

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 de seconde séance du 19-11-2015

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « ACP Stuyvenberg » se sont réunis en assemblée générale, le 15-10-2015, en la salle « à l'Hôtel Reyers », Boulevard Reyers 40 à 1030 Bruxelles. Le quorum n'ayant pas été atteint, les copropriétaires ont été convoqués à l'assemblée générale de seconde séance de ce 19-11-2015.

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  
Voix : 10000  
Cop. présents : 22  
Voix présents : 5273

Le quorum est donné à titre indicatif.

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 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 Tahri en qualité de président de séance.

## 2. Désignation des scrutateurs

Monsieur Counet et Madame Khalil 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 23/10/2014.

## 4. Comptes

### 4.a. Approbation des comptes de l'exercice écoulé

Approbation à l'unanimité des comptes arrêtés au 30/06/2015. 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 est exposé en séance. Monsieur Delwaide souligne le surcoût des travaux réalisés au niveau de la terrasse du R3, et qu'une partie de cette facture devait être prise en charge par le propriétaire du R3. Le Syndic fait le récapitulatif des travaux et le fait qu'il a fallu faire appel à deux entreprises différentes, la première n'ayant pas terminée le travail. A cet effet, la moitié de la somme du devis initial sera remboursée par la société Pansam pour travaux non-réalisés. Dans le cadre de la préservation du bâtiment et de la gestion en bon père de famille afin d'éviter des infiltrations au niveau de la chaufferie, le Syndic, en accord avec le Conseil de copropriété a dû faire appel à la société MC Construct pour clôturer le chantier, ce qui a engendré le surcoût. Monsieur Delwaide souligne que le Syndic n'aurait pas dû financer le surcoût par le fonds de réserve, seule l'Assemblée pouvant décider de cette imputation. L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, confirme cependant l'imputation au fonds de réserve. L'assemblée confirme l'approbation à l'unanimité des comptes sous réserve du remboursement de la moitié de la somme

### 4.b. Approbation du bilan

Approbation à l'unanimité du bilan au 30/06/2015.

### 4.c. Décharge au syndic

L'assemblée, à l'unanimité, décide d'accorder au Syndic le quitus pour sa gestion jusqu'au 30/06/2015.

Abstentions : Monsieur Delwaide (153 quotités), Monsieur Rondelet (206 quotités) et Monsieur Verlinden (272 quotités)

### 4.d. Décharge au Vérificateur aux comptes

L'assemblée, à l'unanimité, décide d'accorder au vérificateur 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 30/06/2015.

Abstentions : Monsieur Delwaide (153 quotités), Monsieur Rondelet (206 quotités)

## 5. Echéancier des contrats

- Mazout** : Le Syndic confirme que la copropriété bénéficie toujours d'une ristourne de 4,25 €cents HTVA/litre. Cette réduction est reprise sur chaque facture pour autant que la copropriété accepte le principe de livraison automatique.
- Électricité** : 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 est présenté en séance. Sur base des négociations et afin de pouvoir bénéficier d'une meilleure tarification, le syndic a maintenu les contrats d'électricité auprès du fournisseur Lampiris. Ces nouvelles conditions sont applicables à partir du 1er octobre 2015 jusqu'au 30 juin 2016. En effet, il a été constaté que les tarifications les plus avantageuses se proposent à la sortie de l'hiver. Les prochaines négociations tarifaires se feront dorénavant durant le mois de mars de chaque année pour une prise d'effet des contrats à partir du mois de juillet.

Paul Urbain Gestion Immobilière Spri (vente – location – syndic d'immeubles – gestion)  
Agents immobiliers agréés I.P.I. n°505.853 et 506.215 – N° d'entreprise : BE0833.402.749  
Siège social et d'exploitation : Avenue de l'Assomption 13 à 1060 - Woluwe Saint-Lambert  
Site : - RC professionnelle : AXA 00 306 661



- Entretien des extincteurs** : Il a été demandé de mettre le contrat d'entretien des extincteurs en concurrence. Actuellement, l'entretien est effectué par la société SICLI pour un montant annuel de 618,58 € TVAC. Le Syndic présente les offres des sociétés Aquaflam et Le Chimiste pour des montants respectifs de 422,29 € TVAC et 522,72 € TVAC. L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, demande au Syndic de donner renon au contrat de SICLI et de confirmer le contrat d'entretien à la société Aquaflam.

#### **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. Nomination des membres du conseil de copropriété**

Madame Mathus et Monsieur Vrijens ne désirent pas se représenter et sont remerciés pour leurs services. L'assemblée, à l'unanimité, nomme les membres du conseil de copropriété comme suit : Madame Khalil, Monsieur Risack et Monsieur Counet.

#### **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.

Absentions : Monsieur Vrijens (243 quotités), Monsieur Delwaide (153 quotités), Monsieur Rondelet (206 quotités), Monsieur Counet (234 quotités) et Monsieur Risack (272 quotités).

