

gestion immobilière

GESTINAM

namur

Association des Copropriétaires de la résidence « DESCHANEL 53 »

Avenue Paul Deschanel n° 53 – 1030 SCHAERBEEK

Numéro d'entreprise : 0850.181.541

Procès verbal de l'Assemblée Générale des copropriétaires
du mardi 15 décembre 2015 à 18h30

0. Constitution du Bureau (art. 577-6, §5 et art. 577-6, §10)

Président : Madame ELSOCHT

Assesseurs : Madame du BLEU – Madame LENNERTZ- ADAM

La décision est approuvée à la majorité des membres présents

1. Vérification du quorum (art. 577-6, §5)

Les copropriétaires de 24 lots sur 31 représentant 7.195/10.000ème des quoteparts dans les parties communes sont présents et/ou représentés. L'Assemblée Générale peut valablement délibérer sur tous les points inscrit à l'ordre du jour de la convocation envoyée par courrier recommandé en date du 29 novembre 2015.

2. Transfert et reprise des documents (pour information)

Le syndic informe que les documents ont été transmis par LUSIMMO en date du mercredi 18 novembre 2015. Les clés ont été remises partiellement. Par courrier électronique du mardi 15 décembre 2015, LUSIMMO informe qu'ils ont retrouvé des clés. Il leur est demandé de les remettre à Madame EL HAJJI Chama.

Les paiements concernant la firme THERMCALOR sont suspendus. Ces derniers ont été interrogé pour justifier certaines factures. À ce jour, aucune réponse n'est parvenue au syndic. Dans l'absence de réaction de leur part, aucun paiement ne sera encore effectué.

3. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières (art. 577-8, §4, 14°)

Électricité : contrat chez OCTA +

Gaz : contrat chez OCTA +

Assurance incendie : LA BALOISE (en attente du contrat)

Entretien des parties communes : contrat de travail avec Madame EL HAJJI Chama

Signatures



Entretien technique des ascenseurs : KONE
Vérifications semestrielles des ascenseurs : ATK
Entretien de l'adoucisseur d'eau – fourniture du sel pour l'adoucisseur : EURODYNAMICS
Entretien de la chaudière : LA CHALEUR ET L'EAU

4. Confirmation du mandat de vérificateur aux comptes (majorité absolue des voix – art. 577-6, §8)

L'Assemblée Générale du 5 mai 2015 a désigné Madame Carine ELSOCHT, vérificatrice aux comptes.

La décision est confirmée à l'unanimité des membres présents et/ou représentés.

5. Conseil de copropriété :

a. Fonctionnement

Le Conseil de Copropriété est désigné par l'Assemblée Générale. Il n'a aucune fonction décisionnelle exceptées celle décidées par l'Assemblée Générale et le contrôle de la mission du syndic. Il n'y a pas d'assesseurs mais bien des membres du Conseil de Copropriété.

b. Désignation (majorité des trois quarts des voix – art.577-7, §1^{er}, 1^o)

L'Assemblée Générale du 5 mai 2015 a désigné Madame ICKOWIZ et Madame HANSENNE, assesseurs. Dans l'article 577 du Code civil, cette dénomination n'apparaît pas. Aussi, afin de respecter le fond et la forme, il est nécessaire d'aborder ce point à nouveau.

Il est décidé de désigner comme membres du Conseil de Copropriété :

- Madame MELCHIOR;
- Madame du BLEZ ;
- Madame ICKOWIZ ;
- Madame ELSOCHT.

