

**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 5 FEVRIER 2015**

**PREALABLES**

**A. Accueil des copropriétaires**

Comme suite à la convocation du 16 janvier 2015 les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale à la Taverne New Paduwa à 1140 Bruxelles.

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.

*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.*

**B. Membres de l'assemblée**

L'assemblée est valablement constituée puisque 10 propriétaires sur 18 sont présents ou représentés, pour constituer ensemble 5411 quotités votives.

4 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 consignées au registre des assemblées.

**C. Constitution du bureau de séance**

Mr De Weer 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**

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<sup>er</sup>, 1° & 2°.

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

La séance est ouverte officiellement à 18h30.

05/02/2015-----

Siège Social : 14 avenue Heydenberg - 1200 Bruxelles  
Tél.: 02/772.51.75 - Fax: 02/772.64.17. - G.S.M.: 0495/54.38.08.  
I.P.I.n°105260

N° ENTREPRISE : BE 0476 072 733

DEXIA 068-2351065-06

# **DUHO SYNDIC S.P.R.L.**

Syndic de copropriétés

## **E. Invité**

Mr JM VAN HERSTRAETEN, architecte auprès du bureau FRONTON.

## **ORDRE DU JOUR**

**EXERCICE 1/10/2013 -30/09/2014**

### **1. Rapport de gestion**

#### **1.1. Exécution des décisions de l'assemblée générale de décembre 2013**

Mise en concordance de l'installation commune d'électricité effectuée par la firme FD ELEC

Travail effectué :

- o la réparation de la prise de terre,
- o le remplacement du matériel cassé (boutons poussoirs, soquets...),
- o placement d'un différentiel
- o double isolation (coffrets)
- o la non interchangeabilité des protections,
- o plans et repérage des circuits.

Lors du passage de l'électricien avec la firme de contrôle pour l'obtention de l'attestation, ils ont constaté :

- qu'une partie des ampoules remplacées dans les caves ont été volées
- que la prise de terre a déjà été endommagée : un piquet a été volé et une clame arrachée.

En conséquence, le syndic prendra des mesures pour fermer à clefs certains locaux communs afin d'éviter toutes nouvelles dégradations et ce aux frais de la copropriété.

#### **1.2. Rapport d'activités de gestion courante et de conservation**

Ascenseur :

Plusieurs pannes ont été recensées et réparations effectuées par la firme OTIS.

Suite à un courrier reçu de la firme OTIS sur l'ancienneté de l'installation et en vue de l'échéance du 31 janvier 2016 pour la mise en conformité obligatoire de l'installation, le syndic a demandé une étude de risques auprès de la firme SGS.

Le rapport de SGS mis en annexe du procès verbal, stipule 13 points défectueux ou manquants dans le fonctionnement de l'installation actuelle ; la salle des machines n'a pu être contrôlée faute d'accès adéquat.

Pour l'assemblée générale 2016, le syndic proposera un expert chargé de l'établissement d'un cahier de charges pour la mise en conformité de l'installation et en fonction des besoins de l'immeuble. Cet expert se chargera de l'appel d'offres auprès de plusieurs firmes ascensoristes, se chargera du suivi et du bon déroulement des travaux ainsi que de la réception finale de ceux-ci.

Chauffage – test d'étanchéité de la cuve à mazout

Le syndic a demandé à la firme ITM d'effectuer un test d'étanchéité de la cuve à mazout. Il s'agit d'une cuve aérienne mais emmurée ce qui rend le contrôle plus difficile.

La firme n'a pas pu effectuer un contrôle complet ni se prononcer sur l'état de l'installation étant donné l'état d'encombrement du local chauffage.

Le local a été entièrement dégagé par Mr Deweer, Mr et Mme Ucarer ; la firme SENEK a effectué quelques travaux demandés par ITM.

ITM devrait repasser pour terminer le contrôle.

Adoucisseur

Suite au mandat donné au syndic de placer un nouvel adoucisseur pour un montant maximum de 2.200 € TVAC, le syndic a passé commande auprès de la firme EUROWDYNAMICS pour un montant de 1.993 €. Le placement aura lieu dans le courant de la deuxième quinzaine de février. La date exacte sera communiquée à Mme Ucarer pour l'accessibilité des lieux.

