

Association des copropriétaires / Vereniging van mede-eigenaars

RESID. « HESTRIA »

Rue des 2 Maisons / Twee Huizenstraat 61/63
Chaussée de Louvain / Leuvensesteenweg 913 a & b
1140 EVERE

BCE : N° 0840.476.888

RESID. "HESTRIA"
M. & MME DE BLANDER - DANNAU
Chaussée de Louvain 913a/10

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DES COPROPRIETAIRES TENUE LE 24 AVRIL 2014

1140 EVERE

L'assemblée générale des copropriétaires de l'ACP « HESTRIA » se tient : « Hôtel REYERS » - salle de réunion au rez-de-chaussée, Boulevard Auguste Reyers 40/42 à 1030 Bruxelles. La séance est ouverte à 19 h. 05'

Art. 577 - 6 § 10 Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

Art. 577-11/2 C. civ. Un copropriétaire peut, à sa demande obtenir, une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé. Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.
Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

1. Formalités statutaires

- 1.1. La liste des présences est signée par les intéressés et les procurations sont déposées.
- 1.2 Il est constaté que les copropriétaires présents ou représentés sont 11/15 et ils détiennent 7.933 voix sur 10 000. Le double quorum étant atteint, l'assemblée est constituée et peut délibérer valablement.

Président de séance : M. ARNOULD

Secrétaire de séance : M. Patrick EVRARD

Tous deux sont élus à l'unanimité des voix

2. Approbation des comptes : Période 01/01/2013 → 31/12/2013

M. WEBER présente le rapport annuel de gestion de la copropriété
La comptabilité a été transmise à M. PORTOLANI, commissaire aux comptes pour les vérifications (à savoir factures, extraits bancaires) dont rapport est fait :

A la question : « Etes-vous pour l'approbation des comptes ? »

- ONT REPONDU OUI : 7.933 quotités
- NON : 0 quotité
- ABSTENTION : 0 quotité

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT
L'assemblée générale : approuve les comptes à l'unanimité des voix.

3. Décharge du Syndic

A la même majorité des voix qu'au point 2, l'assemblée générale donne décharge au syndic quant à sa gestion.

3.1 A la question « Etes-vous pour le renouvellement du mandat du syndic : la S.P.R.L. « Patrick Evrard & Co – Immobilier » représentée par M. P. EVRARD ? »

- ONT REPONDU OUI : 7.933 quotités
NON : 0 quotité
ABSTENTION : 0 quotité

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT
Le mandat du syndic est renouvelé à l'unanimité des voix soit 100%

3.2 Election du conseil de copropriété & Commissaire aux comptes

Article de la loi du 02 juin 2010 applicable depuis le 1^{er} septembre 2010

« § 1er. L'assemblée générale décide: 1° à la majorité des trois quarts des voix :

c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8 /2.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission »

Sont élus à l'unanimité des voix :

Membres du conseil de copropriété : MM. ARNOULD, WEBER

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT

Commissaire aux comptes : M. PORTOLANI est élu à l'unanimité des voix

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT

4. Budget : 2014

Syndic - Syndicus	2.380,00 €
Entretien - Onderhoud	7.116,00 €
Electricité	1.100,00 €
Divers - Varia	3.000,00 €
Assurance - Verzekering	3.100,00 €
Prov Dos Peeters	5.000,00 €
Jardin - Tuin	1.200,00 €
Ascenseur - lift	3.500,00 €
Garage	500,00 €
TOTAL - TOTAAL	26.896,00 €

Le budget est approuvé à l'unanimité des voix

5. Dossier WILLEMEN

- statut du dossier, en particulier - rétablissement de la ventilation dans le garage ?
- réception provisoire ou définitive ? Qu'en pensent les avocats / experts techniques ?
Le nouvel expert judiciaire désigné en 2013 voudrait clôturer au plus vite ce dossier.

Courriel des avocats de Cosimco début mars 2014

Namens NV Cosimco wensen wij het volgende op te merken over de voorgestelde minnelijke regeling:

m.b.t. punt 7: NV Cosimco zou de ventilatie in de parkeergarage opnieuw in werking stellen, weliswaar in de toestand zoals deze was vóór de uitschakeling van de ventilatie door de bewoners van VME Residentie Hestia.

m.b.t. punt 9: architect L. Van Eyck zal op een plan aanduiden welke stenen moeten worden weggenomen voor de verluchting van de privatieve kelders, waarna NV Cosimco deze werken zo spoedig mogelijk zou trachten uit te voeren (o.a. afhankelijk van de levertermijn van de materialen voor de brandwerende roosters indien vereist).

