

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE «Pierre LOTI»
Avenue Paul Deschanel, 113 à 1030 BRUXELLES

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU
JEUDI 26 JANVIER 2017

OUVERTURE OFFICIELLE, DATE ET LIEU DE L'A.G.O.

Les copropriétaires de la résidence Pierre Loti sont réunies le jeudi 26 janvier 2017. L'ouverture officielle de la séance s'est faite à 18h chez IGB, rue Colonel Bourg, 127 à 1140 BRUXELLES.

L'Assemblée Générale Ordinaire de la Copropriété a été convoquée pour le 26 octobre 2016.

Le quorum des présents et représentés à cette séance n'étant pas atteint, l'Assemblée n'a pas pu se tenir. Une nouvelle convocation a été adressée aux Copropriétaires, comprenant exactement le même ordre du jour que lors de la convocation initiale. La présente Assemblée tient donc lieu d'Assemblée Générale Ordinaire (2^{ème} séance).

1. Contrôle des présences et ouverture de l'assemblée par le Syndic.

CONVOCATION.

Cette assemblée a été convoquée le 21 novembre 2016, conformément à la législation en vigueur.

LISTE DES PRESENCES.

La liste des présences a été signée par les propriétaires et mandataires.

La convocation, la liste des présences et les procurations sont annexées au procès-verbal original pour y être consignées dans le registre des assemblées générales.

PROCURATIONS ET QUOTITES VOTIVES.

Aucun membre de l'assemblée ne dispose de plus de la moitié des quotités votives.

L'assemblée est constituée de 3 propriétaires présents ou représentés sur 12. Ils constituent ensemble 30/135èmes des quotités votives.

ORDRE DU JOUR.

2. Nomination du Président et du secrétaire de l'assemblée générale (syndic)

Madame Sperber est nommée présidente de l'assemblée générale.

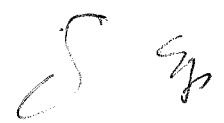
Le syndic, Monsieur Soetaert, est appelé aux fonctions de secrétaire de l'assemblée.

3. Comptes - exposé de la situation (2015/2016) par Monsieur Lagneau, commissaire aux comptes remplacent de Monsieur Walckiers.

Le rapport de Monsieur WALCKIERS ainsi que ses propositions ont été transmises à tous les copropriétaires par courrier.

Monsieur WALCKIERS propose de varier les appels de fonds entre les différents trimestres pour plus de clarté dans les paiements. Il est demandé au comptable de respecter les délais pour l'envoi des appels.

Le syndic communique les coordonnées du comptable : iv@igb.be



Approbation des comptes de l'exercice 2015/2016.

Le vote ramène :

Pour : 30/30 sous réserve des remarques de Monsieur Walkiers/Lagneau

Contre :

Abstention :

Les comptes sont approuvés à l'unanimité des présents et représentés.

L'assemblée approuve également les quelques rectifications comptables suggérés dans le rapport.

Approbation du bilan au 30 juin 2016

Le vote ramène

Pour : 30/30 sous réserve des remarques de Monsieur Walkiers/Lagneau

Contre :

Abstention :

Le bilan est approuvé à l'unanimité des présents et représentés.

L'assemblée approuve également les quelques rectifications comptables suggérés dans le rapport.

Réadaptation éventuelle du fonds de roulement

Ce point n'a pas d'objet, le fonds étant suffisant.

4. Clause de pénalité

A voir dans un précédent Pv ;

5. Décharge

Au commissaire aux comptes

Le vote ramène :

Pour : 30/30

Contre :

Abstention :

Décharge est donnée au commissaire aux comptes, Monsieur Lagneau, à l'unanimité des présents et représentés.

Au syndic

Le vote ramène :

Pour : 30/30 sous réserve des remarques de Monsieur Walkiers/Lagneau

Contre :

Abstention :

6. Etat des procédures judiciaires en cours

Néant.

