

Avenue de l'Assomption 13
1200 - Woluwe Saint-Lambert
Tel : 02 768 26 97 / Fax : 02 768 26 99
Mail : info@paulurbain.be

ACP Stuyvenberg
Avenue de l'Opale 138 -140
1030 - Bruxelles
0850.105.624

Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire du 23-10-2014

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « ACP Stuyvenberg » se sont réunis en assemblée générale, le 23-10-2014, en la salle « à l'Hôtel Reyers », Boulevard Auguste Reyers 40 à 1030 Schaerbeek.

Il est ensuite constaté sur base de la liste des présences qui restera consignée au registre des procès-verbaux, que le quorum suivant est atteint :

Copropriétaires : 43
Copropriétaires quorum : 42
Voix : 10000
Cop. présents : 25
Voix présents : 5778

Remarques : Quorum atteint, l'assemblée peut se tenir

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée en date du 06-10-2014 et le double quorum prévu par la loi (Art. 577-6 § 5.) étant atteint, elle peut valablement délibérer sur son ordre du jour tel que défini dans la convocation adressée à tous les copropriétaires et dont les seuls points soumis à décisions sont reproduits intégralement dans le présent procès-verbal.

L'ordre du jour, tel qu'il figure dans la convocation, est ensuite abordé.
Après délibérations, l'assemblée générale prend les décisions suivantes, issues des bulletins de votes effectués en séance :

1. Désignation du Président de l'assemblée générale, qui doit être copropriétaire (577-6 § 5)

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés convient de désigner Monsieur Vrijens en qualité de président de séance.

2. Désignation des scrutateurs

Messieurs Risack et Counet sont désignés en tant que scrutateurs.

3. Constat d'approbation des procès-verbaux de l'assemblée générale

L'assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, constate l'approbation du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 22/10/2013.

4. Comptes**4.a. Approbation des comptes de l'exercice écoulé**

Approbation à l'unanimité des comptes arrêtés au 30/06/2014. Il est précisé que ceux-ci ont été préalablement contrôlés par Monsieur Delwaide, conformément à la décision prise lors de la dernière assemblée générale. Le rapport du vérificateur aux comptes qui a été transmis à tous les copropriétaires est exposé en séance.

4.b. Approbation du bilan

Approbation à l'unanimité du bilan au 30/06/2014.

4.c. Décharge au syndic

L'assemblée, à l'unanimité, décide d'accorder au Syndic le quitus pour sa gestion jusqu'au 30/06/2014.

4.d. Décharge au Vérificateurs aux comptes

L'assemblée, à l'unanimité, décide d'accorder aux vérificateurs aux comptes, le quitus pour le contrôle des comptes de l'exercice écoulé.

4.e. Décharge au Conseil de Copropriété

L'assemblée, à l'unanimité, décide d'accorder au conseil de copropriété le quitus pour sa mission de contrôle de la bonne exécution par le Syndic de ses missions arrêtées au 30/06/2014.

5. Echéancier des contrats

- Mazout : Le Syndic confirme que la copropriété bénéficie toujours d'une ristourne de 4,25€cents/litre. Cette réduction est reprise sur chaque facture pour autant que la copropriété accepte le principe de livraisons automatiques.

- Fourniture d'énergie : Soucieux de toujours pouvoir faire bénéficier à ses copropriétés des meilleures tarifications énergétiques sur le marché, et celui-ci s'élargissant et se complexifiant, le Syndic a sollicité l'appui d'un expert indépendant en énergie dont l'appel d'offres sera présenté en séance.

| Fournisseur | Lampiris | Electrabel | New Octa+ |
|-------------|----------------|----------------|----------------|
| Electricité | 61,80 € au MWh | 68,97 € au MWh | 62,32 € au MWh |

Sur base des négociations et afin de pouvoir bénéficier à partir du 1er octobre 2014 d'une meilleure tarification, le syndic a pris l'initiative de transférer l'ensemble des contrats d'électricité auprès du fournisseur Lampiris. Les économies permettant ainsi d'être réalisées dépassaient largement les démarches administratives liées au changement de fournisseur.

Ces nouvelles conditions sont applicables à partir du 01/10/2014 jusqu'au mois de septembre 2015.

6. Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes (article 577-8/2), qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation

L'assemblée, à l'unanimité, désigne Monsieur Delwaide en qualité de vérificateur aux comptes pour le prochain exercice.

7. Renouvellement du mandat des membres du conseil de copropriété

L'assemblée, à l'unanimité, confirme le mandat des membres du conseil de copropriété, à savoir : Madame Mathus, Madame Khalil, Monsieur Vrijens et Monsieur Counet.