La décision est approuvée à l'unanimité des membres présents et/ou représentés.

c. Missions

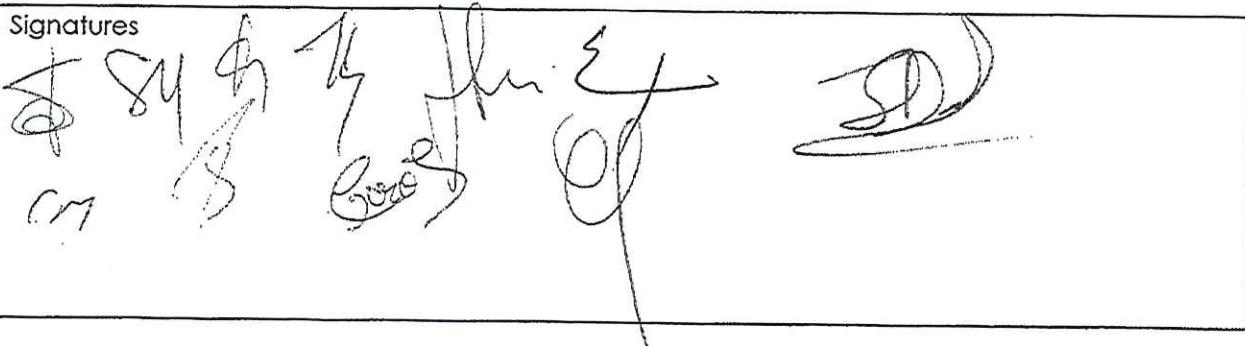
Dans un souci d'efficacité, ce point sera abordé en fin de séance.

d. Période pour la date de l'Assemblée Générale

La période est fixée à la seconde quinzaine du mois de mars. La prochaine AG aura lieu le lundi 14 mars 2016 à 19h ;

6. Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les articles 577-8, §4, 4^o (majorité des trois quarts des voix – art.577-7, §1^{er}, 1^o, d) – sans cahier des charges

Signatures



d. Placement de décompteurs d'eau chaude et d'eau froide à radio-fréquences ;

TECHEM a remis offre pour un prix annuel, comprenant location et calcul de répartition, de :

- 19,85 € TVAC pour un décompteur d'eau chaude ;
- 17,67 € TVAC pour un décompteur d'eau froide.

La décision est confirmée à l'unanimité des membres présents et/ou représentés.

e. Mise en conformité de l'éclairage de chez Madame EL HAJJI Chama ;

L'offre reçue de la firme GBELDOMUS s'élève à 3,495,55 € TVAC. L'ensemble du dispositif ne répond plus aux critères de sécurité (interrupteurs, prises, cablages,...).

La décision est confirmée à l'unanimité des membres présents et/ou représentés.

f. Mise en conformité de l'électricité des communs.

Il revient à la mettre en conformité.

Il est proposé de solliciter une pluralité de devis et de confier le choix de l'entreprise au Conseil de Copropriété.

La décision est confirmée à l'unanimité des membres présents et/ou représentés.

g. Financement des travaux.

Dans le cadre des travaux à réaliser (mise en conformité des ascenseurs, rénovation des balcons, mise en conformité de l'électricité des parties communes), il revient à l'Assemblée Générale de voter le financement.

Deux possibilités :

- soit sur fonds propres mais en sachant que sur base des décisions actuelles, le montant ne sera pas suffisant ;
- soit le financement par un organisme bancaire. Cette solution permet d'étaler le remboursement des dépenses dans le temps mais également de casser la solidarité entre les copropriétaires. En cas de non-paiement d'un copropriétaire, les autres ne seront pas responsables sur leur patrimoine.

Il est demandé de solliciter une remise de prix pour le financement des travaux.

9. Assurances :

a. Assurance incendie ;

L'assurance incendie est soucrite auprès de La Baloise. En cas d'augmentation de la prime, le contrat sera cassé. Si tel est le cas, des offres seront demandées sur base d'un expertise afin d'abandonner la règle proportionnelle pour le remboursement des sinistres.

La décision est approuvée à l'unanimité des membres présents et/ou représentés.

