

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 08 MARS 2016

A. Accueil des propriétaires.

Comme suite à la convocation du 19 février 2016, 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.

Mme WEYRICH est nommée Présidente 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.

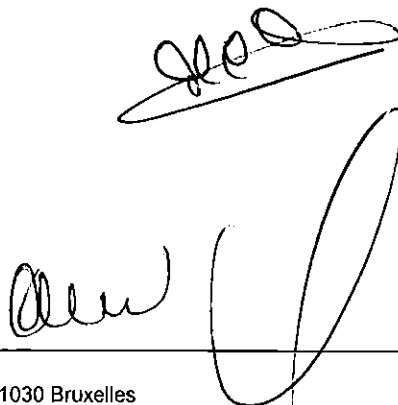
L'assemblée est déclarée valide et apte à délibérer quant aux points inscrits à l'ordre du jour.

La séance est ouverte officiellement à 13h04.

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 2015

1. Rapport d'activité

Contrats en cours

ASSURANCE

Contrat d'assurance incendie ALLIANZ n°ZCN550010991

ELECTRICITE

Contrat cadre ELECTRABEL – fourniture d'électricité

Les contrats en cours apportent satisfaction.

2. Approbation des comptes de l'exercice et du bilan de l'exercice clôturés au 31 décembre 2015.

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 doivent être vérifiés par Mme DE COCK, vérificatrice aux comptes. Elle remettra son rapport au syndic et aux propriétaires.

DECISION

Les comptes seront remis comme convenu à Mme De Cock.

Le rapport de Mme De Cock sera transmis par courrier ou par mail aux propriétaires, qui pourront ainsi marquer ou pas leur accord. L'approbation des comptes est reportée.

TRAVAUX

3. Suite au rapport du notaire de Mme PETIT, approbation de l'enlèvement de l'amiante des tuyauteries en caves, alimentant la chaudière de Mme PETIT :

4.1. Suivant le devis de la firme VALENS SA, pour un montant de 7.255,80 € htva.

4.2. Suivant le devis de la firme REDECO, pour un montant de 8.170,00 € htva.

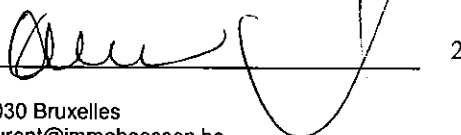
La firme AIB VINCOTTE avait procédé à une analyse quant à l'éventualité de présence d'amiante sur les tuyaux de chauffage en cave. Ces travaux étant privatifs, un courrier avait été envoyé à Mme Petit, afin qu'elle fasse procéder à l'enlèvement de l'amiante présent.

Lors de l'assemblée dernière, Mme Petit avait affirmé qu'il était spécifié dans l'acte de base que l'enveloppe des tuyaux est à charge des communs.

Suite à cela, Mme PETIT a fait 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.

Maître BROHEE, le notaire de Mme PETIT, dans sa lettre du 02 avril 2015, affirme bien qu'après étude de l'acte de base, ces conduites, même à usage privatif, sont situées dans les parties communes de l'immeuble, et sont donc considérées comme des parties communes.

Mme De Cock, dans sa lettre du 18 décembre 2015, confirme qu'elle a pris contact avec le géomètre expert qui a participé à l'établissement de l'acte de base. Celui-ci estime que, s'agissant de tuyaux qui ne concernent que le rez-de-chaussée, ceux-ci sont privatifs.



2

BUREAU IMMOBILIER Laurent HOESSEN

S.P.R.L.

SYNDIC DE COPROPRIETES

Deux devis sont présentés à l'assemblée.

Une autre solution, moins coûteuse, serait « d'emballer » les tuyaux. Mais il ne s'agit que d'une solution provisoire, aucune garantie n'est donnée. Le moindre choc sur les tuyaux pourrait neutraliser cette solution. Cela reviendrait à environ 3.000 €.

Le syndic propose de faire appel à un avocat spécialisé en copropriétés, pour l'analyse de l'acte de base.

Il faut également noter qu'une demande de permis d'environnement doit être faite pour ces travaux (délai de 3 mois minimum).

DECISION

L'assemblée décide que ces tuyauteries sont communes, les propriétaires choisissent le devis de la firme VALENS SA, pour un montant de 7.255,80 € htva, et ce à l'unanimité.

4. **Approbation du changement des arrivées d'eau et des conduites d'évacuation en plomb, suivant le devis de la firme GRANEL.**

Changement de la taque en fonte cassée : 300 € htva.

Remplacement de la colonne WC : +/- 3.000 € htva.

DECISION

En conclusion, l'assemblée approuve le changement de la taque en fonte cassée. Le point du remplacement des tuyauteries est reporté à une prochaine assemblée.

Un devis supplémentaire est demandé. DDP

5. **Approbation du traitement de l'humidité ascensionnelle dans les caves :**
6.1. **Suivant le devis de la firme PHT SPRL.**
6.2. **Suivant le devis de la firme HYDROTEC.**

Mme Petit rappelle qu'elle avait fait cette demande pour sa cave privative.

L'humidité ascensionnelle et l'humidité de contact se rencontrent dans pratiquement tous les bâtiments antérieurs aux années 60 70.

Le traitement idéal serait de faire des injections et des cuvelages, mais cela implique des budgets astronomiques.

Une autre solution serait d'installer un système de ventilation forcée de type VMI Maxi, qui pourrait réguler le taux d'humidité présent dans les volumes. Pour ce type d'installation, il faut compter un budget de 300 € htva.

DECISION

Le syndic demandera un prix, à titre informatif, pour le traitement de l'humidité dans la cave de Mme PETIT.

BUDGETS

6. **Fixation du budget ordinaire 2016.**

Les dépenses se sont élevées, en 2015, à 5.778,45 €.

Le syndic a établi un budget, et propose de fixer le budget annuel 2016 à 4.400 €.

BUREAU IMMOBILIER Laurent HOESSEN

S.P.R.L.

SYNDIC DE COPROPRIETES

DECISION

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

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

DECISION

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



ELECTIONS STATUTAIRES

8. Election du vérificateur au compte.

Mme WEYRICH accepte de vérifier les comptes de l'année 2016.

DECISION

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

BIEN-ETRE & REGLEMENT DE COPROPRIETE

9. Respect des dispositions des règlements de copropriété.

PROJETS

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

- Seconde offre pour le remplacement des tuyauteries.
- Mme PETIT demande qu'un devis soit fait pour placer des barres de soutènement dans la cave de Mme De COCK.
- Devis pour la vérification de l'étanchéité de l'aéra – Mme Petit pourra donner accès, via son appartement.

CLOTURE

11. Divers et communications des ayants droits, non soumis au vote.

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

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

La séance est clôturée à 14H05.