05/02/2015

Siège Social : 14 avenue Heydenberg - 1200 Bruxelles  
Tél.: 02/772.51.75 – Fax: 02/772.64.17. - G.S.M.: 0495/54.38.08.  
I.P.I.n°105260

N° ENTREPRISE : BE 0476 072 733

DEXIA 068-2351065-06

## **DUHO SYNDIC S.P.R.L.**

Syndic de copropriétés

### Canalisations

Suite à la présence d'eau dans le local des compteurs électriques, le syndic a commandé à la firme GRANEL une investigation avec caméra sur l'état des canalisations de l'immeuble.

Le rapport de cette investigation stipule les points suivants :

- certaines chambres de visite sont en mauvais état ; il y a un problème de cimentage
- un avaloir du sol n'est pas étanche avec la chape du sol
- un pied de colonne est cassé
- l'égout du local de chaufferie est cassé à un endroit et est obstrué à plusieurs endroits
- dans le local situé entre le local des compteurs (qui présente un grand taux d'humidité au niveau du sol) et le local de chaufferie, le réseau d'égouts situé au-dessus de la citerne n'est pas étanche
- Les soupiraux de ventilation laissent passer la pluie qui s'infiltre dans le sol

Cette firme a effectué un débouchage et des réparations au niveau de la décharge non étanche du local situé entre le local chauffage et le local des compteurs.

### Parlophonie de l'immeuble

Des propriétaires ont signalé au syndic des problèmes au niveau de la parlophonie de l'immeuble. La firme FD-ELEC passera en l'immeuble le vendredi 13 février prochain à 8h30 et doit avoir accès à tous les appartements. Il est impérativement demandé aux propriétaires/locataires de prendre les mesures nécessaires pour assurer l'accessibilité de leur appartement.

Un avis sera affiché dans l'entrée et dans l'ascenseur de l'immeuble.

### **1.3. Evaluation des contrats en cours**

Assurance : résiliation de l'ancienne police et contrat pour une nouvelle police chez ALLIANZ BELGIUM INSURANCE avec le courtier MARSH - N° police ZCN566000105

Ascenseur : contrat d'entretien avec la firme OTIS

Chauffage : contrat de maintenance avec la firme SENEC

Fournisseur de mazout : Ets LABOR

### **2. Approbation des comptes et du bilan de l'exercice clôturés au 30/09/2014, après avoir pris connaissance du rapport du commissaire aux comptes.**

Les comptes ont été vérifiés et acceptés par Mr F. Deweer. Le document de Mr Deweer est annexé au PV.

### **DECISION**

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

### **2.1. Retards de paiement**

#### **Situation des dossiers en cours**

YENILMEZ : il a été procédé à la désignation du notaire en vue de la vente du bien du copropriétaire. Un RV est pris le mercredi 11/2 pour clarifier la situation.

BELAFHAL : Mme Belafhal s'est acquittée de sa dette envers la copropriété ; pour le surplus dû, un jugement a été signifié par l'huissier le 16 janvier dernier.

OZDEMIR : suite au courriel du comptable, une mise en demeure a été adressée au copropriétaire. Entre temps, Mr Ozdemir aurait réglé sa dette.

OZ OZTORUN : le copropriétaire effectue des versements réguliers sur le compte de l'huissier. Le dernier décompte de ce dernier fait état d'un solde de 1.396,31 €.

GARGIGLI : cette affaire est fixée pour plaidoiries, le 15 octobre 2015.

DENIZLI : cette affaire est fixée devant la Justice de Paix de Jette au 18 février prochain.

BULDUK : le jugement rendu le 24 décembre condamne les débiteurs à payer la somme de 15.000 € provisionnellement et a ordonné une expertise comptable qui aura lieu le 13 février prochain.

05/02/2015

Siège Social : 14 avenue Heydenberg - 1200 Bruxelles  
Tél.: 02/772.51.75 - Fax: 02/772.64.17. - G.S.M.: 0495/54.38.08.  
I.P.I.n°105260

N° ENTREPRISE : BE 0476 072 733

DEXIA 068-2351065-06

**3. Décharges au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et quitus au syndic****DECISION**

L'assemblée approuve à l'unanimité de donner décharge au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et quitus au syndic.

**EXERCICE 2014 - 2015****TRAVAUX****4. Réfection de la toiture et de la façade suite aux infiltrations d'eau**

**4.1. Présentation par Mr Van Herstraeten, architecte, des travaux à effectuer en toiture et en façade.**

**4.2. Approbation de la mission de l'architecte quant à l'édition du cahier de charges et l'appel à des offres concurrentes pour les travaux en toiture et pour les travaux en façade pour un montant de 1.750 € HTVA + 21 % TVA (soit 2.117,5 € TVAC).**

**DECISION**

L'assemblée approuve à l'unanimité la mission de l'architecte.