#### **9. Mise en conformité de l'acte de base**

Le projet d'acte de base a été corrigé par le notaire afin de se conformer strictement à ce qui était prévu dans l'acte de base original. L'assemblée générale devra se prononcer sur l'approbation de celui-ci. Le projet annoté reste disponible sur le site internet du Syndic via le portail web, ainsi qu'une brochure explicative sur la loi du 02 juin 2010. Une copie papier peut toujours être obtenue auprès du Syndic sur simple demande.

Monsieur Delwaide fait part des échanges de courriers et de points de vue qu'il a pu avoir avec l'étude du Notaire Van Raemdonck.

Sur base des précisions et remarques énoncée, l'assemblée, à l'unanimité décide d'apporter les modifications et précisions suivantes au projet :

- modifier la servitude de l'accès au toit selon la contreproposition du notaire. Comme proposé par le notaire, l'Assemblée générale fixe les modalités d'accès à la toiture à savoir que seul le Syndic peut donner l'autorisation ;
- supprimer la mention des hauteurs des plantations des jardinets et de laisser cette question comme à l'origine ;
- maintenir le caractère privatif des garde-corps.
- maintenir la pleine propriété des jardinets par les propriétaires concernés. A cet effet, le notaire Van Raemdonck insiste qu'il soit acté qu'il a attiré l'attention de la copropriété sur les difficultés qui pourraient se poser dans l'hypothèse où le bien serait totalement ou partiellement détruit.
- définir le statut des cloisons séparatives des terrasses et balcons en tant que privatives
- reprendre l'ancien texte concernant le statut des châssis.

- supprimer l'imposition de transmettre les baux au Syndic, mais de maintenir l'obligation aux propriétaires-bailleurs de faire signer pour accord le règlement d'ordre intérieur à leurs locataires.

Compte tenu de ces remarques, l'Assemblée Générale approuve à l'unanimité des copropriétaires le projet d'acte de base et demande au Syndic de procéder à son enregistrement.

#### 10. Placement d'un adoucisseur

Suite à la dernière panne importante de la chufferie, il a été constaté que les chaudières souffrent du calcaire contenu dans l'eau de l'installation. Le Syndic présente les offres pour le placement d'un adoucisseur sur le circuit eau chaude du bâtiment selon les devis d'Eurodynamics et du chauffagiste Vandersande pour des montants respectifs de 3.524,37 € TVAC et 4.359,78 € TVAC. Le coût annuel d'entretien est de 160,02 TVAC. Le budget annuel pour le sel d'adoucisseur est estimé à 800, -€ TVAC.

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, décide de reporter le point à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale et demande au Syndic d'étudier l'ensemble des possibilités pour le placement de l'adoucisseur en ce compris sur l'eau froide, sur l'alimentation générale de la chaudière et uniquement sur le circuit primaire. Les offres et solutions techniques seront présentées lors de la prochaine Assemblée Générale. Il sera également demandé un avis sur l'installation existante et les améliorations qui pourraient être apportée.

#### 11. Purge de la façade arrière avant l'hiver

Suite aux dégradations constatées dans le rapport d'audit des terrasses, le Syndic présente le devis de la société Acrodimi pour effectuer une purge de la façade arrière avant l'hiver pour un montant de 1.838,04 € TVAC. L'assemblée, à l'exception de Monsieur Vrijens (243 quotités), confirme les travaux et demande au Syndic de passer commande auprès de la société Acrodimi. Le financement se fera par les charges courantes.

#### 12. Audit et rénovation des terrasses

Suite à la décision de l'Assemblée Générale précédente, l'audit des terrasses a été complété avec les terrasses manquantes. Sur base de cet audit, Monsieur Jacquemin a réalisé un cahier des charges qui sera présenté en Assemblée Générale. Il a été constaté que les terrasses de la colonne A sont les plus touchées. Le budget pour la réfection totale de la colonne A est de 35.449,76 € TVAC. Les budgets pour la réfection locale des colonnes B, C, D et E sont respectivement de 20.692,18 € TVAC, de 24.058,04 € TVAC, de 27.857,94 € TVAC et de 23.094,19 € TVAC. L'assemblée est invitée à se prononcer sur les points suivants :

a. Décision quant à la réalisation des travaux

L'assemblée, à l'exception de Monsieur Vrijens (243 quotités), marque son accord sur le principe de rénovation de l'ensemble des terrasses sur 2 ans. Le début des travaux est fixé au printemps 2016 pour les colonnes A et D et il sera négocié avec l'entreprise la possibilité d'effectuer les travaux sur les colonnes B, C et D en automne 2016 pour un paiement en 2017. A défaut la deuxième phase des travaux sera exécutée au printemps 2017.

