

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

GOLF IV

Rue Edouard Dekosterstraat 64

BRUXELLES 1140 BRUSSEL

Numéro d'entreprise 850.309.522

Aux copropriétaires de la
RESIDENCE GOLF IV
Rue Edouard Dekoster 64

1140 EVERE

2015.0390

PJH/pdm

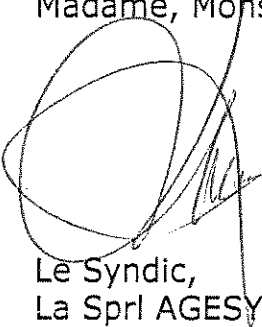
Bruxelles, 2 novembre 2015

Madame, Monsieur,

Concerne : procès-verbal de l'assemblée générale du 29.10.2015

En notre qualité de syndic, nous vous faisons parvenir en annexe le document qui nous a été transmis par le conseil de copropriété dans le cadre du procès-verbal de l'assemblée générale statutaire du 29 octobre dernier.

Nous vous en souhaitons bonne réception et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.



Le Syndic,
La Sprl AGESYN,
P.J. HOEVEN
Gérant.

Syndic/syndicus SPRL AGESYN BVBA - Rue Richard Vandeveldestraat 127 - Bruxelles 1030 Brussel

I.P.I./B.I.V. 206.963 - T.V.A./B.T.W. 424.106.368 - Re.C./Hr. B 450.718

Tel. 02/215.49.00 - Fax 02/216.17.46 - e-mail info@agesyn.be

Résidence Golf IV - Assemblée Générale du 29 octobre 2015

Bienvenue

Ordre du jour

1. Signature liste présences + procurations
2. Désignation Président AG + Secrétaire
3. Rapport du Conseil de copropriété.
4. Courrier du 14/09/2015
 1. Révocation du mandat du syndic
 2. Contrat du syndic
5. Poursuite des missions du syndic
6. Rap. contrôle des cptes Mme Francotte-Renard
7. Approbation du décompte 2014/2015
 - Approbation du bilan
 - Décharge syndic, CP et commissaire cptes
8. Désignation Commissaire aux comptes
9. Acte de base - mise en conformité - mandat
10. Travaux prévisionnels :
 - toiture, terrasses, décharges d'eau ext.,
chaufferie, canalisations eau
11. Concierge – fonctionnement
12. Signature du Procès-verbal

1. Signature liste présences + contrôle des procurations

- Le quorum est-il atteint pour nous permettre d'avoir une A.G. valide?

OUI

2. Désignation d'un président et d'un secrétaire de l'A.G.

Proposition:

Président: A. Pauwels

Secrétaire: Syndic AGESYN

3. Rapport du Conseil de copropriété

Travaux en cours:

- **Canalisations d'alimentation en eau de l'immeuble: suivi par D. Groven.**
 - Un remplacement progressif des tuyauteries est opéré au fur et à mesure en fonction des besoins
- **Chaufferie: suivi par D. Groven.**
 - La société MATEC assure le réglage de la consigne de température de l'eau
 - Un pressostat a été remplacé
 - Remplacement: voir point 10 de l'ordre du jour
- **Lances d'incendie: suivi par le syndic AGESYN**
 - La mise en conformité aux normes actuelles de protection incendie est terminée
- **Ascenseur: suivi par le syndic AGESYN**
 - Le revêtement de sol de l'ascenseur sera remplacé par la société OTIS
- **Eclairages de secours des escaliers d'évacuation: suivi par le syndic AGESYN**
 - En cours, sera terminé dans les plus brefs délais
- **N.B. Les aspects relatifs aux travaux prévisionnels sont repris au point 10**

4. Courrier de certains propriétaires daté du 14/09/2015

1/2

- La révocation du syndic a été demandée par certains propriétaires.
- Si révocation, cela implique:
 - L'arrêt immédiat des missions du syndic (Vote min. 5001 quotités)
 - Trouver un syndic dans l'urgence n'est pas une bonne chose à faire
 - Dans la période de transition, nous serions dans un flou juridique
 - Un juge pourrait être saisi pour désigner un syndic provisoire
 - Des indemnités de rupture seront à payer au syndic actuel
- Pour rappel:
 - Le contrat du syndic ne peut excéder 3 ans
 - Le mandat de AGESYN prendra normalement fin le 30 juin 2016
 - Seul l'A.G. peut nommer un syndic (pas le conseil de copropriété – Cfr. loi)
 - Si le syndic actuel n'est pas reconduit dans ses fonctions, et qu'aucun autre syndic n'a été nommé par l'A.G., le syndic AGESYN continuerait à remplir ses missions jusqu'à ce qu'un syndic soit nommé par l'A.G. (réunion du 13.10.2015)
 - Pl : La tacite reconduction n'est pas possible