**5. Placement des calorimètres****5.1. Exposé de la situation quant aux consommations d'eau et de chauffage**

Afin de permettre aux propriétaires une autonomie de gestion du chauffage personnel et une diminution de leurs coûts d'énergie par un paiement plus exact au prorata de leur consommation propre, le syndic propose l'installation de calorimètres de chauffage et de compteurs d'eau à radio fréquence.

Pour rappel et information, les avantages des calorimètres électroniques à radio fréquence sont multiples :

- ils sont lus à distance, de l'extérieur de l'immeuble et sans présence obligatoire des occupants ;
- une fois lue, la mesure n'est pas détruite ;
- l'appareil enregistre la mesure et on a un historique de lectures à dates fixes ; c'est l'historique qui est lu et non la lecture du jour ;
- les calorimètres sont infalsifiables ; ils sont scellés ; toute tentative de falsification est enregistrée et envoyée au centre de traitement ;
- plus de facilités pour le calcul des consommations lors de changement de locataire ;

Pour rappel également, une économie d'énergie supplémentaire peut également être obtenue par le calorifugeage des conduites de chauffage. Ceci constitue un travail privatif.

**5.2. Approbation du placement de compteurs et de répartiteurs de chaleur à radio fréquence.****Achat des compteurs****Achat des calorimètres**

- Offre de ISTA
- Offre de BSL TECHEM

**Voir tableau comparatif en annexe.**

**Ou**

**Location des compteurs**

05/02/2015

# **DUHO SYNDIC S.P.R.L.**

Syndic de copropriétés

## **Location des calorimètres**

- Offre de ISTA
- Offre de BSL TECHEM

Voir tableau comparatif en annexe.

## **DECISION**

L'assemblée approuve à l'unanimité la location du matériel auprès de BSL TECHEM.

## **STATUTS**

6. **Approbation de l'engagement des travaux de mise en concordance des statuts auprès de Me Deliens pour un budget évalué à 1.600 € TVAC.<sup>2</sup>**

## **DECISION**

L'assemblée approuve à l'unanimité la mise en concordance des statuts par Me Deliens.

## **BUDGET**

7. **Approbation d'un budget annuel ordinaire de 55.000 €**

Les dépenses de l'exercice clôturé s'élèvent à 67.846,07 € dont 23.000 € de frais d'avocat et d'huissier.

## **DECISION**

L'assemblée approuve à l'unanimité le budget.

8. **Approbation de l'alimentation du Fonds de réserve**

## **DECISION**

L'assemblée refuse à l'unanimité le fonds de réserve.

## **REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

9. **Rappel de la décision prise lors de l'assemblée générale de décembre 2013**

- **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.
- **quant à l'accès au toit**
  - L'accès à la toiture est strictement interdit.

## **10. Plaintes**

Le syndic a reçu une plainte anonyme qui n'est donc pas prise en compte.

A la demande de certains propriétaires, par mesure préventive et de conservation et afin d'éviter toutes dégradations, le syndic fera placer - aux frais de la copropriété - des serrures sur les locaux d'électricité, de compteurs gaz et eau, de chauffage et à l'accès du toit.

## **DECISION**

L'assemblée accepte à l'unanimité le placement de cadenas sur les portes de différents locaux techniques et du toit. Les clés de ces cadenas seront détenues par deux propriétaires de l'immeuble : Mme Ucarer et Mr Lambert.

05/02/2015

Siège Social : 14 avenue Heydenberg - 1200 Bruxelles  
Tél.: 02/772.51.75 - Fax: 02/772.64.17. - G.S.M.: 0495/54.38.08.  
I.P.L.n°105260

N° ENTREPRISE : BE 0476 072 733

DEXIA 068-2351065-06

**ELECTIONS STATUTAIRES**

**11. Approbation de la nomination des membres du conseil de copropriété**

**DECISION**

L'assemblée élit Mr Debue, Mr Lambert et Mme Ucarer comme membres du conseil de copropriété.

**12. Approbation de la nomination du/des commissaires aux comptes**

Commissaire/s aux comptes : Mr/Mme

**DECISION**

L'assemblée élit Mr Debue et Mr Ozdemir comme commissaires aux comptes.

**13. Approbation du mandat du syndic**

Ce point sera porté à l'ordre du jour de l'assemblée 2016.

L'assemblée, à l'unanimité, donne mandat au syndic et à Mme Ucarer, Mr Ozdemir et Mr Debue pour envisager le changement d'avocat.

