S.P.R.L.

Syndic de copropriétés

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° & 2°.

Les abstentions n'interviennent pas dans le calcul des majorités.

La séance est ouverte officiellement à 19H15.

E. Invités

Maître VAESSEN, conseil de la copropriété

ORDRE DU JOUR

RECOLEMENT

1. **Présentation des services du syndic**

Accueil des propriétaires - Ouverture des bureaux

Les bureaux sont ouverts les lundis, mardis et jeudis de 9h à 16h, et les mercredis et vendredis de 9h à 13h. L'agence travaille à bureaux fermés les mercredis et vendredis à partir de 13h.

Permanence téléphonique

Nos bureaux sont ouverts tous les jours ouvrables du lundi au vendredi de 8h30 à 13 heures ; les propriétaires peuvent nous atteindre au numéro 02/772.51.75.

La communication, par fax au: 02/763.09.80 ou par mail à mireille@immohoessen.be, présente l'avantage d'un support et de pouvoir être traité plus précisément.

Rendez-vous avec le gestionnaire

Le Syndic souhaite recevoir les propriétaires dans de bonnes conditions et demande qu'un rendez-vous soit convenu d'autant plus que le gestionnaire est souvent appelé sur le terrain et dans les immeubles.

Le bureau du syndic assure une permanence durant les congés.

Urgence

Le GSM du patron, 0495 54 38 08, est réservé aux affaires urgentes, importantes ou confidentielles

2. **Inventaire et évaluation des contrats en cours**

Assurance : EUROBROKER, à partir du(voir dernier sinistre cloturé) contrat chez Marsh dont les primes sont moins chères, frais d'assistance judiciaire compris

Ascenseur

Maintenance : contrat avec la firme OTIS

Chauffage :

Chaudière au mazout modernisation en 2008-2009

Maintenance : le syndic a signé une convention de maintenance annuelle avec la firme SENEK

Livraison mazout : par la firme LABOR, pour l'instant, il n'y a pas de contrat de livraison automatique, les locaux sont clos.

Relevés annuels faits par la firme ISTA –

Nettoyage : pas de contrat

3. **Etat général du bâtiment**

11/12/2013-----

2

Toiture : selon le rapport de l'expert en thermographie appelé pour des traces d'humidité au 6^{ème} étage, il existe « plusieurs faiblesses potentielles pouvant à terme engendrer des infiltrations structurales (défauts de joints, membrane ouverte / décollée à certains endroits, éléments cassés au niveau de la cheminée avec un revêtement altéré) Présence de paraboles qui sont fixées dans la structure parfois avec un manque de précaution quant au respect de l'étanchéité. »

Tuyauteries : nombreuses fuites déjà par le passé

Electricité : passage de AIB Vinçotte et nécessité d'effectuer des travaux de mise en conformité (électrotest est normalement moins onéreux)

Chauffage : modernisation récente en 2008-2009 ; cuve aérienne de 10.000 L, pas de sifflet anti-débordement

Adoucisseur : mis hors service pour le moment mais à reconnecter au plus vite dans l'intérêt de l'entretien de la chaudière – Demande de rapport à la firme EUODYNAMICS et offre reçue pour la remise en route. Plus de 25 ans, l'adoucisseur est irréparable, la réparation serait non garantie et de court terme. Nous avons une offre pour 1993 HTVA.

Parlophonie : état défectueux à plusieurs endroits – l'ensemble de l'installation est à remettre en état dès que la situation financière le permettra.

Minuterie : intervention de l'électricien ; la minuterie est fonctionnelle ; il est strictement interdit d'y toucher.

EXERCICE CLOTURE PAR L'ANCIEN SYNDIC

4. Litiges

Exposé sur l'état actuel des dossiers en retard de paiement par Maître Vaessen

Dossier BELAFHAL

Saisie immobilière doit intervenir dans les prochains jours.

SOLDE en principal : 8574,05 euros

Dossier BULDUK

Jugement rendu le 11 janvier 2012 en cours d'exécution.

Nouvelle procédure en fonction du décompte actuel des montants dus par le débiteur.

La saisie immobilière a déjà été faite et nous attendons la désignation du notaire pour la vente de ses biens. L'épouse de monsieur BULDUK doit également être citée.

SOLDE en principal : 25.059,88 euros

Dossier GARGIGLI

Jugement prévu le 15 octobre 2015.

SOLDE en principal 1308,02 euros

Dossier OZDEMIR

Etablissement d'un nouveau décompte ; dernière sollicitation amiable avant citation pour assurer le recouvrement forcé.

SOLDE en principal 1401,58 euros

Dossier OZTORUN

Pas de réaction du débiteur à la mise en demeure du 21 octobre.