Résultat du vote :

4834 voix pour

0 voix contre

944 voix abstenues

Proposition acceptée

Détail du vote :

Abstentions : Counet (voix : 234) ; Khalil (voix : 243) ; Mathus (voix : 224) ; Vrijens Pierre (voix : 243)

8. Mandat du syndic

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de renouveler le mandat de la Spri Paul Urbain Gestion Immobilière sise Avenue de l'Assomption 13 à 1200 Bruxelles jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

La question de la nomination d'un nouveau syndic sera remise à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

Résultat du vote :

5035 voix pour

0 voix contre

743 voix abstenues

Proposition acceptée

Détail du vote :

Abstentions : Becker (voix : 113) ; Counet (voix : 234) ; Delvaux (voix : 243) ; Delwaide (voix : 153)

9. Mise en conformité de l'acte de base pour le 01/09/2014

Le projet d'acte de base a été mis à disposition de tous les propriétaires. L'assemblée générale se prononce sur l'approbation de celui-ci et des commentaires suivants :

- Modification de la clé de répartition des frais d'ascenseurs prévu au Titre II, Chapitre IV, Article 14, §3 - Demande de Madame Mathus (Quorum : 80%)

L'assemblée, par un quorum de 33,62%, n'atteint pas le quorum nécessaire pour modifier la clé de répartition des frais d'ascenseurs.

Résultat du vote :

1657 voix pour

3126 voix contre

995 voix abstenues

Détail du vote :

Votes contre : Aerden (voix : 208) ; Becker (voix : 113) ; Clip (voix : 243) ; Counet (voix : 234) ; Delvaux (voix : 243) ; Delwaide (voix : 153) ; François (voix : 272) ; Goffin (voix : 243) ; Khalil (voix : 243) ; Lamia (voix : 208) ; Leduc Pierre (voix : 272) ; Meehan Sinéad (voix : 208) ; Smith (voix : 243) ; Tran Tuan Long (voix : 243)

Abstentions : Arens (voix : 272) ; Van Baer (voix : 272) ; Vrijens Pierre (voix : 243) ; Vrijens G831 c/o TREVI Services (voix : 208)

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, décide de reporter le point à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale en demandant au notaire de se conformer à l'acte de base d'origine et de présenter le projet en mettant en évidence les modifications qui sont faites par rapport à l'acte de base actuel. L'Assemblée Générale prochaine sera invitée à voter pour les modifications selon les quorums requis.

10. Présentation de l'audit des terrasses

A la demande de la dernière Assemblée Générale, l'entreprise Pansam a réalisé la rénovation de la terrasse des appartements E1 et B2. Il avait été demandé que l'entreprise Pansam réalise un rapport sur l'état des autres terrasses et la nécessité de les refaire. Malgré de nombreux rappels, l'entreprise Pansam n'a jamais procédé à la visite des appartements concernés et n'a donc pas été en mesure de nous envoyer le rapport demandé.

Le Syndic a donc sollicité l'avis d'un architecte spécialisé pour programmer la visite dans les appartements ayant une terrasse non fermée et ayant fait l'objet d'aucune rénovation récente. Le rapport de l'architecte Jacquemin transmis au préalable aux propriétaires est exposé en séance.

Monsieur Delwaide souligne que le revêtement est privatif. Il est souligné que la question de l'étanchéité et de l'isolation est commune, et qu'à partir du moment qu'il faut intervenir au niveau de l'étanchéité, le revêtement est également commun. Le problème de responsabilité en cas de chute d'éléments de la façade est également soulevée. Concernant la hauteur non-conforme des garde-corps, il est précisé qu'en cas de rénovation, l'entreprise chargée des travaux devra ajuster les garde-corps à la hauteur légale.

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, constate que le rapport n'est pas complet, et demande au Syndic de donner mandat à l'architecte, Monsieur Jacquemin afin de poursuivre sa mission et qu'il puisse donc avoir accès et analyser toutes les terrasses, se prononcer sur un principe d'isolation et procéder à l'établissement d'un rapport complet ainsi qu'un cahier de charges qui servira de base à l'appel d'offres qui sera présenté à la prochaine assemblée générale.

11. Identification et affectation des caves communes

Grâce au travail de Madame Mathus et Monsieur Counet, plusieurs caves communes ont été répertoriées, ainsi qu'une cave commune qui est l'ancien local électricité.

Les propriétaires, à l'unanimité décide d'identifier les dernières caves qui devraient l'être et de donner mandat à Madame Mathus, Madame Becker, Monsieur Counet et Monsieur Risack pour former un groupe de travail qui sera chargé de proposer des idées d'affectation des locaux communs lors de la prochaine assemblée générale.

12. Montant à partir duquel un sinistre est déclaré compte tenu de la franchise

Il sera proposé à l'Assemblée de fixer le montant à partir duquel un sinistre est déclaré à l'assurance compte tenu de la franchise actuelle en dégâts des eaux. Il est également rappelé qu'en cas de sinistre avec une cause privative, la franchise légale d'environ 240, -€ est à charge du propriétaire.