**CLOTURE**

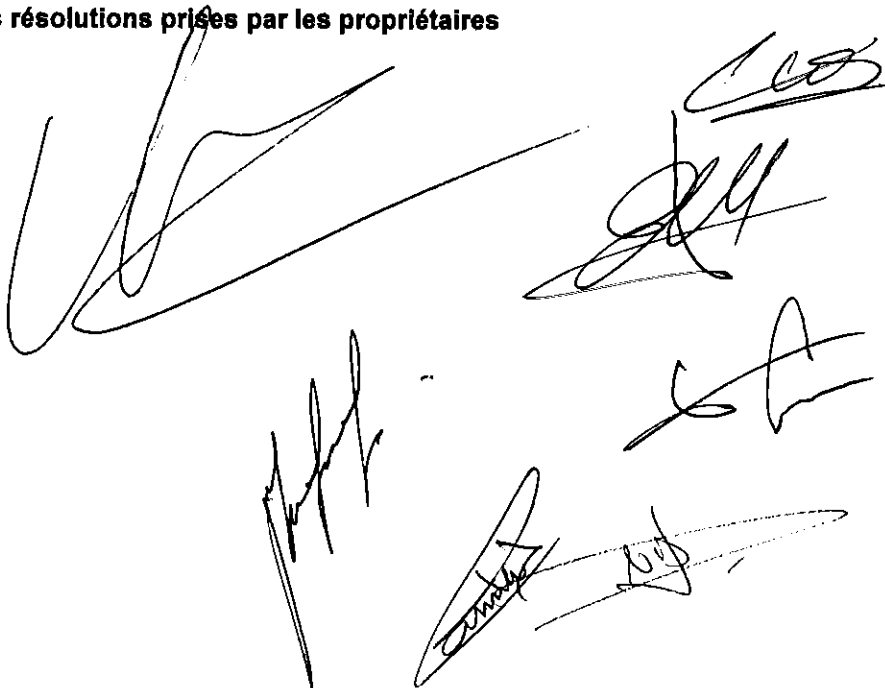
**14. Point à mettre à l'ordre du jour de la prochaine assemblée**

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

**16. Signature du procès verbal des résolutions prises par les propriétaires**

Séance clôturée à 21h20






Fait à Bruxelles, le 5 février 2015



05/02/2015-----

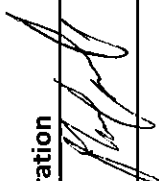
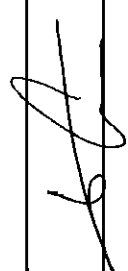


Résidence (DAILY ACR)

LISTE DES PRESENCES au 04/02/2015

Nom	N° Lots	Quotités	Total	Précipitation	Signature
Mme ANASTASSIADI Fevronia	APP CAV	F01 A 210 29	239		
M. BECKERS	APP CAV	M04 B 650 36	686		
M. BELAFHAL	APP CAV	L01 C 550 36	586		
M. Mme BULDUK - DUMAN Tefik	APP CAV DIV GAR GAR GAR	M05 E STA 01 02 03 650 36 960 123 114 123	2006		
M. DE CARTIER	APP CAV	F04 F 210 29	239		
M. DENIZLI CAHIT & DILEK	APP CAV	L03 G 550 37	587		
M. DEWEER Xavier Nouveau propriétaire	APP CAV	M06 H 500 37	537		
M. GONZALES JIMENEZ D.	APP CAV	L02 I 550 44	594		
M. LAMBERT Olivier	APP CAV	L06 J 520 41	561		
Mme LEVAQUE GHIRARDI Monique	APP CAV	F03 K 210 29	239		
M. Mme LEVY Eyal - ORZEL Sylvia	APP CAV	M01 L 650 37	687		

**Résidence (DAILY ACR)**

**LISTE DES PRESENCES au 04/02/2015**

Nom	N° Lots	Quotités	Total	Procuration	Signature
M. OZ-OZTORUN Ercan Bostan	APP	550	586		
	CAV	36			
M. OZDEMIR KALAYCI	APP	650	694		
	CAV	44			
PFAFFENTHAL INVESTMENTS BELGIUM	APP	210	246		
	CAV	36			
M. Mme UCARER - MAZIBAS	APP	550	588		
	CAV	38			
M. VREBOS	APP	210	239		
	CAV	29			
M. YENILMEZ ALTINTAS	APP	650	686		
	CAV	36			

Nbre propriétaires : 17

10000 quotités