

# **BUREAU IMMOBILIER Laurent HOESSEN**

**S.P.R.L.**

**SYNDIC DE COPROPRIETES**

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE EMILE MAX**

**Avenue Emile Max, 130 à 1030 Bruxelles**

**N° BCE : 0836.343.106**

## **PROCES VERBAL DES RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

**Du 18 MARS 2015**

### **A. Accueil des propriétaires.**

Comme suite à la convocation du 02 mars 2015, les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale dans les bureaux du syndic, Avenue Heydenberg, 14 à 1200 BRUXELLES.

Les convocations ont été envoyées par lettre recommandée sauf aux propriétaires qui ont remis une lettre autorisant l'envoi des convocations par courrier ordinaire ou par mail.

Les copropriétaires sont tenus d'informer le syndic des éventuelles modifications de leurs coordonnées et de celles de leurs locataires (Art. 577-10, § 4, al. 4).

### **B. Constitution du bureau et membres de l'assemblée (art. 577-6 § 1er).**

La liste des présences est dûment signée par les propriétaires et les procurations sont annexées au procès-verbal original pour y être consignées au registre des assemblées.

La vérification de la validité des procurations a été faite par le bureau.

Le bureau est valablement constitué, puisque 3 propriétaires sur 4 sont présents ou représentés, et représentent 804 quotités votives sur 1000.

Les membres du conseil de copropriété siègent au bureau de l'assemblée.

Mme DE COCK est nommée Présidente de l'assemblée.

Mme PETIT est nommée secrétaire de l'assemblée.

Le Syndic a la charge de rédiger le procès verbal de l'assemblée. (Art 577-6 § 10 al.1).

### **C. Validité de l'assemblée et ouverture officielle.**

L'assemblée est déclarée valide et apte à délibérer quant aux points inscrits à l'ordre du jour.

La séance est ouverte officiellement à 12h05.

### **D. Calcul des majorités**

Les abstentions n'interviennent pas dans le calcul des majorités.

#### **A. Invités : néant.**

# **BUREAU IMMOBILIER Laurent HOESSEN**

**S.P.R.L.**

SYNDIC DE COPROPRIETES

## **ORDRE DU JOUR :**

**EXERCICE CLOTURE AU 31 DECEMBRE 2014**

### **1. Rapport d'activité.**

ASSURANCE Contrat d'assurance incendie ALLIANZ n°ZCN550010991

ELECTRICITE Contrat cadre ELECTRABEL – fourniture d'électricité

#### **Désamiantage**

La firme AIB VINCOTTE a procédé à une analyse, quant à l'éventualité de présence d'amiante sur les tuyaux de chauffage en cave. (dans le dégagement en parties communes).

Ces travaux étant privatifs, un courrier a été envoyé à Mme Petit, afin qu'elle fasse procéder à l'enlèvement de l'amiante présent. Elle a consulté son notaire à ce propos. (et elle recommande du 31/12/14).

Mme PETIT certifie que cet amiante est présent dans les parties communes, et donc est considéré comme commun, même s'il s'agit de sa tuyauterie privative. Un tuyau est celui du radiateur de l'entrée, et donc commun. Elle dit qu'il est spécifié dans l'acte de base que l'enveloppe des tuyaux est à charge des communs. Mme PETIT souhaite faire appel à nouveau à son notaire, afin d'étudier l'acte de base et déterminer si les tuyaux dont il est question sont privatifs ou communs.

Le syndic propose de faire appel à un avocat spécialisé en copropriétés, pour l'analyse de l'acte de base, et un passage sur place afin de constater où se situent exactement ces tuyaux.

Le syndic et les copropriétaires vont se renseigner endéans le mois. (on ne veut plus tard).

#### **Escaliers vers le jardin**

Après consultation de son notaire, Mme Petit confirme qu'il s'agit bien de travaux privatifs. (la facture du maître d'œuvre, car c'est lui qui est question).