Actuellement la franchise en dégâts des eaux s'élève à +-1.600,-€. Cela signifie pour que tout sinistre "dégâts des eaux" cette franchise est retenue sur le montant de l'indemnisation auquel la copropriété pourrait prétendre.

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés décide de fixer à 3.000,-€ le montant à partir duquel un sinistre "dégât de eaux" sera déclaré. Pour tout sinistre en dessous de ce montant, la copropriété jouera le rôle de son propre assureur et prendre à charge les dépenses.

13. Confirmation des étrennes à Mme Andres

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de confirmer les étrennes annuelles pour Madame Andres, nettoyeuse pour la copropriété à hauteur de 500, -€.

Les propriétaires qui souhaitent obtenir copie du contrat de travail de Madame Andres sont invités à se manifester auprès du Syndic.

14. Séparation des appels de fonds de roulement et de réserve

L'article 577-8, 5° du code civil prévoit que le Syndic doit gérer les fonds de roulement et fonds de réserve sur des comptes différents et de manière distincte.

Après discussions, l'assemblée, à l'unanimité décide qu'à dater de la prochaine clôture comptable, soit à partir du 1er juillet 2015, les propriétaires devront verser distinctement les appels de fonds de réserve des provisions mensuelles. Cela signifie que les propriétaires devront mettre en place deux ordres permanents et que les provisions mensuelles anticipatives devront être versées sur le compte courant et les appels de fonds de réserve sur le compte épargne. Un tableau reprenant les répartitions sera annexé au prochain décompte.

15. Ajustement des loyers de la conciergerie

15.a. Conciergerie 140

La locataire de la conciergerie du n°140 a donné par recommandé son renon au contrat de bail moyennant un préavis d'un mois. Le préavis contractuel est de trois mois, mais compte tenu des problèmes de nuisances rencontrés, le Conseil a accepté le renon d'un mois. La conciergerie a été rafraîchie et relouée à Madame Turpin pour 550, -€ par mois, avec 100, -€ à titre de provisions de charges.

Il est convenu que tant que cette personne ne pose pas de problèmes et paye régulièrement son loyer, il ne sera pas proposé de rafraîchir celle-ci.

15.b. Conciergerie 138

Suite à la visite du Syndic afin de réévaluer le loyer, celui-ci a été adapté à 170, -€ par mois, et 50, -€ de provision de charge comprenant un forfait pour le nettoyage des communs, et une provision sur sa consommation.

16. Procédure en justice

Il est fait en séance le point sur la procédure de recouvrement de dettes à l'encontre de Monsieur Mahatmat qui reste toujours redevable envers la copropriété d'un montant de 5.132,94, -€. Une procédure a été lancée à l'encontre du propriétaire et celle-ci suit son cours.

En outre, des infiltrations en provenance de cet appartement ont été constatées dans l'appartement du dessous. Le Syndic fera procéder par huissier à l'ouverture de l'appartement en présence d'un plombier afin de stopper ces infiltrations.

17. Rappel des obligations pour les propriétaires-bailleurs

Suite aux nombreux problèmes de voisinage rapportés au Syndic, des mesures ont été prises envers certains propriétaires-bailleurs afin de leur rappeler leurs obligations et notamment le respect du règlement d'ordre intérieur qui s'applique également à leurs locataires.

Il est rappelé que le Syndic prendra toutes les mesures en vue de faire respecter le règlement d'ordre intérieur. Les copropriétaires rappellent qu'il est impératif que le règlement d'ordre intérieur soit signé pour réception par chaque occupant.

Les propriétaires subissant également des désagréments en provenance de l'appartement C6 sont invités à se joindre à la plainte qui a été déposée.

Le propriétaire de l'appartement E2 se plaint également de nuisance provenant de l'appartement E3. Un rappel sera adressé au propriétaire de cet appartement.

18. Isolation de la façade arrière

Suite aux nombreux problèmes de ponts thermiques en façade arrière, le Syndic présente en assemblée le devis de la société Rebeton d'un montant de 170.560, -€ HTVA pour procéder à une isolation par bardage de la façade arrière ainsi que de l'entrée des garages.

L'assemblée à l'unanimité décide de ne pas procéder à l'isolation de la façade. Si cette question devait revenir à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée générale, il y aurait lieu d'étudier parallèlement l'impact d'une isolation de la façade arrière avec un déplacement éventuel des ponts thermiques vers d'autres endroits qui ne serait pas techniquement traitables. Les propriétaires sont invités, lors de travaux de rénovation ou de remplacement des châssis à placer des systèmes de ventilation forcée.

