

Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 23 mai 2013

La séance est ouverte à 18h45.

ORDRE DU JOUR

1) Vérification des présences et validité de l'Assemblée

L'assemblée représente 9474,50/10000^{èmes} des quotités et 18 propriétaires sur 21. Le double quorum, requis par la loi, est atteint. L'Assemblée est valablement constituée pour délibérer sur tous les points de l'ordre du jour.

2) Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée

Monsieur SANCTORUM est élu, à l'unanimité des voix, comme Président de séance.

Le secrétariat sera effectué par le syndic.

3) Rapport du Commissaire aux comptes. Approbation des comptes arrêtés au 31.03.2012 – syndic TRREC

Monsieur SANCTORUM, vérificateur, déclare qu'il a vérifié les comptes établis par le syndic TRREC.

Il confirme qu'aucune irrégularité n'a été constatée.

Tenant compte de ce qui précède, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des voix, approuve les comptes arrêtés au 31.03.2012.

4) Rapport du Commissaire aux comptes. Approbation des comptes arrêtés au 31.03.2013 – syndic TRREC + LOGIS-GEST

Monsieur SANCTORUM, vérificateur, déclare qu'il a vérifié les comptes établis par le syndic TRREC + le nouveau syndic LOGIS-GEST.

Il confirme qu'aucune irrégularité n'a été constatée.

Tenant compte de ce qui précède, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des voix, approuve les comptes arrêtés au 31.03.2013.

5) Décharge

a. au Conseil de Copropriété

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des voix, donne décharge pour les

comptes arrêtés au 31.03.2013.

b. au Commissaire aux comptes

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des voix, donne décharge pour les comptes arrêtés au 31.03.2013.

c. au syndic TRREC et au syndic LOGIS-GEST (période 15.12.2012 – 31.03.2013)

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des voix, donne décharge pour les comptes arrêtés au 31.03.2013.

6) Nomination / reconduction

a. du Conseil de Copropriété

L'Assemblée Générale désigne à l'unanimité des voix, les personnes suivantes comme membre du conseil:

- Madame CARAMIA
- Madame Mc INERNEY
- Monsieur SADDOUKI
- Monsieur SANCTORUM
- Monsieur VANHORENBEKE

b. du Commissaire aux Comptes

Monsieur SANCTORUM est désigné, à l'unanimité des voix, en qualité de vérificateur aux comptes.

c. du syndic LOGIS-GEST

L'Assemblée Générale redésigne à l'unanimité des voix, pour un délai d'un an, la SPRL LOGIS-GEST, représentée par son gérant M. Marc VAN NULAND, agent immobilier, comme syndic de l'immeuble.

7) Dossier du bassin d'orage

Ce dossier est traité en présence de l'ingénieur-architecte L. GOEDGEBOUR du bureau d'étude A.I.B.G situé à ALOST.

Il a pris connaissance des rapports existants dans ce dossier. De plus, il a visité les lieux en présence du syndic pour constater les dégâts visibles dans les différents appartements.

Ses conclusions peuvent être résumées comme suite :

- la structure de l'immeuble est stable
- les fondations ont bougées (surtout au niveau de la partie 114 rue de Hal) → la question est de savoir si la cause est une faute de construction ou l'inondation causée par le bassin d'orage
- il s'avère, qu'à l'heure actuelle, les fissures constatées, ne s'aggravent plus
- malheureusement il ne dispose pas de l'étude « béton » de l'immeuble
- pour 85%, il est convaincu que le bassin d'orage est à l'origine des dégâts causés

Après un tour de table, l'Assemblée Générale passe au vote: question : la copropriété, doit-elle d'entamer une procédure judiciaire à charge de la **Société Bruxelloise de Gestion de l'Eau (SBGE)** + Région Bruxelloise ainsi qu'à charge de l'entrepreneur de l'immeuble + bureau d'étude + architecte ?