Signatures

c. Approbation du budget prévisionnel pour les dépenses courantes (art. 577-8, §4, 18°) - (majorité absolue des voix – art. 577-6, §8)

Sur base des comptes des 3 dernières années et en tenant compte de l'indexation du coût de la vie, il est proposé de fixer le budget à 78.000,00 € à répartir en fonction des quotes-parts dans les parties communes comme suit :

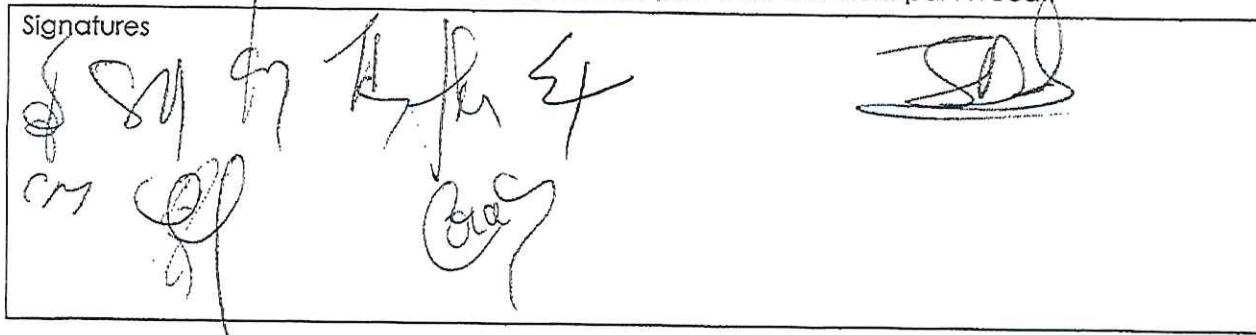
Provisions pour les charges courantes					
				Par an	Par mois
Bureau	280,00	SPRL	AIR MED	2.184,00 €	182,00 €
A01	580,00	Madame et Monsieur	WEDNER - WIENER	4.524,00 €	377,00 €
A02	580,00	Monsieur	DEBOUCHE	4.524,00 €	377,00 €
A03	580,00	Madame et Monsieur	COOK - SMOLINK	4.524,00 €	377,00 €
A04	580,00	Monsieur	COREMANS-HANSENNE	4.524,00 €	377,00 €
A05	580,00	Madame et Monsieur	SANTINI - RADICI	4.524,00 €	377,00 €
A06	580,00	Madame	ICKOWICZ-IDA	4.524,00 €	377,00 €
A07	580,00	Madame	FLAMECOURT	4.524,00 €	377,00 €
A08	580,00	Madame	LENNERTZ - ADAM	4.524,00 €	377,00 €
A09	330,00	Madame	du BLED	2.574,00 €	214,50 €
B01	520,00	Madame	DEWIT	4.056,00 €	338,00 €
B02	520,00		Succession SUGUE	4.056,00 €	338,00 €
B03	520,00	Monsieur	PERSY	4.056,00 €	338,00 €
B04	520,00	Madame et Monsieur	DE CONNICK - BERTOLI	4.056,00 €	338,00 €
B05	520,00	Madame	MARECHAL	4.056,00 €	338,00 €
B06	520,00	Madame et Monsieur	GILMART - ELSOCHT	4.056,00 €	338,00 €
B07	520,00	Mademoiselle	MELCHIOR	4.056,00 €	338,00 €
B08	520,00	Monsieur	BAYBORA	4.056,00 €	338,00 €
B09	260,00	Monsieur	SPRL BENOIT NIBELLE AVOCAT	2.028,00 €	169,00 €
C09	270,00	Madame	du BLED	2.106,00 €	175,50 €
GP7	5,00	Monsieur	DEBOUCHE	39,00 €	3,25 €
GP6	5,00	Monsieur	COREMANS - HANSENNE	39,00 €	3,25 €
GP5	5,00	Madame	FLAMECOURT	39,00 €	3,25 €
GP4	5,00	Madame et Monsieur	SANTINI-RADICI	39,00 €	3,25 €
GP3	5,00	Madame et Monsieur	GILMART - ELSOCHT	39,00 €	3,25 €
GP2	5,00	Madame	ICKOWICZ - IDA	39,00 €	3,25 €
GP1	5,00	Monsieur	VANDERBORGH	39,00 €	3,25 €
G0/01	6,25	Madame	LENNERTZ - ADAM	48,75 €	4,06 €
G0/02	6,25	Madame	du BLED	48,75 €	4,06 €
G0/03	6,25	Madame et Monsieur	DE CONNICK - BERTOLI	48,75 €	4,06 €
G0/04	6,25	Madame	DEWIT	48,75 €	4,06 €

10.000,00

78.000,00 € 6.500,00 €

Le paiement devra être effectué sur le compte de la copropriété pour le 5ème jour ouvrable du mois à dater de janvier 2016. En cas de non paiement pour cette date, un rappel est facturé à 15,00 €. En cas de non-paiement pour le 20 du mois, un second rappel est envoyé moyennant 25,00 €. Au bout de 30 jours, le dossier est transmis pour recouvrement par Avocat.