#### **Mur mitoyen**

Suite à une plainte de la voisine, une fuite au niveau du mur mitoyen a été découverte. La firme BAWANET est intervenue pour la réparation de cette fuite.

La firme BAWANET doit encore terminer le travail (carré de finition) (cf devis).

### **2. Approbation des comptes de l'exercice et du bilan de l'exercice clôturés au 31 décembre 2014.**

Les propriétaires ont reçu les décomptes, la liste des dépenses, le tableau de répartition des charges, le bilan.

Les livres de comptes, factures et extraits de compte ont été vérifiés par Mme DE COCK, vérificatrice aux comptes. Elle remet son rapport au syndic et aux propriétaires. Le syndic répond aux questions posées.

En 2014, il y a un trop perçu de la part du syndic de, soit 508.79 €, soit 629.64 €. Le syndic vérifiera et fera les corrections utiles.

Mme De Cock demande que les paiements ne se fassent pas de manière anticipative en fin d'année, et que donc un paiement pour le début d'année soit bien fait en début d'année, et non lors de la fin d'année précédente.

Paiement LAR de 25.89 € en date du 14/03/2014. Un remboursement sera demandé.

Un recommandé indûment reçu par Mme Petit sera remboursé par le syndic, comme convenu.

# **BUREAU IMMOBILIER Laurent HOESSEN**

**S.P.R.L.**

SYNDIC DE COPROPRIETES

## **DECISION**

En conclusion, l'assemblée approuve les comptes et ce à l'unanimité.

*A Sans réserve et vérification des corrections demandées.*

3. Décharge quant à la gestion de l'exercice à donner au conseil de copropriété, au vérificateur aux comptes et quitus à donner au Syndic.

## **DECISION**

En conclusion, l'assemblée approuve la proposition et ce à l'unanimité.

## **BUDGETS**

4. Fixation du budget ordinaire 2015.

En conclusion, l'assemblée approuve le budget de 4.300 € et ce à l'unanimité.

5. Fixation de l'alimentation du fonds de réserve annuel, soit 2500 €.

En conclusion, l'assemblée approuve la proposition et ce à l'unanimité.

## **TRAVAUX**

6. Approbation du remplacement et/ou sécurisation de la porte d'entrée.

Les propriétaires confirment que les problèmes sont de plus en plus nombreux avec la porte d'entrée. Elle se bloque et on n'arrive plus à l'ouvrir.  
La serrure sort de la rosace.

Le syndic envoie un serrurier qui passera ce 18 mars, vers 16h, afin de réparer et/ou remplacer la serrure défectueuse.

## **DECISION**

En conclusion, l'assemblée approuve la proposition et ce à l'unanimité.

7. Approbation du changement complet des arrivées d'eau et des conduites d'évacuation en plomb.

c) La distribution d'eau des cuisines a déjà été changée.

d) Il est proposé de faire le remplacement des conduites progressivement.

c) Mme Petit signale qu'au niveau de la descente pluviale de droite (quand on regarde la façade arrière), il y a une petite fuite d'eau en haut - corde remplacée par Boveret en 2014

d) **Plateforme arrière**

Mme De Cock signale un problème récurrent de bouchage de la descente pluviale de la plateforme arrière. Il faudrait localiser le bouchon.

Le syndic viendra avec un autre plombier. Il faudra toutefois réussir à avoir accès à cette plateforme. Le syndic contactera M. DERWA pour avoir les nouvelles coordonnées de son locataire, en urgence.