19. Désamiantage

Conformément à la résolution prise au point 11.a de l'assemblée générale du 22 octobre 2013, ce point est inscrit à l'ordre du jour. Pour rappel, un appel d'offre avait été lancé sur base d'un cahier de charges établi par le bureau G-Concept conformément à la décision prise en assemblée générale du 22/10/2012. Les entreprises De Meuter, Laurenty, BRB Service avaient été consultées.

Les offres comprennent entre autres, le désamiantage des tuyaux de chauffage et la pose d'un nouvel isolant. Il sera rappelé la législation en vigueur en matière d'amiante. Les copropriétaires seront alors invités à se prononcer sur les points suivants :

a) Décision quant à la réalisation des travaux

- b) Présentation des devis et choix de l'entreprise
- c) Planning et mode de financement
- d) Confirmation du Bureau G-Concept pour suivre, contrôler et réceptionner les travaux

Après délibérations, les copropriétaires, par 1.070 quotités présentes et représentées sur 5.778, soit un quorum de 18,52% n'atteint pas la majorité suffisante pour procéder aux travaux de désamiantage. Il est néanmoins convenu que le point soit réinscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Résultat du vote :

1070 voix pour
4708 voix contre
0 voix abstenues

Proposition rejetée

Détail du vote :

Votes contre : Aerden (voix : 208) ; Arens (voix : 272) ; Clip (voix : 243) ; Delvaux (voix : 243) ; Delwaide (voix : 153) ; DJM (voix : 208) ; François (voix : 272) ; Goffin (voix : 243) ; Khalil (voix : 243) ; Lamia (voix : 208) ; Leduc Pierre (voix : 272) ; Mathus (voix : 224) ; Pussenier (voix : 195) ; Risack - Lopez (voix : 272) ; Smith (voix : 243) ; Tran Tuan Long (voix : 243) ; Trodoux (voix : 243) ; Van Baer (voix : 272) ; Vrijens Pierre (voix : 243) ; Vrijens G831 c/o TREVI Services (voix : 208)

20. Rafraîchissement des halls d'entrée

Le Syndic a présenté lors de l'Assemblée Générale de 2012 le budget pour une rénovation complète des halls, à savoir le remplacement de la parlophonie par un système vidéophone, remise en peinture des murs et réfection du sol, remplacement des boîtes-aux-lettres et remplacement des portes avec intégration d'un système à badge. Il est proposé d'accorder un mandat à un architecte d'intérieur afin de préparer un projet.

Le problème de sécurité est évoqué ainsi que les différentes possibilités pour l'améliorer : système de vidéophonie, portes du hall d'entrée sécurisées, et portes blindées privatives à l'entrée des appartements.

L'assemblée confirme le mandat à un architecte d'intérieur pour établir un cahier des charges et présenter des projets chiffrés et détaillés lors de la prochaine Assemblée Générale.

Résultat du vote :

3225 voix pour
1509 voix contre
1044 voix abstenues

Proposition acceptée

Détail du vote :

Votes contre : Delwaide (voix : 153) ; Goffin (voix : 243) ; Khalil (voix : 243) ; Mathus (voix : 224) ; Pussenier (voix : 195) ; Trodoux (voix : 243) ; Vrijens G831 c/o TREVI Services (voix : 208)

Abstentions : Becker (voix : 113) ; Delvaux (voix : 243) ; François (voix : 272) ; Lamia (voix : 208) ; Meehan Sinéad (voix : 208)

21. Situation et ajustement des fonds de réserve et de roulement.

21.a. Le fonds de roulement

Au 30/06/2014, le niveau du fonds de roulement s'élève à 10.535,47 €. Celui-ci est jugé suffisant.

21.b. Le fonds de réserve

Au 30/06/2014, le niveau du fonds de réserve s'élève à 65.860,16 €.

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de confirmer l'alimentation du fonds de réserve à raison de 15.000, -€ sur l'exercice comptable.

21.c. Le fonds conciergerie

Au 30/06/2014, le niveau du fonds de réserve conciergerie est de 18.340,49 €.

22. Approbation du budget prévisionnel des charges du nouvel exercice

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés confirme le montant des nouvelles provisions pour les charges courantes fixées à 130.740,48 €, soit 10.895,04 -€ par mois.

23. Questions diverses

- Madame Khalil annonce aux propriétaires qu'elle souhaite faire poser un toit couvrant une partie de sa terrasse et ce, conformément à ce qui a déjà été fait dans d'autres appartements et en respectant les prescriptions urbanistiques en vigueur.
- Madame Matthus, souhaite que soit étudiée la question de la sécurité dans les parties communes de l'immeuble. Il sera donc étudié et procédé au placement de caméras fictives.

L'ordre du jour étant épuisé, le président de séance remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 23h45.

Fait à Bruxelles, le 23 octobre 2014. Le présent procès-verbal est relu en séance et signé par les copropriétaires encore présents.

Président de séance, Monsieur Vrijens