Signatures



De part la difficulté d'obtenir des devis, il est proposé que l'Assemblée Générale fixe le montant à 3.000,00 € TVAC. Cela concerne uniquement les travaux décidés par l'Assemblée Générale.

La décision est confirmée à l'unanimité des membres présents et/ou représentés.

7. Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les articles 577-8, §4, 4° (majorité des trois quarts des voix – art.577-7, §1er, 1°, d) – avec cahier des charges

De part le coût de réalisation du cahier de charges, il est proposé que l'Assemblée Générale fixe le montant à 20.000,00 € TVAC. Cela concerne uniquement les travaux décidés par l'Assemblée Générale.

La décision est confirmée à l'unanimité des membres présents et/ou représentés.

8. Travaux à réaliser et contrats à signer (majorité des trois quarts des voix – art.577-7, §1er)

a. Mise en conformité des ascenseurs ;

La firme THYSSENKRUPP a présenté leur offre.

Le point est postposé à la prochaine Assemblée Générale du lundi 14 mars 2016.

b. Mise en conformité du Règlement de Copropriété ;

Il est demandé aux copropriétaires de faire parvenir au syndic les remarques à faire concernant le règlement de copropriété.

Le syndic sollicitera une pluralité de devis auprès des Notaires.

Le projet sera soumis à la prochaine Assemblée Générale du 14 mars 2016.

La décision est confirmée à l'unanimité des membres présents et/ou représentés.

c. Rénovation des balcons (bétons et ferailles) ;

Il est proposé de solliciter une pluralité de prix auprès d'Architectes. Ces derniers seront chargés de prouver leurs expériences et formations dans ce domaine.

Il est demandé d'inclure la réfection de la corniche avant sur demande de Madame LENNERTZ-ADAM.

Il est demandé d'inclure la fermeture des portes sur les terrasses arrières donnant sur l'escalier de secours.

La décision est confirmée à l'unanimité des membres présents et/ou représentés.

Signatures

A rectangular box containing four handwritten signatures. From left to right: a small signature, followed by 'M. CH. H. E.' and a large, stylized signature of 'SDS'.

b. Assurance protection juridique de la Copropriété ;

Actuellement, l'assurance protection juridique est incluse dans l'assurance incendie. Au 1^{er} janvier 2016, elle sera séparée et souscrite à la DAS. Le seul but est de garantir une meilleure couverture en cas de sinistres, la possibilité de faire appel suite à une décision de l'expert de la compagnie « incendie », de faire appel à votre propre expert et le choix, le cas échéant, de l'Avocat. Dans les circonstances actuelles, vous ne pouvez contester l'expertise réalisée par la compagnie. Cette assurance ne représente pas de surcoût.

La décision est approuvée à l'unanimité des membres présents et/ou représentés.

c. Assurance responsabilité civile du Conseil de Copropriété ;

Dans le cadre des missions exercées par le Conseil de Copropriété, ses membres sont responsables. Il revient de les assurer pour leurs fonctions. Le coût est d'environ 200,00 € par an.

La décision est approuvée à l'unanimité des membres présents et/ou représentés.

d. Assurance responsabilité civile du Vérificateur aux comptes ;

Dans le cadre des missions exercées par le vérificateur aux comptes, ce dernier pourrait être responsable en cas d'erreur dans la vérification. Afin de le protéger juridiquement il est conseillé de l'assurer. Le coût est d'environ 200,00 € par an.

La décision est approuvée à l'unanimité des membres présents et/ou représentés.