m.b.t. punt 11: het inpakken van de gasleidingen in de niet-verluchte doorgang, waarop ATK bovendien geen opmerkingen had, was niet voorzien en is nu ook zeer moeilijk realiseerbaar, zodat het noodzakelijk is dat architect L. Van Eyck naar het verluchten van de onverluchte gang gaat kijken en NV Cosimco informeert hoe deze ruimte dient te worden verlucht, rekening houdende met de compartimentering; hierna kan NV Cosimco trachten deze werken zo spoedig mogelijk uit te voeren, maar in ieder geval ten vroegste binnen twee weken na de aanwijzingen door architect L. Van Eyck. Aangezien dit

een toegeving zou zijn vanwege NV Cosimco in het kader van een minnelijke regeling (dit was noch een opmerking bij oplevering noch een opmerking van keuringsorganisme ATK), zal NV Cosimco dit slechts uitvoeren indien architect L. Van Eyck een economisch verantwoorde oplossing kan voorstellen. de uitvoering van NV Cosimco van de resterende opmerkingen dient de definitieve oplevering in te houden: de werken zouden pas worden uitgevoerd mits voorafgaand akkoord van de VME dat de uitvoering van deze werken (limitatief) zal leiden tot de definitieve oplevering van de werken, te ondertekenen door de syndicus binnen de 14 kalenderdagen na de uitvoering van deze werken. Indien de VME hiermee ondubbelzinnig zou kunnen instemmen, inzonderheid wat de voorwaarde van de definitieve oplevering betreft, zou NV Cosimco eveneens met dit voorstel kunnen instemmen.

Réponse de notre expert Laporta en date du 13 mars 2014 à Maitre Deruyver Conseil de la copropriété

Cher Maitre,

Je vois difficilement comment accepter pareille proposition.

L'expert a-t-il bien reçu mes remarques du 31/01/2014 ?

Qu'en est-il des travaux que COSIMCO s'est engagé à réaliser ?

Qu'en est-il des remarques des pompiers que l'architecte devait contacter ?

Il y a toujours des exigences imposées par les pompiers qui ne sont pas solutionnées : aan de eis van natuurlijke ventilatie van goederenliftmachinekamer en goederenliftkoker is niet voldaan ; aan de eis van bekuiping van de vloer in de goederenliftmachinekamer en goederenliftkoker is niet voldaan. Dans ces conditions l'expert judiciaire doit poursuivre sa mission.

6. Dossier DEMAESENEER

- fuites d'eau : statut procédure ?

Monsieur Demaeseneer a désigné le bureau d'expertise d'architecte "Willy Franche" pour investigations dont rapport a été établi. La cause des infiltrations n'a pu être identifiée.

Le syndic a demandé l'intervention dans ce dossier auprès de la compagnie d'assurance de la copropriété dont celle-ci désignera un expert pour autant que l'origine du sinistre soit connue et que celle-ci soit couverte par la police d'assurance

Pour l'instant suivant accord entre les parties, L'ACP avance les frais de sondage "sous toute réserve et sans reconnaissance préjudiciable" et dans le cas où l'origine ne serait pas une défaillance des techniques communes, il appartiendra à M Demaeseneer, de rembourser à la copropriété les avances effectuées.

Le syndic a reçu information ce matin, précisant qu'il sera procédé à l'ouverture de la gaine technique pour inspection visuelle lundi prochain au niveau de l'appartement dudit propriétaire

- réparation électricité bloc A : quand ?

Il faudrait avoir accès à la cave numéro 16 de M. Demaeseneer attendu que les câbles s'y trouvent
Origine les ouvriers de l'occupant de M. Peeters ont percé le câble

7. Dossier sécurisation : statut

Les deux portes d'entrée ont été renforcées suivant décision de l'assemblée du 10 décembre 2013

En ce qui concerne celles au niveau -1, la commande a été effectuée le 12 décembre 2013 auprès de la société "Comes" dont le délai est de l'ordre de 6 mois

8. Placement de valves pour communications internes : où (près de porte entre garage et bloc B ?) et quand ?

Exemples de communication : rappel règles dans le garage -> démarrer les vélomoteurs DEHORS !, voitures qui occupent plus que leur place et rendent les manoeuvres difficiles, ...

Valve avec une clé. Placement porte de communication entre les garages et le Bloc B
Vider le local via Bruxelles Propreté.

9. Plaquettes de noms uniformes sur les boîtes aux lettres (déjà évoqué plusieurs fois mais pas réalisé à ce jour)

A faire

Vidéophonie : le numéro de la boîte aux lettres sera indiqué Avec feuille sur le côté précisant le nom des occupants

10. Boîte aux lettres "Hestria" dans le bloc A, pour la copropriété

- pour éviter que le facteur ne laisse à chaque fois les documents adressés à VME Hestia SUR la boîte aux lettres)
- Ou à défaut une plaque mentionnant dans quelle boîte aux lettres placer ces documents pour le facteur.

Point abandonné

11. Réparation porte sous-sol - bloc A qui avait gonflé suite aux inondations

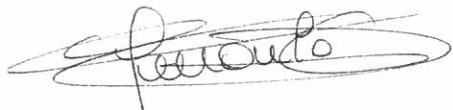
(très difficile à ouvrir / fermer, mais également illégale ...) Porte à remplacer

12. ROI : approbation

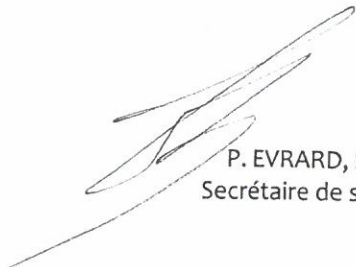
Le R.O.I. proposé disponible sur le site internet est approuvé à l'unanimité des voix soit 100%

A la fin de séance et après lecture ce procès-verbal de 4 pages est signé par le président de séance, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires (article 577-6 §10)

Tous les points inscrits à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à : 21 h.05'



M. ARNOULD
Président de séance



P. EVRARD, Syndic
Secrétaire de séance