Abstention : Monsieur Delwaide (153 quotités)

b. Choix du mode de rénovation des terrasses

L'assemblée décide de réaliser l'ensemble des travaux de rénovation de toutes les colonnes en deux phases, selon les recommandations de l'architecte et de l'entreprise retenue. L'assemblée, à l'exception de Monsieur Delwaide (153 quotités), donne également mandat au Conseil de copropriété pour confirmer des travaux complémentaires non-prévus au budget dans une limite maximum de 5% du montant total de la commande.

c. Choix de l'entreprise

L'assemblée décide de confirmer l'ensemble des travaux à la société Antoniou et donne mandat au Conseil de copropriété et Monsieur Verlinden assisté du Syndic pour finaliser les négociations, le contrat d'entreprise, le planning et passer commande.

d. Mandat à l'architecte Jacquemin pour le suivi et la réception des travaux

L'assemblée confirme le mandat à l'architecte Jacquemin pour le suivi et la réception des travaux selon son offre de mission de 4.598, -€ TVAC.

#### e. Planning et financement

Les travaux seront financés à 50% par le fonds de réserve et 50% par des suppléments de dotation au fonds de réserve. La première moitié des travaux réalisés la première année seront financés par le fonds de réserve, et la deuxième moitié des travaux réalisés la deuxième année seront financés par les appels de fonds exceptionnels. La première phase sera réalisée au printemps 2016 et la deuxième phase soit à l'automne 2016 selon les négociations concernant les paiements, soit au printemps 2017.

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, confirme les honoraires complémentaires du syndic forfaitisés à 1.200, -€.

#### 13. Rafraîchissement des halls d'entrée

Suite à la décision de l'Assemblée Générale précédente, il a été décidé de confier un mandat pour la préparation du projet de rénovation des halls d'entrées à Madame Van Linthoudt, architecte d'intérieur. Sur base du projet de l'architecte Van Linthoudt, l'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur les points suivants :

##### a. Décision quant à la réalisation des travaux

L'assemblée, à l'exception de Monsieur Vrijens (243 quotités), décide de reporter le point à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

En conséquence, les autres points sont sans objet.

#### 14. Désamiantage

Conformément à la résolution prise au point 19 de l'assemblée générale du 23 octobre 2014, 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 comprenaient entre autres, le désamiantage des tuyaux de chauffage et la pose d'un nouvel isolant. Il est rappelé la législation en vigueur en matière d'amiante. Les copropriétaires sont alors invités à se prononcer sur les points suivants :

##### a. Décision quant à la réalisation des travaux

L'assemblée, à l'exception de Monsieur Couret (234 quotités), décide de reporter le point à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

En conséquence, les autres points sont sans objet.

#### 15. Identification et affectation des caves communes

L'assemblée générale précédente a confié un mandat à Madame Mathus, Madame Becker, Monsieur Couret et Monsieur Risack pour former un groupe de travail chargé de proposer des idées d'affectation des locaux communs. Le projet consiste à affecter la grande cave en-dessous du passage carrossable pour stocker des meubles ou autre pour les propriétaires qui le souhaitent. Ce local serait géré par un propriétaire qui réglera les accès au local.

Après délibérations, l'assemblée décide de faire vider le local et de laisser le local fermé à clé.

#### 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 6.031,63 € au jour de l'Assemblée.

L'assemblée, à l'unanimité, décide de poursuivre la saisie immobilière pour faire procéder à la vente publique de l'appartement et demande au Syndic de donner instruction à l'avocat de la copropriété, Maître Vinçotte à cet égard.

#### 17. Situation et ajustement des fonds de réserve et de roulement

##### 17.a. Le fonds de roulement

Au 30/06/2015, le niveau du fonds de roulement s'élève à 10.535,47 €. Celui-ci s'avère suffisant.

##### 17.b. Le fonds de réserve

Au 30/06/2015, le niveau du fonds de réserve s'élève à 63.364,44 €.

Compte tenu de la résolution prise au point 12 du présent procès-verbal, l'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'alimenter le fonds de réserve à hauteur de 45.000,-€ sur l'exercice actuel. Les propriétaires seront donc invités à payer le supplément pour les mois de juin à novembre et les nouvelles mensualités à dater du mois de décembre.

#### 17.c. Le fonds conciergerie

Au 30/06/2015, le niveau du fonds de réserve conciergerie est de 26.418,80 €.

#### 18. Approbation du budget prévisionnel des charges du nouvel exercice

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, confirme le budget prévisionnel des charges du nouvel exercice fixé à 125.000,-€, soit 10.416,67 € par mois.

#### 19. Questions diverses

- La question d'une étude du système de chauffage sera étudiée en Conseil de copropriété.

L'ordre du jour étant épuisé, le président de séance remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 23h30.

Fait à Bruxelles, le 15 octobre 2015. Le présent procès-verbal est relu en séance et signé par les copropriétaires encore présents.

Président de séance