7. Travaux à effectuer

- Ravalement de la façade avant, réparations maçonnerie, peinture des châssis, terrasses et ferronneries.

Le point avait également fait l'objet d'un report pour en débattre à la présente assemblée.

Pour rappel, deux offres de prix s'élevaient à en 2012 à :

	Echaf	Nettoyage	Hydrofuge	Peint ferr	rép joints	TOTAL htva
Antoniou	2.875	4.600	805	1380	2.070	11.730 €
Europa	2.600	5.750	1.518	1710	2.625	20.326 €

Peinture des châssis 4.080 €.

L'assemblée décide à l'unanimité des présents et représentés de reporter le point.

- **Remplacement de la chaudière et du brûleur par une chaudière au gaz – audit énergétique.**

Le syndic communique le rapport de la société T4M.

T4M précise que l'installation existante a un rendement médiocre.

Il précise également que la chaudière est dans sa dernière partie de vie.

Pour information, le rendement annuel global de l'installation est de 69,1%.

Actions recommandées :

-Rénovation de l'installation de production de chaleur, présenterait un rendement annuel global :

-Pour une installation gaz à condensation de 100%

-Pour une installation au mazout à condensation de 94%

Il est vivement recommandé de réaliser une rénovation complète de la chaufferie (production de chaleur, régulation, électricité, dispositif de sécurité,...)

BUDGET :

-Rénovation avec une chaudière gaz à condensation : +- 52.750€ TVAC

-Rénovation avec une chaudière mazout à condensation : +- 43.500 € TVAC

ECONOMIE ANNUELLE :

-Avec chaudière mazout à condensation : +- 1300 €

-Avec chaudière gaz à condensation : +- 1500€

- Avec chaudière gaz à condensation en prenant en compte le coût du combustible : +- 1950€

Temps de retour sur investissement, pour passage à chaudière gaz condensation : +- 14 ans.

L'assemblée demande de recevoir offre également pour une chaudière gaz (sans condensation).

Le syndic fera l'appel d'offre avec la société T4M et organisera une assemblée extraordinaire pour présenter et les devis et le rapport de la société T4M.

- **Contrôle de la présence d'amiante dans les parties communes de l'immeuble**

Le syndic communique l'inventaire amiante de la part de la société MOMMAERTS SAFETY.

Il précise donc que celui-ci est utile en cas de travaux futur. (Exemple chaudière)

L'assemblée demande si les patins d'ascenseurs ont été remplacés ? Le syndic posera la question à la société TECHNI-CONSULT.

J. Sp.

- **Colonne évacuation Cuisine**

Le syndic a analysé le problème avec la société BMC, voici ce qu'il en ressort :

Suite à notre visite des lieux en compagnie de Mme Sperber concernant les problèmes de refoulement d'eau dans son évier de cuisine il résulte que nous conseillons de procéder à un curage du pied de décharge. Etant donné la configuration de l'installation (tuyau en plomb et de faible diamètre) il nous semble que seul un curage mécanique du pied de décharge soit possible pour éliminer un maximum de dépôts dans la conduite. Le faible diamètre des conduites et les accès ne permettent pas de procéder à un curage traditionnel par haute pression.

Le syndic précise également qu'un passage caméra sera effectué.

Le syndic précise que l'intervention va avoir lieu le mardi 21 février. Il précise également que l'accès à la cave n°3 est nécessaire.

L'assemblée demande si un curage horizontal ne serait pas nécessaire ? Le syndic se renseignera.

8. Disposition à prendre en matière de finances communes

Provisions budgétaires 2016/2017

Le budget provisionnel est arrêté à la somme de 23.000,00 €

Il est retenu les appels suivants

01/07/2016 6.500,00 €

01/10/2016 6.500,00 €

01/01/2017 6.300,00 €

01/04/2017 3700,00 €.

Le vote ramène :

Pour : 30/30

Contre :

Abstention

Cette décision est approuvée à l'unanimité des présents et représentés.