*+ plafond cave de M<sup>me</sup> De Cock / jersey Boveret /*

Siège Social : 187/82 rue du Progrès - 1030 Bruxelles  
Tél: 02/203.31.74 - Fax: 02/201.45.29 - E-mail : laurent@immohoessen.be  
I.P.I.n°105260

3

# **BUREAU IMMOBILIER Laurent HOESSEN**

**S.P.R.L.**

**SYNDIC DE COPROPRIETES**

S. En rapport avec le point 6) susmentionné  
Le syndic propose de faire des devis complets pour l'AG de l'année prochaine :  
~~Evacuation~~ - évacuation WC (tuyauteries communes)  
Evacuation salle de bain (lavabo et baignoire) - tuyauterie privative - devis séparé.  
*Arrivée d'eau*

**DECISION**

En conclusion, la décision est reportée à l'assemblée prochaine.

**8. Humidité ascensionnelle des caves.**

**DECISION**

En conclusion, la décision est reportée à l'assemblée prochaine.

## **ELECTIONS STATUTAIRES**

**9. Election du vérificateur au compte.**

Mme DE COCK se représente en tant que vérificateur aux comptes.

**DECISION**

En conclusion, l'assemblée approuve la proposition et ce à l'unanimité.

**10. Réélection du syndic, pour un même terme.**

**DECISION**

En conclusion, l'assemblée approuve la proposition et ce à l'unanimité.

## **BIEN-ETRE & REGLEMENT DE COPROPRIETE**

**11. Respect des dispositions des règlements de copropriété.**

Il est rappelé l'importance de suivre les dispositions du règlement de copropriété.

Il sera également rappelé aux locataires *locataires*  
▪ l'importance de nettoyer les ~~volets~~ de son bien, *-> copie du ROI*  
▪ que les communs doivent être dégagés

**DECISION**

En conclusion, l'assemblée approuve la proposition et ce à l'unanimité

## **PROJETS**

**12. Propositions à inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.**

- Remplacement des tuyauteries (voir point 7).

## **CLOTURE**

**13. Divers**

Mme Petit signale que l'entretien du jardin est privatif, mais que l'entretien des arbres est commun. Or, les racines du sapin soulèvent ses dalles. Elle demande à ce qu'un jardinier

# **BUREAU IMMOBILIER Laurent HOESSEN**

**S.P.R.L.**

**SYNDIC DE COPROPRIETES**

---

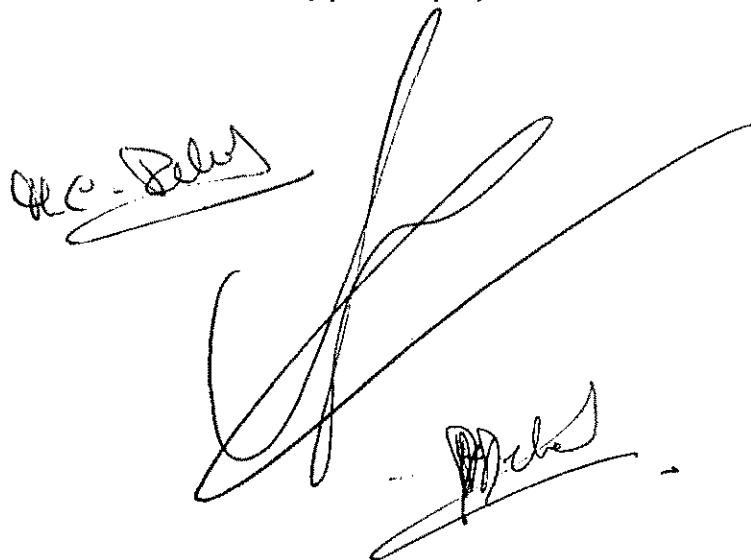
intervienne pour éteindre le sapin. Elle communiquera l'article de l'acte de base afférent à l'entretien du jardin.

**14. communications des ayants droits, non soumis au vote.**

Le syndic n'a reçu aucune demande des ayants droits.

**15. Signature, en fin de séance, du procès verbal des résolutions, par les propriétaires présents.**

La séance est clôturée à 14H20.

Three handwritten signatures in black ink. The top signature is 'M. C. Deleu'. The middle signature is a large, stylized 'K' or 'L' shape. The bottom signature is 'M. Deleu'.