



Association des Copropriétaires  
« LAMBERMONT A - 22 »  
Bld Lambermont, 22  
1030 Bruxelles  
BCE 0540.633.359

Bruxelles, le 09 septembre 2015

## PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU MERCREDI 09 SEPTEMBRE 2105

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale ordinaire le 04 juin 2015 à la salle de réunion du Minerve, place Terdelt, 2 à 1030 Bruxelles.

Le procès-verbal de carence du 04 juin 2015 tenait lieu de convocation à la seconde séance du 09 septembre 2015. La séance est ouverte à 18h15.

### Ordre du Jour

#### 1. Vérification de la validité de la convocation de l'assemblée générale.

Sur base de la liste de présence, le nombre de copropriétaires présents et/ou représentés est de 3 copropriétaires sur 19 forment 97 quotités sur 641èmes de la copropriété. L'Assemblée est valablement constituée et elle peut dès lors délibérer sur son ordre du jour.

L'Assemblée Générale convoquée pour le 04 juin 2015 n'a pu se tenir faute de quorum suffisant et comme indiqué dans la convocation, la seconde séance peut délibérer quels que soit le nombre des copropriétaires présents ou représentés

#### 2. Constitution de bureau de l'assemblée :

- L'Assemblée nomme à l'unanimité, Mr. DELANGEN comme président de séance.
- L'Assemblée décide à l'unanimité de ne pas nommer d'assesseur.
- L'Assemblée nomme à l'unanimité le syndic comme secrétaire de séance.

#### 3. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2014.

Les dépenses de l'exercice 2014 ont représentés la somme de 37.081,14 €.

Il est rappelé qu'il n'existe pas de fonds de roulement (sa valeur devrait être de l'ordre de 15.500 €).  
Au 31/12/2014

Le fonds de réserve représente 55.546,57 €

Le fonds loyers « antennes » représente 34.166,12 €

Au 31/03/2015

En banque, il y a 7.814,02 € sur le compte à vue et 70.817,53 € sur le livret qui devrait atteindre la somme de 92.516,87 € (fonds de réserve + fonds loyers « antennes »).

Il est communiqué la situation des arriérés ;

s.a. O.P. MANAGEMENT n.v.

Avenue Emile De Motlaan, Bruxelles 1000 Brussel – Tél. +32 2 626 08 46 – Fax +32 2 626 08 48  
T.V.A. BE 0454.836.958 – R.P.M. Bruxelles – E-mail : opm@op.be



## OFFICE DES PROPRIETAIRES

- Appartement 1G : le montant est de 1.035,92 €.
- Appartement 2G : le montant est de 4.775,29 €.
- Appartement 6G : le montant est de 1.122,21 €.
- Appartement 7G : le montant est de 1.122,21 €.

Les comptes de l'exercice ont été communiqués au Conseil de Copropriété qui a réalisé un contrôle dans les bureaux du syndic.

L'Assemblée Générale approuve à l'unanimité les comptes de l'exercice.

#### **4. Décharge au Conseil de Copropriété, Commissaire aux comptes et au syndic.**

L'Assemblée Générale décharge à l'unanimité le Conseil de Copropriété dont la mission est le contrôle de la bonne exécution par le syndic de ses missions.

L'Assemblée Générale décharge à l'unanimité le Conseil de Copropriété pour sa mission de contrôle des comptes.

Suite aux dernières nouvelles, le syndic n'a plus de nouvelles de la part de l'électricien où les travaux ont été commandés. .

Au vue du manque de réaction, le syndic décommandera les travaux et passera commande chez l'électricien Wzrezinsky. Contact a été pris avec lui pendant la séance, il peut intervenir dans le courant du mois d'octobre pour effectuer les travaux.

La commande de châssis est également passée, BatyMaes interviendra prochainement. .

L'Assemblée Générale donne la décharge à l'unanimité au syndic pour sa gestion depuis la dernière assemblée générale.

#### **5. Elections statutaires.**

##### **a. Conseil de Copropriété.**

Après discussion, l'Assemblée Générale nomme à l'unanimité, comme membre du Conseil de Copropriété, les copropriétaires suivants ;

- Madame DELANGEN,
- Madame OLIVEIRA GOMES

##### **b. Commissaires aux comptes.**

L'Assemblée Générale des copropriétaires nomme à l'unanimité le conseil de copropriété comme Commissaire aux Comptes.

##### **c. Election du Syndic.**

Avant de prendre une décision sur l'attribution du mandat, le syndic revient sur les honoraires actuels qui représentent mensuellement la somme de 344 EUR augmentée de 59 EUR de frais administratifs. Sur base des honoraires actuels, le syndic ne souhaite pas poursuivre la gestion de la copropriété et propose de les réajuster à 450 EUR par mois.

s.a. O.P. MANAGEMENT n.v.

Avenue Emile De Motlaan, Bruxelles 1000 Brussel – Tél. +32 2 626 08 46 – Fax +32 2 626 08 48  
T.V.A. BE 0454.836.958 – R.P.M. Bruxelles – E-mail : opm@op.be





## OFFICE DES PROPRIETAIRES

Après discussion, l'Assemblée Générale reconduit à l'unanimité le mandat du syndic actuel, l'Office des Propriétaires syndic agréé IPI n° 104.572 (BCE 0454.836.958) et ce jusqu'à la décision de la prochaine assemblée générale ordinaire.

### 6. Travaux à envisager.

#### a. Traitement des façades

Des travaux en urgence ont été effectués par la société CITY FACADE, pour un montant de 1.293,20 €, ils ont été payés par le fonds de réserve.