Fonds de réserve

Le fonds de réserve est actuellement de 474.14€.

L'assemblée propose de provisionner pour les gros travaux à venir (chaudière, ...) un montant de 20.000€ à répartir en 4 trimestres.

Cette provision commencera à partir du prochain appel trimestriel 2017 c'est-à-dire au 01/04/2017.

Le vote ramène :

Pour : 30/30

Contre :

Abstention

Cette décision est approuvée à l'unanimité des présents et représentés.

9. Rapport des contrats de fournitures

- Hydrobru – fourniture d'eau
- Electrabel – fourniture d'électricité
- Techem Caloribel – relevé des compteurs
- Fly - nettoyage des communs
- Rensonnet- maintenance de l'ascenseur
- Fortis AG - assurance incendie
- SENEK – entretien de la chaudière

- Syndic BEGIA/IGB – gestion copropriété.

- L'assemblée signale qu'il pourrait y avoir une amélioration au niveau du nettoyage des communs.

10. Dispositions prévues au code civil qui modifient les règlements de copropriété :

- fixation de la période de 15 jours pour la date de l'assemblée annuelle (2ème quinzaine de novembre).

Le vote ramène :

Pour : 30/30

Contre :

Abstention :

11. Elections statutaires (conseil de copropriété, vérificateur aux comptes) – facultatif

- Nomination du comité de contact.

néant

Le syndic indique son adresse mail en cas de besoin : ts@begia.be

- Nomination du commissaire aux comptes

Monsieur Lagneau de la société « Bureau comptable et de gestion » (B.C.G) est désigné comme commissaire aux comptes.

Accord à l'unanimité des présents et représentés.

Nomination du syndic BEGIA

Le vote ramène :

Pour : 30/30

Contre :

Abstention :

A l'unanimité des présents et représentés, le syndic est réélu.

12. Communication des points demandés par les copropriétaires – Divers

- Le syndic signale qu'il a reçu un devis de la part de la société RIVEZ afin de mettre en peinture le contour des portes ascenseurs pour un montant de 332 € HTVA, il propose de réaliser le travail courant d'année dans le cadre de la rénovation de l'ascenseur. L'assemblée demande également de vérifier les plaintes + petites retouches.
- Affaïssement du trottoir devant l'immeuble, le syndic précise avoir pris contact avec le service des voiries de Schaerbeek et que la plainte a bien été prise en compte. Actuellement, le syndic attend un retour mais précise que cela prend du temps.
- Sinistre appartement de Monsieur/Madame OZGUR – le syndic signale que cet appartement connaît actuellement des dommages suite au mauvais état de la toiture. Celui-ci précise qu'il doit se rendre avec deux sociétés afin d'obtenir un devis pour la réparation des parties endommagées

- Le syndic fera un avis afin de ne pas laisser la porte d'entrée en position ouverte.

13. Communication des demandes relatives aux parties communes transmises au Syndic par les personnes occupant l'immeuble, en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale (art. 577-8 – paragraphe 4,8) de la loi du 30 juin 1994).

Le syndic confirme qu'il n'a reçu aucune question ou remarque de la part d'un locataire. Conformément à la législation sur les copropriétés, le présent procès-verbal est lu par le syndic et signé par le président de séance, le secrétaire et tous les copropriétaires étant encore présents à ce moment.

Tous les points inscrits à l'ordre du jour ayant été traités et/ou votés, le président de l'assemblée générale lève la séance à 20h10'.


Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic de et pour ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue à l'article 577-10 §4 envers les personnes occupant l'immeuble. Il est recommandé aux bailleurs de leur adresser copie des délibérations auxquelles ils sont tenus. Toute observation quant au procès-verbal doit être faite conformément au code civil en ce qui concerne la copropriété forcée.

Fait à Bruxelles, le 26 janvier 2017.

Le président de séance

*T. Soetaert.
Syndic - BEGIA*

Les copropriétaires présents



Spelber