10. Modification de la répartition des charges

Il est décidé d'affecter le coût de recouvrement au copropriétaire défaillant.

La décision est approuvée à l'unanimité des membres présents et/ou représentés (soit plus de 80,00 %).

11. Comptabilité :

a. Situation du fonds de roulement – dotation (majorité absolue des voix – art. 577-6, §8)

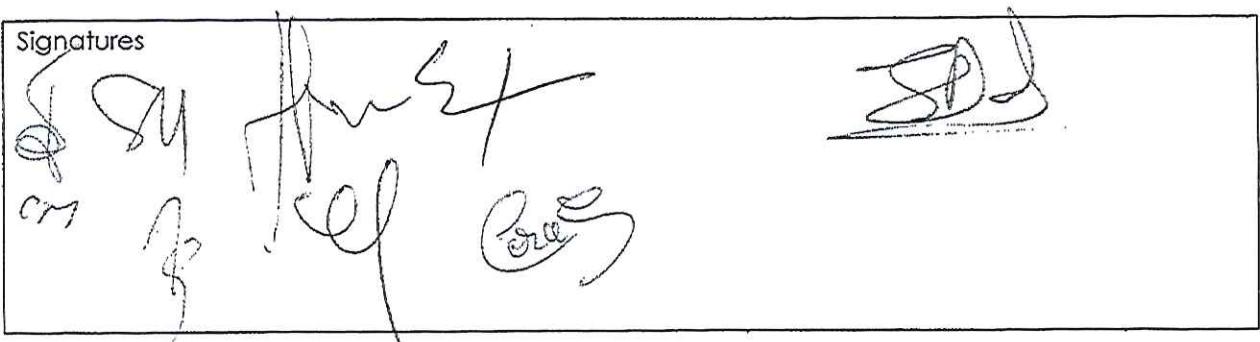
Le fonds de roulement s'élève à 21.566,77 €. Il est décidé de le maintenir en l'état.

La décision est approuvée à l'unanimité des membres présents et/ou représentés.

b. Situation du fonds de réserve – dotation (majorité absolue des voix – art. 577-6, §8)

Le fonds de réserve s'élève à 43.511,36 €. Il est décidé de le maintenir en l'état.

La décision est approuvée à l'unanimité des membres présents et/ou représentés.



La décision est approuvée à l'unanimité des membres présents et/ou représentés.

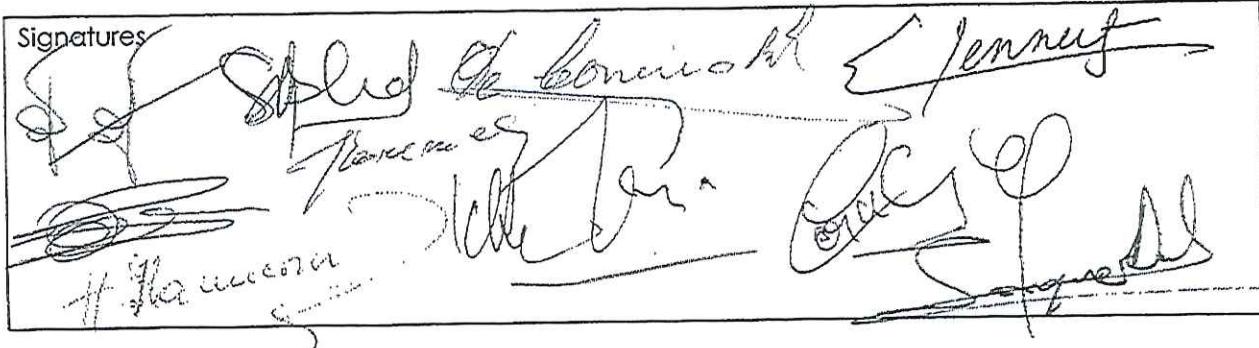
- d. Approbation du budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles (art. 577-8, §4, 18°) - (majorité absolue des voix - art. 577-6, §8)

De part la reprise récente et dans l'attente d'éventuelle décision, il est proposé de postposer ce point à l'Assemblée Générale suivante.