Résultat du vote nominatif: Monsieur AERA Y DIEGO vote contre (raison : il n'est pas concerné par les dégâts) – tous les autres copropriétaires présents ou représentés confirment cette proposition.

Le principe d'une action en justice est accepté par l'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale donne, à l'unanimité des voix, mandat à un Comité « Bassin d'orage » pour suivre ce dossier.

Sont nommés, également à l'unanimité des voix, les personnes suivantes comme membre de ce comité :

- Monsieur ANTIGHEHCHI
- Madame CARAMIA
- Madame Mc INERNEY
- Monsieur SADDOUKI
- Monsieur SANCTORUM
- Monsieur VANHORENBEKE
- Madame WALSCHAERT

Egalement à l'unanimité des voix, ce comité reçoit mandat pour faire le choix du conseil qui défendra les intérêts de la copropriété dans la procédure judiciaire.

L'Assemblée Générale donne, à l'unanimité des voix, mandat au bureau d'étude A.I.B.G., représenté par l'ingénieur-architecte L. GOEDGEBOUR, comme conseiller technique dans ce dossier. Monsieur GOEDGEBOUR transmettra un devis reprenant une estimation de ses frais / honoraires au Comité « Bassin d'orage ».

8) Mise en conformité des statuts de la copropriété

Le syndic rappelle que la loi sur la copropriété de 2010 impose que les statuts soient mis en conformité avec les nouvelles dispositions.

Le syndic signale que Monsieur VANHORENBEKE lui a rappelé son souhait de faire sortir le funérarium (bloc F) de la copropriété.

L'Assemblée Générale mandate le Conseil de Copropriété pour reprendre ce dossier en mains. Cependant, il n'y a, à ce jour, aucun engagement formel de la copropriété d'une suite favorable à la demande de Monsieur VANHORENBEKE.

Ce dossier sera repris à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale. Il est demandé que les copropriétaires reçoivent les propositions concrètes, faisant l'objet de la discussion, suffisamment à temps (= modifications proposées à l'acte de base).

9) Nettoyage

Ce point concerne le nettoyage des communs du bloc D.

Il est décidé, à l'unanimité des voix, que chaque occupant du bloc D, nettoie son palier + l'escalier descendant. Un tour de rôle sera prévu pour le nettoyage du hall d'entrée + la cabine d'ascenseur.

10) Inventaire des contrats en cours

- ELECTRABEL – électricité des communs
- MATRIX – entretiens ascenseurs : le syndic demandera un devis à la société LIFTINC + résoudre le problème avec le téléphone dans les ascenseurs
- KONHEF – contrôle des ascenseurs
- JARDINS PAYSAGES : entretien du jardin commun
- DECAT Patrick – courtier d'assurance immeuble ALLIANZ : l'Assemblée Générale demande qu'un devis soit demandé pour une assurance Protection Juridique - urgent – Important : cette assurance doit être indépendante de l'assurance immeuble

11) Fonds de roulement

Le syndic signale que le fonds de roulement est suffisant pour payer les factures à charge de la copropriété.

12) Fonds de réserve

L'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des voix, de ne pas faire d'appel de fonds en 2013.

10) Budget 2013 -2014

Le syndic insiste fortement pour que chaque copropriétaire, sans exception, paie le montant de ses charges dans la quinzaine après réception de la facture.

12) Divers

- *Portes d'entrée* : il y a lieu de demander un devis auprès d'un serrurier pour la remise en état des différentes portes d'entrée (serrure – fermeture des portes)
- *Porte de garage* : commande à distance (émetteur Sommer – article 03TBM061)
→ société L-DOOR SERVICES bvba, Denderstraat 29 à 177 LIEDEKERKE – 053-66 73 76
- Monsieur LERICHE signale une infiltration d'eau importante au niveau de son garage – à vérifier
- Monsieur LINO MARTINS fournira un devis de remise en état des joints autour des fenêtres au bloc D

Tous les points étant épuisés, l'Assemblée est levée à 22h15.

M. VAN NULAND,
Syndic