Plan d'apurement en cours.

SOLDE en principal 5927,43 euros

Dossier YENILMEZ

Jugement du 19 juin 2013 en cours de signification et exécution forcée suivra prochainement.

Solde en principal : 3533,26 euros

5. Approbation des comptes au 31 mars 2013 par l'ancien syndic

DECISION

En conclusion, l'assemblée :

- Approuve les comptes et le bilan et ce à l'unanimité

6. Etat du fonds de réserve : 23.575,94 €

Etat du fonds de roulement : 25.985,36 €

Etat des comptes bancaires : 1.332,58 €

11/12/2013-----

3

7. Approbation de la décharge à donner à la gérance antérieure

DECISION

En conclusion, l'assemblée :

- Approuve de donner décharge à la gérance antérieure et ce à l'unanimité

8. Approbation, en cas de retard de paiement des charges, d'un intérêt de retard de 12 % l'an et d'une clause pénale de 15 % avec un minimum de 75 €, à dater de la mise en demeure par l'avocat

DECISION

En conclusion, l'assemblée :

- Approuve l'application de l'intérêt de retard et de la clause pénale et ce à l'unanimité

DISPOSITIONS IMPERATIVES SUBSEQUENTES A LA LOI DE JUIN 2010

9. Mise en concordance des statuts

Approbation du mandat à donner au syndic et au Conseil de copropriété pour désigner un spécialiste pour mettre les statuts en concordance avec les résolutions des assemblées relatives au règlement de copropriété et les dispositions de la nouvelle loi

DECISION

En conclusion, l'assemblée :

- Approuve le mandat et ce à l'unanimité

10. Fixation d'une période annuelle pour tenir l'assemblée générale ordinaire et statutaire

La clôture des comptes se fait le 30/09/2013

L'assemblée générale statutaire ordinaire se tiendra,

- hormis les vacances scolaires, durant
- la deuxième quinzaine du mois de janvier

DECISION

En conclusion, l'assemblée :

- ❖ Approuve la période annuelle pour la tenue de l'assemblée statutaire
- Et ce à l'unanimité

11. Approbation du montant à partir duquel une mise en concurrence des devis est requise

L'appel à plus d'un devis sera fait pour une dépense évaluée par le Syndic à plus de 5000 € HTVA.

DECISION

En conclusion, l'assemblée :

- Approuve la proposition et ce à l'unanimité

12. Approbation du mode de consultation des documents non privatifs de la copropriété (art 577-6, 3, al 2)

11/12/2013-----

DECISION

En conclusion, l'assemblée :

- Approuve la proposition et ce à l'unanimité

13. Approbation de la mission du/des commissaire/s aux comptes à insérer dans le règlement de copropriété

Le commissaire aux comptes, copropriétaire non rémunéré, devra avoir des notions comptables lui permettant d'examiner le bilan comptable de la copropriété.

Il aura comme mission d'examiner les dépenses réparties et de vérifier si elles correspondent à une facture ou à une pièce comptable régulière. Le Commissaire aux comptes vérifiera les soldes d'arriérés éventuels de copropriétaires, le solde des comptes fournisseurs, les soldes des autres comptes du bilan à approuver,

Il proposera aux copropriétaires d'approuver les comptes par un écrit. S'il propose à l'assemblée de ne pas approuver les comptes, il devra motiver cette proposition en détaillant éventuellement les divers points ci-dessus.

A défaut de propriétaires candidats à la fonction de Commissaire aux comptes, le Syndic est tenu de faire appel à un auditeur externe.

TRAVAUX

14. Approbation de la mise en concordance de l'installation commune d'électricité selon les offres présentées en assemblée de

- La firme FD ELEC pour la somme de 1.855 € TVAC
- La firme IEAC pour la somme de 2.040,5 € TVAC

DECISION

En conclusion, l'assemblée :

- Approuve le choix de la firme FD Elec pour un montant de 1855 euros et ce à l'unanimité
Les copropriétaires souhaitent utiliser la société Electro Test(moins onéreuse que VINCOTTE)pour la réception de l'installation

14.1. Mandat donné au syndic et au conseil pour le choix de la période de travaux en fonction de la situation financière de l'immeuble

DECISION

En conclusion, l'assemblée :

- Approuve le choix et ce à l'unanimité
-

14.2. Approbation du mode de financement des travaux par le fonds de réserve

PAR LE FONDS DE RESERVE

DECISION

En conclusion, l'assemblée :