29/10/2015

AG-RG4-290102015

4. Courrier de certains propriétaires daté du 14/09/2015

2/2

- **Le conseil de copropriété propose:**

- De rechercher au moins 3 syndics qui pourraient reprendre correctement l'activité (en fonction de la situation)
- Présenter lors d'une A.G. extraordinaire, début 2016, au moins 3 syndics retenus
- Faire coïncider la mission du syndic avec la date de notre A.G.
- Pour que la comparaison soit honnête et équitable, le syndic AGESYN aura la possibilité de se porter candidat à sa propre succession

5. Poursuite des missions du syndic

• Vote de l'A.G. sur les 2 propositions suivantes:

☐ Mettre fin au mandat du syndic AGESYN

☐ A. Oui 96 / 2015

☐ B. Non 4 / 2015

☐ Si la majorité * a choisi de mettre fin au mandat du Syndic AGESYN

☐ A. Mettre fin immédiatement au mandat du syndic AGESYN

(et verser 3 mois d'indemnités au syndic AGESYN svt. ART2. contrat de syndic)

☐ B. Mettre fin au 30/6/2016 au mandat du syndic AGESYN (terme du contrat)

NB : * 2 témoins de comptage des votes sont demandés dans l'assemblée

- Le vote a lieu par copropriétaire présent et représenté
- Les quotités de chaque votant sont comptabilisées

6. Rapport du contrôle des comptes par Madame Francotte-Renard

- Ce point est présenté par Madame Francotte-Renard

7. Approbation du décompte Année comptable 2014/2015 (01/07/2014 au 30/06/2015)

Par vote de l'assemblée générale :

- Approbation décompte
- Approbation du bilan
- Décharge au syndic
- Décharge au conseil de copropriété et au commissaire aux comptes

ND *Sont votés lors de l'AG*
extraordinaire

ND *à la majorité des voix*

8. Désignation d'un commissaire aux comptes et définition de sa mission conformément au code civil

- Définition de la mission du commissaire aux compte: syndic AGESYN
- Appel aux candidats
- Vote de l'A.G. pour la désignation du commissaire aux comptes 2015-2016

↳ Tout non touché
car les comptes n'ont pas
été approuvés

9. Acte de base - mise en conformité - mandat pour représenter l'association des copropriétaires pour la passation de cet acte

- Des exemplaires sont à disposition pour consultation
- Raisons des modifications – explication des modifications: syndic AGESYN
- Appel à candidatures pour signer l'acte de base modifié chez le notaire
- Vote de l'A.G. pour donner mandat aux signataires

MONSIEUR PAUWELS EST ANNOTÉ
PAR L'A.G. POUR ALLER SIGNER CE
DOCUMENT AVEC MONSIEUR DE MEIERMANS

10.1 Travaux prévisionnels: Toiture

Situation :

- Une toiture de ce type est garantie 10 ans, 20 ans (durée de vie normale)
- Notre toiture a plus de 30 ans. Elle est lestée, ce qui la protège
- Nous n'avons encore pratiquement aucune fuite au 13^{ième} étage, qui viendrait du toit

Proposition du conseil de copropriété:

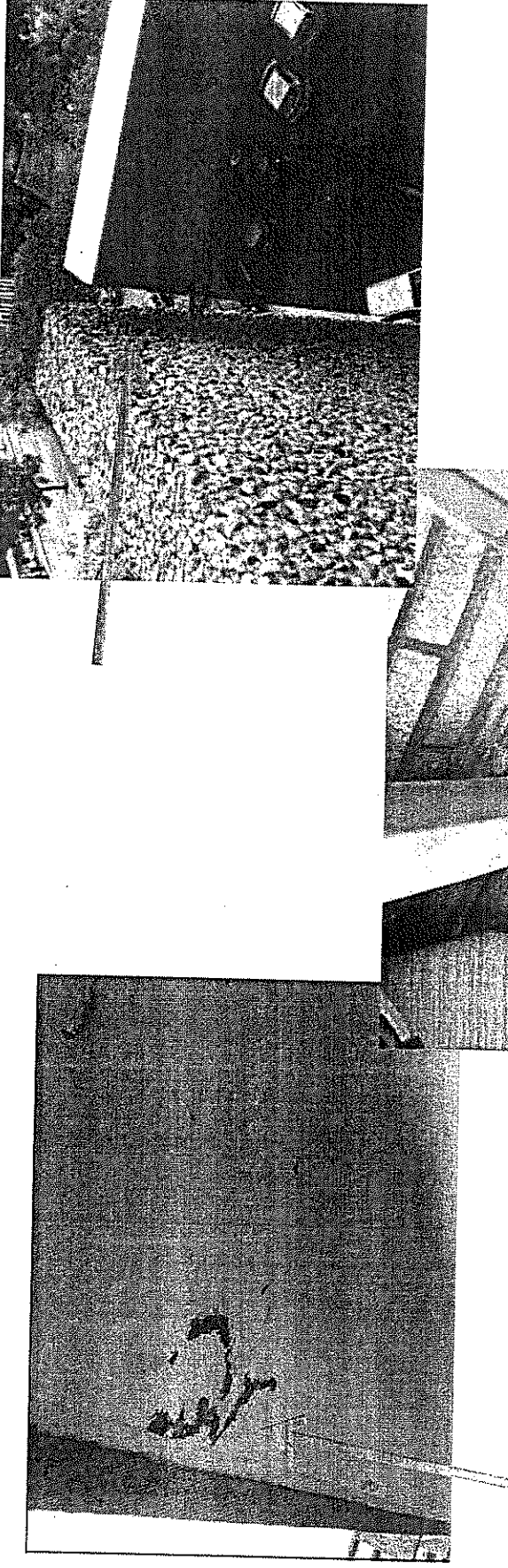
- Ne pas lancer les travaux de rénovation sans que cela ne soit nécessaire
- Faire une provision (fonds de réserve) pour la réparation complète du toit
- Demander des offres pour avoir un budget prévisionnel réaliste pour cette dépense
- Se renseigner et choisir la solution la plus adaptée à notre toit et notre portefeuille
 - Tout enlever et remettre à neuf
 - Utiliser un produit du type « Derbigum » (à base de bitume) ou de plastique: tenue dans le temps, prix,
 - Mettre une isolation permettant de bénéficier des primes à l'isolation
- Un appel d'offre a été lancé il y a plus de 3 mois. A ce jour, seule la société BREMS a répondu.
Le budget estimé est de 140.000€
- Sur simple demande nous pouvons vous faire suivre les offres reçues.

voter une proposition d'un appel de fond de réserve pour les travaux du toit

Travaux prévisionnels: Terrasses 1/3

Nos terrasses se dégradent de manière inquiétante !

- Quelques signes : éclatement carrelages, garde-corps abîmés, balustrades ont bougé, stalactites, peinture écaillée, éclatement béton, ...



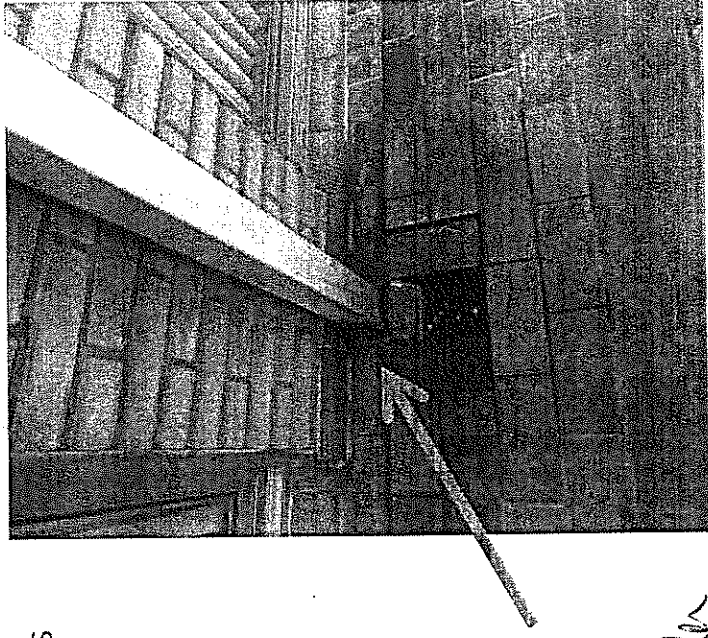
29/10/2015

AG-RG4-29102015

Travaux prévisionnels: Terrasses 2/3

Quelles en sont les causes ?

- Infiltrations d'eau des terrasses et des conduites extérieures (avaloir / sterfput)
- Certains avaloirs (sterfput) sont obstrués
- Stagnation des eaux de pluie dues à une pente inadéquate des terrasses
- Joints de terrasses défectueux
- Carrelages et béton fissurés



* Il est prévu de renouveler les travaux de terrasses.