12. Missions du Conseil de Copropriété

- Rédaction du projet de Règlement de Copropriété ;
- Attribution de la mission d'Architecte ;
- Attribution du marché de l'électricité des communs ;
- Suivi du dossier crédit.

13. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce dernier (art. 577-6, §10)



Feuille de présence						
Lot	2tage	Quotiliés	Nom	Prénom	Présent/représenté	Signature
B02	520		Succession SUGUE			
B03	520	Monsieur	PERSY	Willy		
B04	520	Madame et Monsieur	DE CONNICK - BERTOLI			
B05	520	Madame	MARECHAL	Alain		
B06	520	Madame et Monsieur	GILMART - ELSOCHT			
B07	520	Mademoiselle	MELCHIOR	Cécile		
B08	520	Monsieur	BAYBORA	Omer		
B09	260	Monsieur	SPRL BENOIT NIBELLE AVOCAT	Benoit		
C09	270	Madame	du BLEU	Sophie		
GP7	5	Madame	THIRY	Berthe		
GP6	5	Monsieur	COREMANS - HANSENNE			

Procuration

Je soussigné(e) Madame / Monsieur THIRY Berthe via Debauche
domicilié(e) 49, rue du Bois Alexandre 5310 Eghezée
propriétaire : usfrnitiere

- du / des appartement(s) n° 402
- du / des garage(s) n° 42
- du / des emplacement(s) de parking n°
- du / des cave(s) n°

dans la résidence 53, Av. Paul Deschand, 1030 Bruxelles
située

donne procuration à ~~Monsieur~~ / Monsieur Roger De Cominck
conformément à l'article 577-6 § 7 du Code civil

pour voter en mon nom lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 15/12/2015
sur :

- tous les points de l'ordre du jour
- le(s) point(s) n°

Signature :

Bilwaj

Etant donné que le syndic ne peut représenter un copropriétaire, la procuration doit être uniquement transmise au mandataire. En cas de transmission au syndic, aucune suite ne sera donnée à la procuration et ne sera pas remise au cours de l'assemblée générale.

Feuille de présence					
Lot	2logé	Qualités	Nom	Prénom	Présent/représenté
GP5	5	Madame	FLAMECOURT		<i>He Flamcourt</i>
GP4	5	Madame et Monsieur	SANTINI-RADICI	Almé	<i>He Santini Radici</i>
GP3	5	Madame et Monsieur	GILMART - ELSOCHT		<i>He Gilmart Elsocht</i>
GP2	5	Madame	ICKOWICZ - IDA		<i>He Ickowicz Ida</i>
GP1	5	Monsieur	VANDERBORGH	Johan	<i>He Vanderborgh</i>
G0/01	6,25	Madame	LENNERTZ - ADAM		<i>He Lenertz Adam</i>
G0/02	6,25	Madame	du BLED	Sophie	<i>He du Bled</i>
G0/03	6,25	Madame et Monsieur	DE CONNICK - BERTOLI		<i>He Connick Bertoli</i>
G0/04	6,25	Madame	DEWIT		<i>He Dewit</i>
10000					

Feuille de présence						
Lot	2nage	Qualités	Nom	Périm	Présent/représenté	Signature
Bureau	280	SPRL	AIR MED			
A01	580	Madame et Monsieur	WEDNER - WIENER			
A02	580	Madame	THIRY			<i>Ole borin</i>
A03	580	Madame et Monsieur	COOK - SMOLINK			
A04	580	Monsieur	COREMANS-HANSENNE			<i>Noeckx</i>
A05	580	Madame et Monsieur	SANTINI - RADICI	Alimé		
A06	580	Madame	ICKOWICZ-IDA			<i>Willy Ida</i>
A07	580	Madame	FLAMECOURT			<i>jeanne Flamcourt</i>
A08	580	Madame	LENNERTZ - ADAM			<i>jean</i>
A09	330	Madame	du BLEU	Sophie		<i>Sophie</i>
B01	520	Madame	DEWIT			<i>Ole borin</i>