

Association des copropriétaires de l'immeuble sis
avenue Louis BERTRAND 100-104 à 1030 Bruxelles
dénommé résidence « BRUSILIA »
N° BCE : BE0848839476

Syndic :

H.V.B. Gérance sprl
avenue des Ecureuils 4
1950 Kraainem

A tous les copropriétaires
et locataires de
la résidence BRUSILIA

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES EN DATE DU 05/12/2017.

1. Administration

La liste des présences dûment signée qui demeurera annexée au procès-verbal, ainsi que les procurations, totalisent 34 343 quotités totales sur 49 336. Il y a 135 copropriétaires présents ou valablement représentés sur 203. L'assemblée est donc valablement constituée et apte à délibérer sur les points de l'ordre du jour.

La présidence de l'assemblée est assurée par Monsieur Jean VERCHEVAL.
Le syndic H.V.B. Gérance assure le secrétariat.

2. Comptes 2016-2017

Il est fait lecture du rapport du commissaire aux comptes. Celui-ci se conclut par : « *La comptabilité est bien tenue et mon audit n'a pas relevé d'irrégularité qui m'obligerait à émettre des réserves quant à l'approbation par votre Assemblée de la situation financière que le Conseil de Gérance vous soumet* ».

Les comptes de l'exercice 2016-2017 et la décharge au syndic, conseil de copropriété, et commissaire au comptes sont approuvés à une majorité de 79,1%.

3. Budget prévisionnel

Il est proposé d'approver le budget pour l'exercice 2017-2018 qui s'élève à 560.000 € pour les dépenses courantes et à 93.840 € pour le fonds de réserve.

Les copropriétaires approuvent le budget proposé à une majorité de 87,5%.

4. Locations

Demande de mise à disposition d'une partie de la toiture à titre gratuit par la société Isea.

Les copropriétaires refusent cette demande à une majorité de 54,7%.

Demande de ratification des nouveaux tarifs mensuels de location des caves (7€/m²) et des parkings communs (85€/emplacement) mis en place depuis le mois d'août 2017 en accord avec le conseil de copropriété.

Les copropriétaires ratifient ces nouveaux tarifs à une majorité de 95,9%.



5. Rapport de gestion sur l'exercice écoulé

Le syndic expose les principaux dossiers traités dans le courant de l'année, en collaboration avec le conseil de copropriété.

Il informe notamment les copropriétaires qu'un nouveau contrat d'assurances est sur le point d'être conclu avec la société ETHIAS comme apériteur et DBM comme coassureur et ce conformément au mandat donné par l'AG de décembre 2016. Les couvertures de ce contrat sont au moins équivalentes au contrat précédent, voire plus étendues dans certains cas et le montant de la prime annuelle est inférieur de quasiment 10 %. Ce contrat entrera en vigueur dans le courant du mois de janvier 2017.

6. Règlement d'ordre intérieur

Il est proposé d'instaurer la disposition suivante dans le règlement d'ordre intérieur :

« Lors de la réalisation de travaux de rénovation dans un appartement, le propriétaire veillera à mettre en œuvre les moyens appropriés en vue de réduire au maximum les nuisances engendrées par ces travaux, tant au niveau de leur durée que de leur intensité. »

Les copropriétaires acceptent cette proposition à une majorité de 65,7%.

7. Chauffage et électricité

Il est proposé aux copropriétaires de mettre à disposition d'une société externe un espace dans la chaufferie de l'immeuble afin qu'ils puissent y installer une cogénération. Il s'agit d'un moteur alimenté en gaz qui fait tourner un générateur et qui va produire, d'une part de l'électricité et d'autre part de la chaleur pour le système de chauffage. Vu le rendement élevé de cet appareil, le coût pour l'électricité et le chauffage produits ainsi serait inférieur au coût actuel.

La société NOVEN a fait une proposition de contrat à la copropriété dans lequel ils prennent en charge le coût de l'achat, de l'installation, du combustible et de l'entretien de l'appareil et de ses accessoires pendant 10 ans contre le paiement par la copropriété, durant cette même période, de l'électricité et du chauffage produit par l'appareil à un prix de 15% inférieur par rapport aux composants variables des prix qui seraient normalement payé par la copropriété aux fournisseurs classiques de gaz et d'électricité.

