

DUHO SYNDIC S.P.R.L.

Syndic de copropriétés

ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES « WILLIAM »
Chaussée de Louvain 692, rue J. Lebrun 2 à 10302 Bruxelles

PROCES VERBAL DES RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE du 23 JUIN 2014

A. Accueil des propriétaires

Comme suite à la convocation du 5 juin 2014, les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale à la TAVERNE NEW PADUWA, chaussée de Louvain 936 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.

B. Membres de l'assemblée

L'assemblée est valablement constituée puisque 18 propriétaires sur 27 sont présents ou représentés, pour constituer ensemble 6596 quotités votives.

3 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

Monsieur BOLUS est nommé Président(e) de l'assemblée.

Le Syndic assure la fonction de secrétaire.

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.

La séance est ouverte officiellement à 18 H15.

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

E. Invité

Me .S Lebeau

ORDRE DU JOUR

EXERCICE 01/01/2013 AU 31/12/2013

1. Rapport de gestion

1.1. Décisions de l'assemblée générale 2013

Mise en conformité des travaux de rénovation des ascenseurs

Les travaux de rénovation ont débuté en février 2014 et ont duré 4 semaines

Des réunions de chantier ont eu lieu chaque semaine en présence de Mr Roelandt de Technillift et Mr Tuyaert de Schindler

L'entrée de la cabine est actuellement protégée par un rideau de sécurité infrarouge, les faisceaux couvrent toute la hauteur de l'entrée de la cabine. Il est demandé d'attendre l'arrêt complet de la cabine avant de

JP
SL
AS

DUHO SYNDIC S.P.R.L.

Syndic de copropriétés

traverser ou de pousser sur la porte palière. Une nouvelle ligne de conduite s'impose par la présence de cette sécurité supplémentaire.

La firme Schindler a placé une plaquette avertissant de la présence d'un rideau de sécurité ainsi qu'une affiche informative pour le changement de comportement à adopter avec le nouveau système ascenseur à l'attention des occupants et visiteurs de l'immeuble.

La réception des travaux a eu lieu le 12 juin en présence de Mr Roelandt de Lift Expertise et de Mr Tuyaert de Schindler et du syndic.

Mise en conformité de l'électricité

Suite à la demande exprimée en assemblée 2013, 2 offres supplémentaires ont été appelées afin de permettre un vote durant la présente assemblée.

1.2. Activités de gestion courante

Chaudage

Suite à une recherche de fuite au niveau de la chaufferie; la firme MIRATHERM a remplacé le vase d'expansion de la chaudière

Il a été constaté certaines grosses dépenses de chauffage, le syndic rappelle aux propriétaires et occupants, l'importance de prendre les mesures adéquates pour diminuer la consommation.

Sinistres

Plusieurs problèmes de fuite ont été constatés durant l'année.

Dégâts dans les communs causés

- Par des graffiti apposés sur la porte d'ascenseur et sur la porte d'entrée
- A la porte et au chambranle du local balais qui ont été forcés
- Lors d'un emménagement. Il est demandé aux propriétaires de veiller à ce que son ou ses locataires qui emménagent ou déménagent ne causent pas de dommage aux biens communs ; les dégâts éventuels devant être réparés par la personne à l'origine des détériorations.

Grille d'accès aux garages

La firme MAGIFER est intervenue le 12 juin et le technicien a soudé les charnières défectueuses.

Concernant le bruit, la firme a constaté l'état d'usure des moteurs et spécifie qu'il ne faut plus faire de frais sur les moteurs actuels. MAGIFER a envoyé une offre pour le remplacement des 2 moteurs pour un montant de 1.171 € TVAC (transport et main d'œuvre compris). En cas de commande avant la fin du mois de juillet, la firme déduira le coût de la première intervention par geste commercial.

Monsieur Péharpré demande que la commande du remplacement soit fait d'urgence ; que le moteur soit placé dans le haut de la grille plutôt que dans le bas pour assurer une meilleure protection contre la pluie et les chiens. Les frais seront pris en charge par l'ensemble des copropriétaires.

Show room

La vitre du show room a été brisée par la chute d'un objet en provenance d'une terrasse supérieure.

C'est la 3^e fois que cela arrive et jusqu'ici, Mr Bolus assurait les frais de remplacement. Dans le cas présent, le devis étant inférieur à la franchise, Mr Bolus demande que les frais soient pris en charge par la copropriété conformément à la décision de l'AG 2013 point 7 du PV.

Réunion d'information comptes

Le 28 mai, le syndic a organisé une réunion afin d'expliquer le calcul des appels de fonds pour la rénovation des ascenseurs dans la continuité de la répartition qui avait été faite depuis 2009 (suivant répartition 650 et 300) et a présenté un tableau de répartition légale des coûts suivant les quotités des appartements. Cette répartition a été confirmée par Maître Lebeau sur base de l'acte de base actualisé.

Les propriétaires présents ont pu poser toutes les questions d'éclaircissement sur leurs décomptes personnels.

