

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

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DES COPROPRIETAIRES TENUE LE 24 AVRIL 2015**

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. 10'

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 **10/15** et ils détiennent **7.405** 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 01/01/2014 → 31/12/2014

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 : 7.405 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 ? » + Honoraires syndic : € 40,00 par trimestre

- ONT REPONDU OUI : 7.405 quotités



NON : o quotité
ABSTENTION : o 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:° 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 : 2015

Syndic - Syndicus	2.720,00 €
Entretien - Onderhoud	7.116,00 €
Electricité	1.100,00 €
Divers - Varia	3.000,00 €
Assurance - Verzekering	3.100,00 €
Fonds de réserve	7.000,00 €
Jardin - Tuin	1.200,00 €
Ascenseur - lift	3.500,00 €
Provision litige Willemen	5.000,00 €
Garage	500,00 €
TOTAL - TOTAAL	34.236,00 €

Le budget est approuvé à l'unanimité des voix

1. Statut du dossier Willemen (cfr derniers documents conclusions expert judiciaire - Laporta 03/2015 sur site)

L'assemblée demande à Monsieur Laporta de chiffrer les montants pour la remise en état des parties communes faisant l'objet du litige

L'assemblée générale des copropriétaires décide de révoquer le cabinet d'avocats « MDD » Michel Deruyver à l'unanimité des voix soit 100%

L'assemblée décide à l'unanimité des voix de déléguer ses pouvoirs aux membres du conseil de copropriété et au commissaire aux comptes pour désignation d'un nouvel avocat pour le 08 mai 2015 au plus tard

Vu les rapports de l'expert Laporta, L'assemblée est déterminée à aller au terme de la procédure judiciaire

2. Statut du dossier Demaeseneer

La société BMC Service a établi un rapport de recherche. Présence d'eau en dessous du bac de douche

+ Test de colorant a été effectué par le copropriétaire (décharge bac de douche) dont le test fût positif apparition du colorant au niveau du passage servitude garage

Mme Vermassen a été confrontée au même problème (décharge bac de douche – lave-vaisselle, évier cuisine) dont celle-ci a effectué les travaux attendu que l'appartement du dessous subissait des infiltrations

La conduite de gaz appartient à Monsieur Demaeseneer attendu qu'elle ne dessert son appartement

Attendu que de l'eau coule en permanence le tuyau est extrêmement dégradé (risque d'explosion) Sibelga a déjà été prévenu ainsi que la commune par Monsieur Laporta

3. Situation portes d'accès niveau -1 (suite rapport pompiers) - (Pas de rapport de pompiers précision syndic)

Le syndic demandera un devis pour le placement d'un système électrique Enlever le cylindre de la porte et placer un boitier sécurisé à côté de la porte (X2) – Budget Max 1.000 Eur par porte. Si supérieur décision en assemblée

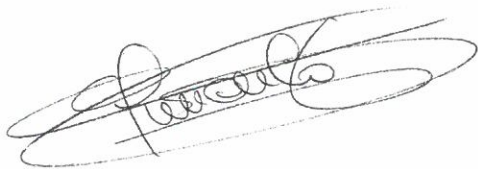
4. Situation infiltrations d'eau dans le garage (suivi contact SIBELGA et commune d'Evere) cfr statut dossier Willemen
5. Situation ventilation caves/garage cfr statut dossier Willemen
6. Situation dégâts au toit (suivi intervention VIGO)

L'assemblée demande à Monsieur Laporta Conseil technique de la copropriété de réaliser une expertise au niveau de la toiture + les éléments de façade A joindre au dossier Willemen

7. Affectation ancien local poubelles : est destiné comme nouveau local pour les vélos
8. Accès au toit vert : clé sera remise à chaque membre du CP
9. ROI : dépôts abusifs dans le garage (devant les voitures) Rappel les copropriétaires doivent transmettre aux locataires le R.O.I.
10. Rappel de règles concernant le ROI : limiter le bruit au moins entre 22h / 7h (travaux dans appartement, chaussures à talons, ...)
11. Suivi AG 2014. réparation électricité bloc A (surtension) , placement de valves, et en particulier du ROI, plaquettes de noms uniformes sur les boîtes aux lettres (formulaire à déposer) , réparation porte sous-sol bloc A
12. Nettoyage : Monsieur Portolani a négocié une diminution de 10%. Le personnel doit rincer le sol
13. Local ex-poubelles : installation d'une serrure
14. ROI : affichage
15. Dépot abusif dans le garage (devant les voitures)

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.45'



M. ARNOULD
Président de séance



P. EVRARD, Syndic
Secrétaire de séance