Le budget pour le traitement des façades avant (Lambermont et Max Roos) ;

- Société BATICOOL : 39.890 € TVAC, (prix 2013, devis actualisé non réceptionné)
- Société EURONET : 70.423,22 € TVAC.
- Société CITY-FACADE : 35.605,40 € TVAC (tient compte de l'intervention en urgence)

Le budget ne reprend pas les honoraires du coordinateur de sécurité et de l'architecte (10% HTVA 21% du coût des travaux) pour le suivi du chantier.

Il avait été proposé la mise en place de bache publicitaire via la société URBAN MEDIA qui permet d'obtenir une indemnité pendant la durée du chantier, grace à Mme. Van Appeldoorn, le syndic a reçu une offre pour une intervention d'Urban Média d'un montant de 10.000 € par mois par campagne mais les travaux ne peuvent pas commencer tant que la société n'aura pas trouvé d'annonceur.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de faire procéder aux travaux en fonction du devis de City Façade, une enquête sera menée auprès des copropriétaires pour le choix d'attendre ou non un annonceur de la part d'Urban Media avant de commencer les travaux. Mandat est donné au conseil de copropriété pour prendre la décision.

### 7. Travaux à envisager à moyen terme.

#### a. Traitement des façades.

Il est communiqué le budget pour le traitement de la façade arrière y compris la cheminée : 34.376 € TVAC. Pour Baticool et 28.660 € pour CITY FACADE.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de commander les travaux chez City Façade. .

#### b. Placement d'un Key Deposit en façade.

Le placement d'un Key Deposit revient à 450 € HTVA.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de postposer les travaux.

#### c. Mise en conformité de l'ascenseur (avant le 31 décembre 2022).

Suivant la législation, les travaux de mise en conformité doivent être réalisés avant le 31 décembre 2022.

Les frais ont augmenté en 2014.

s.a. O.P. MANAGEMENT n.v.

Avenue Emile De Motlaan, Bruxelles 1000 Brussel – Tél. +32 2 626 08 46 – Fax +32 2 626 08 48  
T.V.A. BE 0454.836.958 – R.P.M. Bruxelles – E-mail : opm@op.be



## OFFICE DES PROPRIETAIRES

Le syndic se renseignera sur 3 devis pour la mise en conformité de l'ascenseur.

Après discussion, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité de postposer la réalisation de ce travail.

Suivant la législation, les travaux de mise en conformité doivent être réalisés avant le 31 décembre 2022.

Après discussion, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité de postposer la réalisation de ce travail.

### **8. Adaptation des statuts.**

À l'initiative de la ministre, de la Justice, les partis de la majorité ont décidé d'approuver une modification de loi reportant cette obligation au 1<sup>er</sup> septembre 2014.

Avec la proposition de loi qui a été déposée, du temps supplémentaire est d'ores et déjà dégagé pour faire la clarté. En outre, des dispositions seront enfin prises pour éviter à de nombreuses copropriétés d'être confrontées à des coûts élevés.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de ne pas prendre de décision sur ce point pour le moment.

### **9. Entretien des parties communes.**

Actuellement le nettoyage des parties communes représente un montant de 3020.57 €

Une offre a été demandée à la société qui a repris le nettoyage pour un montant de 266,20 € TVAC soit un budget de 3.194,40 € TVA.

L'offre de prendre Mr. NUNEZ représentera un budget mensuel de 369,05 € soit un budget de 4.428,63 €.

Après discussion, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité de continuer encore 2 mois avec la société de nettoyage, le syndic se renseignera auprès de l'ALE pour recevoir une offre pour l'engagement d'une personne, l'information reçue par le syndic pour un autre immeuble est de 5,90 € de l'heure. Mandat est donné de copropriété pour choisir la meilleure solution.

### **10. Règlement d'Ordre Intérieur.**

#### **a. Placement d'antennes paraboliques.**

Selon l'acte de base, il est interdit de placer des antennes paraboliques visibles depuis la voirie. Le syndic tenait à rappeler que tous dommages occasionnés aux parties communes seraient à charge de l'occupant responsable.

### **11. Budget 2014-2015.**

#### **a. Budget ordinaire.**

Sur base des documents transmis, le budget ordinaire devrait être de l'ordre de 40.000 € hors travaux.

L'Assemblée Générale marque accord à l'unanimité sur le budget estimatif de 40.000 € pour le prochain exercice.

#### **b. Budget extraordinaire.**

s.a. O.P. MANAGEMENT n.v.

Avenue Emile De Motlaan, Bruxelles 1000 Brussel – Tél. +32 2 626 08 46 – Fax +32 2 626 08 48  
T.V.A. BE 0454.836.958 – R.P.M. Bruxelles – E-mail : opm@op.be



## OFFICE DES PROPRIETAIRES

Le fonds de réserve représente la somme de 55.546,57 € au 31/03/2015.

Suite aux décisions prises, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité de financer les travaux votés par le fonds de réserve.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de ne pas créer de fond de roulement et de garder la situation actuelle.

*« Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de reformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. »*

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h. 2014-10

Président de l'assemblée

Copropriétaires / Mandataires

Secrétaire de l'assemblée

s.a. O.P. MANAGEMENT n.v.

Avenue Emile De Motlaan, Bruxelles 1000 Brussel – Tél. +32 2 626 08 46 – Fax +32 2 626 08 48  
T.V.A. BE 0454.836.958 – R.P.M. Bruxelles – E-mail : opm@op.be