- Approuve le choix du mode de financement et ce à l'unanimité

15. Information pour l'installation de chauffage individuel selon l'offre faite par la firme LYCAON à une propriétaire

11/12/2013-----

5

Enlèvement du chauffe-eau atmosphérique de la salle de bains
Récupération de la température de gaz présente dans la cuisine
Ouverture du mur pour passer le gaz vers la salle de bains
Récupération de la tuyauterie d'eau froide du lavabo
Vidange partielle de l'installation de chauffage commune pour isoler l'appartement
Déconnexion des anciennes tuyauteries de chauffage qui seront bouchonnées au plus court
Pose d'une nouvelle chaudière à gaz à condensation de la marque JUNKERS avec la production d'eau chaude instantanée
Buse d'évacuation concentrique pour l'amenée d'air frais et l'évacuation de gaz brûlés via la façade latérale
Pose de nouvelles vannes thermostatiques sur chacun des 5 radiateurs
Coût total : 5.550 € HTVA + 6% TVA

Les copropriétaires souhaitent avoir l'avis d'un expert pour la faisabilité de l'installation, pour le chauffage au gaz individuel. Celui fera l'étude pour chaque type d'appartement. (budget maximum 2000 euros htva)
Monsieur DEWEER s'oppose à la décision.

BUDGET

16. Information sur l'obligation légale du nouveau plan comptable

Suivant l'obligation légale qui est faite aux copropriétés d'adapter le plan comptable au 1^{er} janvier 2013 (Arrêté Royal fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires du 12 juillet 2012), approbation des modifications du plan comptable de la copropriété par notre bureau comptable.

17. Approbation d'une clôture annuelle au lieu des clôtures trimestrielles

DECISION

En conclusion, l'assemblée :

- ❖ Approuve la proposition d'une clôture annuelle
 - Et ce à l'unanimité

17.1. Vote d'un budget de 52.000 €

DECISION

En conclusion, l'assemblée :

- ❖ Approuve la proposition d'un budget annuel
 - Et ce à l'unanimité

18. Approbation de l'alimentation du Fonds de réserve

DECISION

En conclusion, l'assemblée :REPORT

- ❖ Approuve l'alimentation du fonds de réserve pour financement des travaux votés
 - Et ce à l'unanimité

ELECTION STATUTAIRE

19. Approbation de la nomination des membres du Conseil de copropriété et du/des commissaires aux comptes

Président : Mr DEWEER
Assesseur : Mme UCARER, Monsieur LAMBERT
Commissaire/s aux comptes : Mr DEWEER

11/12/2013-----

A défaut de propriétaires candidats à la fonction de commissaire aux comptes, le syndic est tenu de faire appel à un auditeur externe.

DECISION

En conclusion, l'assemblée :

- Approuve les propositions et ce à l'unanimité

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR & BIEN-ETRE DANS L'IMMEUBLE

20. Approbation de l'obligation faite aux propriétaires de

- Signaler au syndic les coordonnées d'un nouveau locataire
- Commander et de placer les plaquettes d'identification conformes aux boîtes aux lettres et d'apposer une étiquette correcte au tableau des sonnettes

**21. Propriétaires disposés et disponibles pour l'accueil des fournisseurs habilités
Monsieur Gonzales , monsieur Deweer, Madame Ucarer**

22. Règlement d'ordre intérieur

- **Décision quant à l'accès au toit**
 - L'accès à la toiture est strictement interdit. Le syndic fera placer une clef par serrurier sur la porte qui donne sur le toit.
 -
- **Décision quant au placement de paraboles**
 - Il est interdit de faire passer les câbles le long de la façade ; les câbles doivent passer par des gaines techniques prévues à cet effet. Nous essaierons de trouver des passages de câbles dans les gaines
- **Sacs poubelles**
 - Les caves ne sont pas un dépotoir. Il est interdit de déposer des sacs poubelles et autres décombres dans les caves ; les occupants sont priés de sortir eux-mêmes les sacs aux jours indiqués. Il est demandé aux propriétaires d'en aviser leurs locataires.
- **Nettoyage des communs et état des caves**
 - Etat déplorable des communs : traces sur les murs, sur le sol, nombreuses saletés. Il n'y a pas de contrat de nettoyage pour l'entretien de l'immeuble ; chaque occupant est responsable de l'état des communs, de son nettoyage et entretien.
- **Remplacement des châssis**
 - La configuration des châssis ne peut être modifiée et la couleur extérieure doit être respectée. Il est demandé de respecter les consignes pour éviter les procédures.

PROJET

23. Point à mettre à l'ordre du jour de la prochaine assemblée

PROPOSITIONS INDIVIDUELLES DES PROPRIETAIRES

24. Divers et communication des ayant droits, non soumis aux votes

**25. Signature du procès verbal des résolutions prises par les propriétaires
Séance clôturée à 22h00**

Fait à Bruxelles, le 11 décembre 2013

11/12/2013

7