Nettoyage

Suite à la décision de plus de 80% des propriétaires de la chaussée de Louvain, ceux-ci se sont désolidarisés pour le nettoyage des communs depuis le 1^{er} juillet 2013.

Le syndic signale à toutes fins utiles que ceci n'est pas légal du fait que les 2 parties de l'immeuble forment une seule entité.

Suite à une plainte lors de la réunion du 28 mai, le syndic a organisé une réunion sur place avec le gérant de la société et les propriétaires désireux de s'exprimer.

Pour rappel, le contrat prévoit 2 passages par mois du côté de la rue Lebrun, ce qui ne permet pas un état de propreté prolongé. Il est normal que des traces de chaussures se voient après quelques jours.

Lors de notre visite, nous n'avons pas constaté de saleté et de poussières traînantes; cependant nous avons constaté que le paillasson d'entrée est usé, que l'aluminium de la porte d'entrée est usé et que le dallage est dans un état de vétusté : à certains endroits, les dalles sont devenues poreuses et écorchées, de grosses taches foncées longent les murs. Dans ces conditions, même après le passage du nettoyeur, les communs n'auront pas un aspect neuf.

Par ailleurs, il n'incombe pas au nettoyeur de racler et de nettoyer la peinture écaillée du plafond du hall d'entrée. L'assurance n'interviendrait pas en cas d'accident.

1.3. Evaluation des contrats.

- Assurance : contrat chez ALLIANZ BELGIUM INSURANCE, bris de vitres compris
- Ascenseur : contrat de maintenance chez SCHINDLER
- Chauffage : entretien par la firme MIRATHERM, il n'y a pas de contrat
- Electricité : la copropriété William fait partie d'un contrat cadre chez ELECTRABEL et jouit de ce fait d'un coût avantageux
- Nettoyage : contrat avec la firme MSI uniquement pour la partie de l'immeuble située rue J. Lebrun – répartition du coût du nettoyage par appartement sur tableau annexe.
- Met fin au contrat de nettoyage fin juillet et les copropriétaires Lebrun décident d'entretenir les communs eux-même

RAMONAGE des cheminées le ramonage doit être exécuté de façon individuelle les propriétaires ayant un locataires doivent le noter dans le bail.

2. Approbation des comptes et du bilan de l'exercice clôturés au 31 décembre 2013, après lecture du rapport du commissaire aux comptes

Les livres de comptes, factures et extraits de compte ont été vérifiés par Mme Sander.

Les remarques concernant une modification sur la répartition des frais de nettoyage et des dépenses pour les garages ont été transmises au service de comptabilité pour rectification. La correction apparaîtra sur l'exercice suivant.

DECISION

En conclusion, l'assemblée :

- ❖ Approuve les comptes et le bilan suivant les modifications demandées par Mme Sander et qui seront reportées sur l'exercice 2014
 - Et ce à l'unanimité

3. Décharge à donner au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic

DECISION

En conclusion, l'assemblée :

- Approuve de donner décharge au Conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic Et ce à l'unanimité

ELECTIONS STATUTAIRES

Siège Social-Sociale Zetel : 187/82 rue du Progrès - Voortgangstraat - 1030 Bruxelles - Brussel
Tél: 02/203.31.74 - Fax: 02/201.45.29 - G.S.M.: 0495/54.38.08 - E-mail : laurent@immohoessen.be
I.P.I.n°105260

N° Entreprise : 0 462.920.325

BELFIUS - 068-2261526-95

VS
JF
A

DUHO SYNDIC S.P.R.L.

Syndic de copropriétés

4. Approbation de la nomination des membres du Conseil de copropriété

Mr Bolus, 0486/910250
Mme Carion, assesseur côté Louvain 0476/518578
Mme Sander, assesseur côté Lebrun 0474/793574

DECISION

En conclusion, l'assemblée :

- Approuve la proposition et ce à l'unanimité

5. Approbation de la nomination du/des commissaires aux comptes

Monsieur Péharpré, dans la négative, madame Petit se chargera du contrôle

DECISION

En conclusion, l'assemblée :

- Approuve la proposition et ce à l'unanimité

6. Reconduction du mandat du syndic aux mêmes conditions

DECISION

En conclusion, l'assemblée :

- Approuve la proposition Et ce à l'unanimité

BUDGET

7. Approbation d'un budget annuel

Le budget voté en assemblée 2013 s'élevait à la somme de 52.000 €

Les dépenses de l'exercice se sont élevées à 49.369 €

Le budget ordinaire annuel proposé s'élève à un montant de 50.000 € - tableau de répartition par appartement en annexe.

DECISION

En conclusion, l'assemblée :

- Approuve – refuse – la proposition
- Et ce à l'unanimité

8. Approbation de l'alimentation du fonds de réserve

DECISION

En conclusion, l'assemblée :

- Approuve la proposition et ce à l'unanimité:

STATUTS

9. Approbation du projet de la mise en concordance des statuts

Les propriétaires ayant une adresse mail, ont reçu le projet de mise en concordance des statuts.
Pour les autres propriétaires, le document est remis en assemblée.