29/10/2015

AG-RG4-290102015

Travaux prévisionnels: Terrasses 3/3

- Différentes solutions techniques sont envisageables. Ces solutions doivent être globales, pour assurer la pérennité de l'immeuble

- Par ex.: nouveau carrelage ou enduit (conséquences sur les prix, l'esthétique et les infiltrations sous les châssis...)
- Choix des panneaux pour les balustrades et les séparations entre les terrasses
- Les travaux sont conséquents (liste non exhaustive) :
 - Placement échafaudages, dépose balustrades , réparation béton carbonaté, remplacement avaloirs, remplacement chape, rénovation sol terrasses (Sika + carrelages / autre formule) , mise en peinture des cioux de terrasses, placement nouvelles balustrades, hydrofugation et re-jointoyage...

Bilan des appels d'offres lancés il y a plus de 3 mois

- Offre écrite de J. SAEYS: 1 612 000 €, sans garantie sur le prix, ni sur les travaux
- Offre écrite de RENOTEC: 848 000 €, certain postes semblent manquer
- Sur simple demande, nous pouvons vous faire suivre les offres reçues.

Le conseil de copropriété propose les actions suivantes :

- Obtenir des offres complètes et fermes qui donnent toutes les garanties de sérieux
- Exiger une garantie sur l'ensemble des travaux
- Désigner un expert (par ex. un ingénieur Architecte) comme maître d'œuvre
- Soumettre à l'A.G. les offres des prestataires retenus pour choix (quote-part précisée)

Vu les montants en jeu, nous invitons les propriétaires à envisager leur financement

! Attention ! La responsabilité de l'assemblée des copropriétaires pourra être engagée en cas de danger prouvé à des tiers

10.4 Travaux prévisionnels: Chauffage

2 chaudières (1 grosse + 1 petite) assurent le chauffage et la production d'eau chaude

- La « petite » chaudière a une fuite (qui va continuer à grandir) au niveau du corps de chauffe. Cette fuite pourrait grandir très vite, si la « petite » chaudière devait être brutalement sollicitée. Ceci aurait comme conséquence que cette chaudière serait inutilisable
- Il est normal de prévoir 2 (ou plus) chaudières dans un immeuble comme le nôtre: elles sont utilisées dans leur plage de fonctionnement optimal en fonction des besoins :
 - Petite : eau chaude uniquement [été]
 - Grosse : eau et un peu de chauffage [printemps/automne]
 - Les 2: eau + chauffage important [hiver]]
- Le câblage électrique est à refaire
- La société MATEC a estimé le montant du remplacement des 2 chaudières à 150.000 €

Le conseil de copropriété propose:

- D'alimenter le fonds de réserve de manière à faire face à cette dépense qui sera nécessaire
- De demander d'autres offres de prix
- De choisir la meilleure solution en termes de coûts d'installation et de fonctionnement

possibilité de passer à mettre des panneaux solaires.

10.5 Travaux prévisionnels: Canalisations eau chaude et froide

- Monsieur D. Groven suit ce dossier de très près
- Aujourd'hui, lorsqu'une fuite est constatée, la tuyauterie de cette section est remplacée
- La possibilité existe de faire procéder en une seule fois au remplacement de toutes les tuyauteries qui n'ont pas encore été remplacées
- Cette solution offre les avantages suivants:
 - Elle permet de prévoir les coupures d'eau nécessaires lors des travaux
 - Devrait être plus économique, plutôt que de remplacer l'ensemble des tuyauteries lors de réparations à répétition
- Mais elle offre aussi les désavantages suivants:
 - Une dépense importante doit être faite en une seule fois
 - Certaines tuyauteries pourraient ne pas devoir être remplacées avant un certain temps

↳ proposition d'un nouveau plombier (autre que VIGOR)

11. Concierge – fonctionnement

Le syndic AGESYN fait le point sur:

- Le contrat de travail de la concierge
- La commission paritaire qui fixe les modalités de travail de la concierge
- Le rappel des tâches qui incombent à la concierge

+ préciser autres concierges) le pourpnoi ont leurs) intèrcht place),
~~sur~~ au bal où se trouve la candidature.

- Il est demandé aux copropriétaires de faire, par écrit, leurs récriminations au syndic AGESYN. Ce dernier traitera chaque courrier.

*desquiers ont fait des travaux et à reprises la maison
(maître) d'une propriétaire à fait tomber dans le perrail.

12. Signature du Procès-verbal

- ✓ Le procès-verbal de l'A.G. est relu
- ✓ Les points incorrects sont rectifiés
- ✓ Il est demandé aux propriétaires présents – ou leurs représentants- de venir signer le procès-verbal

29/10/2015
 20