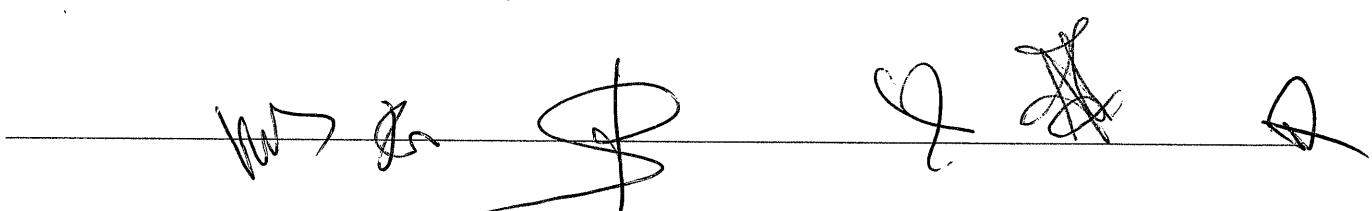
Le syndic a contacté d'autres sociétés qui proposent le même genre de projets afin d'obtenir des offres comparatives mais n'a pas encore obtenu leurs offres. Il semblerait néanmoins qu'ils offriraient de meilleures conditions que NOVEN.

Il est demandé aux copropriétaires s'ils acceptent l'installation sans frais d'une unité de cogénération dans la chaufferie de l'immeuble.

Les copropriétaires marquent leur accord à une majorité de 84,6%.

Il est proposé aux copropriétaires de mandater le syndic et le conseil de copropriété pour négocier et signer un contrat de 10 ans avec la société NOVEN ou une autre société proposant le même type de service.

Les copropriétaires acceptent cette proposition à une majorité de 74,3%.



8. Etanchéité des parkings et esplanade avant

Comme déjà annoncé lors d'assemblées précédentes, l'étanchéité couvrant les parkings en sous-sol situés à l'avant de l'immeuble Phase I est défectueuse et a besoin d'être renouvelée car il y a de nombreuses infiltrations d'eau.

Il est demandé aux propriétaires de donner leur accord de principe pour le renouvellement de cette étanchéité dont le coût a été estimé par l'architecte LESENS en 2016 à 570.000 € TVAC (hors honoraires d'architecte et de coordinateur de sécurité). En cas d'accord, le choix final des travaux et de l'entrepreneur sera soumis à une prochaine assemblée.

Les copropriétaires donnent leur accord à 72,6 %. Ce point nécessitant une majorité de 75%, il est refusé.

9. Sécurité

Il est proposé d'installer deux défibrillateurs dans les halls communs du 102 et 104 via un contrat de location d'environ 65 € par mois.

Les copropriétaires acceptent cette proposition à une majorité de 87,2%.

Le syndic a obtenu une première offre pour l'installation d'un système de détection incendie conforme aux normes actuelles applicables pour les nouveaux bâtiments. Le respect de ces normes n'est toutefois pas imposé à l'immeuble Brusilia. Celui-ci est en ordre au niveau protection incendie par rapport aux normes qu'il devait respecter au moment de sa construction et par rapport aux exigences actuelles des pompiers. Il s'agit donc d'une proposition d'amélioration.

La première offre, obtenue de la part de la société DEF qui a déjà installé une détection gaz dans l'immeuble, se monte à environ 258.700 € tvac et consiste principalement à placer des détecteurs de fumées, des boutons d'alarme et des sirènes dans toutes les parties communes l'immeuble (paliers, escaliers, locaux techniques, parkings, ...) et à relier ceux-ci à une unité centralisée. Les systèmes de prévention existants (portes coupe-feu, coupoles, pompes, ...) seraient également reliés à la centrale.

Il est demandé aux copropriétaires s'ils souhaitent la réalisation d'une étude complète pour l'installation d'un système de détection incendie conforme aux normes actuelles dans les parties communes de l'immeuble.

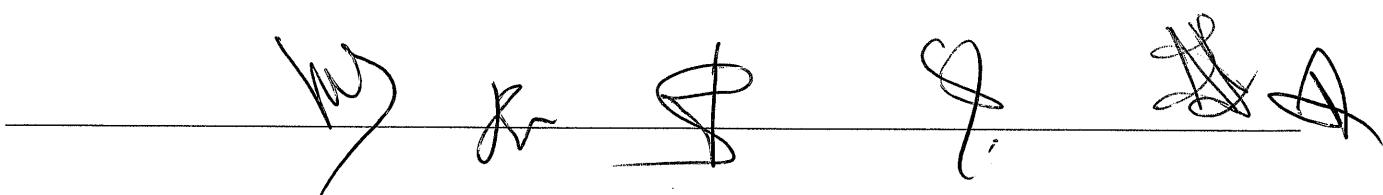
Les copropriétaires refusent la réalisation d'une étude complète à une majorité de 56,4 %.

10. Points soumis à la demande de copropriétaires

A la demande de Madame Cabanne

- Placement de rampes de part et d'autre des escaliers (petits perrons) qui mènent aux 3 portes d'entrées du Brusilia plutôt que d'un seul côté comme actuellement.

Cette demande recueille 78,1 % de voix favorables et est donc retenue.



