

## Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 15 décembre 2011

Tous les Copropriétaires ont été valablement convoqués.

Lieu : bureau du syndic – début : 19.00

8 copropriétaires sur 12 sont présents ou représentés: voir liste des présences.

L'assemblée représente 80/120<sup>èmes</sup>. En application de l'article 577 – 6 §3 – 2<sup>ième</sup> alinéa du Code Civil l'assemblée générale est valablement constituée pour décider des points de l'ordre du jour.

### Ordre du jour:

#### 1. Décharge à donner au Syndic pour la gestion et les comptes arrêtés au 31.09.2011

Mr CELIKOZ Tekin, vérificateur aux comptes, n'a pas pu vérifier les comptes. Il propose de les contrôler ultérieurement.

L'Assemblée Générale marque son accord sur les comptes arrêtés au 31.09.2011, sous réserve des remarques éventuelles du vérificateur lors de sa vérification ultérieure.

Dans l'hypothèse où son rapport, qui sera transmis à chaque copropriétaire, n'émet aucune réserve, le syndic obtiendra décharge pour sa gestion et les comptes susmentionnés.

#### 2. Elections statutaires

L'Assemblée Générale décide de ne pas nommer un Conseil de Copropriété.

Président : Mr FLORY

Mr FLORY est élu comme vérificateur aux comptes.

#### 3. Election syndic

A l'unanimité des votes, la firme LOGIS-GEST est à nouveau élue pour une durée d'un an.

#### 4. Ascenseur

Le syndic rappelle que la mise en conformité de l'ascenseur (suite à une directive européenne) se fera en 2 phases. La première se termine en 2013, la deuxième en 2018. Compte tenu du fait que l'ascenseur actuel est vétuste, les frais seront assez importants.

Un devis a été demandé à la société KONE (qui se charge actuellement de l'entretien) et le coût des travaux est évalué entre 40 000 € et 43 650 € (selon la formule choisie) + TVA (6%).

L'Assemblée Générale demande qu'un autre devis pour la mise en conformité de l'ascenseur soit sollicité.

En 2012, l'Assemblée devra statuer sur la société qui exécutera les travaux. Le contrat doit obligatoirement être signé au plus tard en 2012.

5. Chauffage

Le syndic attire l'attention de l'assemblée sur le fait que la chaudière est devenue vétuste. Il rappelle la nécessité d'envisager, dans un proche avenir, son remplacement par une chaudière au gaz à condensation → économie à réaliser de +/- 25 à 35%.

Le coût d'une telle chaudière est évalué à +/- 12 500 € + TVA (6%).

Cependant, une autre solution consiste dans le placement d'une chaudière **individuelle** par appartement (donc l'abandon du principe de chauffage collectif). Monsieur FLORY s'engage à s'informer du coût d'une telle formule.

6. Interdiction stricte de déposer des encombrants dans les parties communes

Le syndic rappelle une fois de plus que **toutes les parties communes** doivent **obligatoirement** rester **libres**. Il s'agit non seulement de la cave, mais également du hall d'entrée ainsi que de l'entièreté de la cage d'escalier.

7. Porte d'entrée

A l'heure actuelle, la porte d'entrée fonctionne sans problèmes à l'exception de la poignée de porte qui est défectueuse.

8. Fonds de Roulement – Fonds de Réserve – budget 2012

- **Fonds de Roulement** : le syndic rappelle que les arriérés au 30.06.2011 s'élèvent à 4 700 €. Il est important que chaque copropriétaire, sans exception, paie ses charges *dans la quinzaine* après réception du décompte trimestriel.
- **Fonds de Réserve** : ce fonds s'élève à 8 037,08 € au 30.09.2011. Compte tenu des travaux importants à envisager à l'ascenseur, l'Assemblée Générale décide, à l'unanimité, qu'à partir du 1T2012, un appel de fonds trimestriel pour un montant de 1 250 € sera fait.
- **Budget 2012** : l'Assemblée prend acte du budget proposé.

9. Divers

Le syndic demandera à l'assureur de l'immeuble de procéder à une réévaluation du capital assuré. En effet, il est fort probable que les montants assurés ne sont plus d'actualité.

10. Mise en conformité de l'installation électrique de l'appartement de Monsieur Sali SELMANI

A l'heure actuelle, l'installation électrique n'est plus conforme aux normes légales. De ce fait, les travaux proposés doivent obligatoirement être exécutés. Il s'agit de réaliser les liaisons équipotentielles pour les tuyaux de gaz, d'eau et de chauffage ( les relier à la terre).

L'Assemblée Générale marque, à l'unanimité des voix, son accord sur l'exécution des travaux proposés – coût : entre 350 € et 450 €.

11. Mise en conformité des balcons (voir lettre du 02.12.2011 du Fonds de Logement + rapport du 28.11.2011 de la société AIB Vinçotte)

L'Assemblée Générale prend acte du rapport d'AIB Vinçotte.

Il est demandé à chaque propriétaire, le cas échéant, de vérifier l'état actuel de sa terrasse et d'y remédier si nécessaire.

Ce dossier est reporté à la prochaine Assemblée Générale.

12. Mise en place dans l'immeuble de mesure particulière de prévention, de protection et de lutte contre les incendies

A la demande de Monsieur SELMANI, l'Assemblée Générale discute de ce point.

L'Assemblée en prend acte et constate, bien que ces travaux soient importants, qu'il y a d'autres travaux importants et coûteux qui doivent être réalisés dans un délai raisonnable (e.a. ascenseur et chaudière).

Ce dossier est reporté à la prochaine Assemblée Générale.

M. VAN NULAND,  
Syndic