Le syndic propose de reporter l'approbation de ce document au 31 juillet prochain. Ceci permettant aux propriétaires d'exprimer leurs remarques.

DECISION

En conclusion, l'assemblée :

- Approuve la proposition et ce à l'unanimité

TRAVAUX

10. Approbation de la mise en conformité de l'installation électrique commune selon les offres reçues et selon les disponibilités financières des propriétaires – Tableau de répartition du coût par appartement (quotités) en annexe.

DECISION

En conclusion, l'assemblée :

- Approuve la proposition Et ce à l'unanimité pour mars 2015

11. A titre informatif, coût de la rénovation des peintures des communs selon l'offre reçue – Tableau de répartition du coût par appartement (quotités) en annexe.

12. Réparation des dégâts locatifs dans les communs du côté de la rue J. Lebrun en attendant la rénovation des communs

Mandat à donner au syndic et au conseil de copropriété pour convenir de la réparation des dégâts et peinture du plafond du hall d'entrée Lebrun pour 1.000 € maximum.

DECISION

En conclusion, l'assemblée :

- Approuve la proposition Et ce à l'unanimité

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

13. Approbation de la mise à jour du règlement d'ordre intérieur à afficher dans les communs et selon le projet proposé

Le syndic propose de reporter l'approbation de ce document au 31 juillet prochain. Ceci permettant aux propriétaires d'exprimer leurs remarques.

DECISION

En conclusion, l'assemblée :

- Approuve la proposition et ce à l'unanimité

TERRASSE PRIVATIVE DE MME CARION

14. Autorisation de la jouissance privative d'une partie commune de l'immeuble, étant la plate-forme située devant l'appartement de Mme Carion (demande de Mme Carion)

DECISION

S'abstiennent :

M.....pourquotités
M.....pourquotités

DUHO SYNDIC S.P.R.L.

Syndic de copropriétés

S'opposent :

M.....pourquotités
M.....pourquotités

En conclusion, l'assemblée :

- ❖ Approuve – refuse – la proposition
 - Et ce à l'unanimité
 - Et ce avec une majorité.....quotités sur ... quotités votives

15. Approbation de la terrasse aménagée par elle sur cette plate-forme (demande de Mme Carion)

M./Mme a quitté la séance à .. H et ne participe pas aux votes ni aux délibérations. (Art. 577-6 § 8)

DECISION

S'abstiennent :

M.....pourquotités
M.....pourquotités

S'opposent :

M.....pourquotités
M.....pourquotités

En conclusion, l'assemblée :

- ❖ Approuve – refuse – la proposition
 - Et ce à l'unanimité
 - Et ce avec une majorité.....quotités sur ... quotités votives

16. En cas d'approbation, imputation des frais d'entretien et de conservation à charge de Mme Carion

M./Mme a quitté la séance à .. H et ne participe pas aux votes ni aux délibérations. (Art. 577-6 § 8)

DECISION

S'abstiennent :

M.....pourquotités
M.....pourquotités

S'opposent :

M.....pourquotités
M.....pourquotités

En conclusion, l'assemblée :

- ❖ Approuve – refuse – la proposition
 - Et ce à l'unanimité
 - Et ce avec une majorité.....quotités sur ... quotités votives

Les copropriétaires décident à l'unanimité de reporter les 3 points 14, 15 et 16 à une prochaine assemblée extraordinaire aux fins d'avancer sur ce dossier. Madame Carion mandatera un architecte(à ses frais) en accord avec le syndic et le conseil de copropriété pour réaliser une étude technique de cette terrasse(dégâts apparents...), organiser des réunions de concertations avec les 3 avocats , syndic et parties au dossier aux fins de proposer un point définitif à ce dossier à soumettre à l'assemblée générale extraordinaire.

DIVERS

A titre informatif : rappel des heures d'ouverture, de contact et de rendez-vous avec le syndic

Siège Social-Sociale Zetel : 187/82 rue du Progrès -Vooruitgangstraat - 1030 Bruxelles - Brussel
Tél: 02/203.31.74 – Fax: 02/201.45.29 - G.S.M.: 0495/54.38.08 - E-mail : laurent@immohoessen.be
I.P.I.n°105260

N° Entreprise : 0 462.920.325

BELFIUS - 068-2261526-95

HJS
JAS
D

Les bureaux du syndic sont ouverts de 8h30 à 16h30 ; nous vous accueillons sur rendez-vous.
Les collaborateurs vous répondent de 8h30 à 13h, l'après midi, l'équipe travaille à bureaux fermés.

PROJET

17. Propositions à inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée

CLOTURE

18. Communication des ayants droits, non soumis aux votes

Le Syndic n'a reçu aucune demande de la part des ayant droits comme suite à l'annonce de la date de l'assemblée.

19. Signature du procès verbal des résolutions prises par les propriétaires

A défaut d'objets à l'ordre du jour, la séance est clôturée à 21h30

Fait à Bruxelles, le 23 juin 2014



Aura Bolua G.
J. M. esem es.

Laurent Houben

J.M. Essemes