A la demande de Madame Missotten et Monsieur Gilleir

- Remplacement des compteurs d'eau chaude et d'eau froide individuels par de nouveaux compteurs à module radio permettant un relevé à distance.

Cette demande recueille 69,8 % de voix favorables et est donc refusée car nécessite une majorité de 75 %.

A la demande de Madame Missotten

Le syndic rappelle que les recettes provenant de la location de parties communes (caves, emplacements de parking, locaux, parties de toiture ou de murs pour des antennes) sont actuellement versées au fonds de réserve Résidence et Parking de la copropriété.

- Demande de remboursement individuel à chaque propriétaire des Recettes Résidence et Parkings.

Cette demande est refusée à 95,6 % des voix.

- Demande d'imputation en diminution des charges des recettes Résidence et Parking

Cette demande est refusée à 80,4 % des voix.

A la demande de Madame Moos

- Création d'un accès pour les Personnes à Mobilité Réduite.

Cette demande recueille 73,8% de voix favorables et est donc refusée.

- En vue de l'alimentation d'un véhicule électrique, placement dans le parking d'un nouveau compteur, circuit, boite etc. au frais du demandeur. Ceci avec la condition d'installer des gaines qui ont la capacité de porter plusieurs câbles pour satisfaire à la demande d'autres habitants. Ceux-ci pouvant à leur tour ajouter un nouveau compteur ou bien sûr faire un raccordement à leur compteur domestique.

Madame Moos indique que cette demande est devenue sans objet.

A la demande de Mesdames et Messieurs Lambert, Missotten, Vanhollebeke.

- Approbation par les propriétaires ABCDE et F 2chambres des ouvertures réalisées ou pouvant être réalisées par les propriétaires F 3 chambres dans le mur mitoyen. Le syndic précise qu'un tel vote doit être soumis à l'ensemble des copropriétaires et non seulement à une partie de ceux-ci.

Les propriétaires approuvent les ouvertures réalisées à 76,5% de voix favorables.

- Mise au point de la répartition des charges en fonction de la modification de la configuration de divers logements.

Le syndic précise que la modification dont il est question est en fait l'utilisation par certains habitants des appartements F des locaux de la colonne G attenante à leurs appartements en vertu d'une convention de jouissance conclue par les propriétaires des appartements F concernés avec la copropriété Résidence du Parc qui est propriétaire de ces locaux.

Cette demande recueille 72,7% de voix favorables et est donc refusée.

- Prise en charge des frais consécutifs à ces modifications de l'immeuble (géomètre, notaire, etc...) par les bénéficiaires de cette situation, à savoir la jouissance de ces diverses chambres G.

Ce point est devenu sans objet.

11. Elections statutaires

Conseil de Copropriété

Monsieur Jacques BLOCRY recueille 88,9% de voix favorables.

Monsieur Gideon BOIE recueille 82,9% de voix favorables.

Monsieur Jacques de SELLIERS recueille 77,9% de voix favorables.

Monsieur Xavier HUYSMANS recueille 78,8% de voix favorables.

Monsieur Jean VERCHEVAL recueille 70,9% de voix favorables.

Monsieur Corentin SCRIVE recueille 97,8% de voix favorables.

Monsieur Jonathan MICHOT recueille 97,1% de voix favorables.

Les statuts prévoient que le conseil de copropriété est composé du Président et de deux assesseurs. Ils prévoient également que l'assemblée générale décide de la composition du conseil de copropriété.

Il est proposé à l'assemblée générale d'étendre le nombre de membres à toutes les personnes ayant recueilli plus de 50% des voix.

Cette proposition recueille 81,6% de voix favorables et est donc retenue.

Commissaire aux comptes

Madame Catherine Robin est élue à 79,1 %.

Syndic

Le mandat de 2 ans de la sprl H.V.B. Gérance est renouvelé à 79,8 % selon les mêmes conditions contractuelles.

L'ordre du jour est épuisé. Le président lève la séance à 23h30.

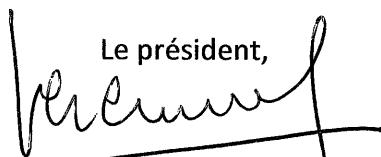
Le détail complet de tous les votes nominatifs demeurera annexé au procès-verbal.

Conformément aux dispositions légales régissant le fonctionnement des copropriétés :

- les abstentions (lors des votes) n'ont pas été comptabilisées ;
- le procès-verbal des décisions de l'assemblée a été rédigé en séance et signé par le président de l'assemblée, les scrutateurs, le secrétaire ainsi que tous les copropriétaires encore présents à l'issue de sa rédaction.

Une copie en sera diffusée auprès de tous les copropriétaires et locataires endéans les 30 jours.

Le président,



Le secrétaire,

