

Bruxelles, 8/7/2020

DVCV SPRL
Square Eugène Plasky 97
1030 Schaerbeek

Objet : demande de documents.

Madame, monsieur,

Vous trouverez ci-joint les documents demandés.

PV AG 2017, 2018, 2019 et bilans financiers.

Les quotités dans l'immeuble sont de 1045/10000^{ème} pour l'appartement concerné appartenant à Monsieur Rousseau et madame Sittler.

Montant du fond de roulement= 2094,28 €

Fond de réserve=10237,91 € au 7 juillet 2020

Part des copropriétaires 10237,91 x 1045/10000 =1069, 86 €

Un montant de 3010, 40 € est engagé pour la sécurisation d'une cheminée.

Ce montant sera pris dans le fond de réserve.

Les travaux récemment réalisés dans les communs sont :

la mise en conformité de l'installation électrique.

La vérification par caméras du réseau d'égouts.

L'étanchéité de la toiture terrasse de la buanderie de monsieur Rousseau vérifiée et rénovée.

L'appel de fonds de roulement et de réserves, respectivement de 182,7 et 156,75 € pour le 3^{ème} trimestre 2020 a été envoyé. L'AG 2020 pour l'exercice 2019 est prévu en septembre.

Bien à vous,

Pour la copropriété François Tilley,

Marc ELOY

Clos Albert Crommelynck 24, 1160 Auderghem



AG de la résidence François Tilley du 24/5/2019

PROCES-VERBAL

Membres présents :

ELOY Marc (EM), FABREGUE Noémie (FN), GROULUS Alexandre (GA), LATOUR Catherine (LC), MOINY Yves (MY), SEGUY Martine (SM), SITTLER Elisabeth (SE).

Membres absents :

Leroux Olivier (a donné procuration à MY)

Mylona Katia

Rousseau Benoit (non représenté)

L'assemblé générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour transmis par courriel.

Les documents suivants ont été transmis par ME en séance :

Prévisions 2018, réalisation 2018, Prévisions 2019, augmentation des charges pour le fond de roulement, devis pour la plateforme au-dessus de la buanderie, devis conformité d'électricité, examen des devis et conclusion (cheminée et corniche rue), bilan et conclusions pour le financement des travaux.

Les devis détaillés des entreprises ont circulé pendant la séance.

Comptes annuels et décharges.

Les comptes pour l'année 2018 ont été présentés par EM et vérifiés par GA qui en atteste la conformité à la réalité.

L'assemblée générale approuve à l'unanimité les comptes de l'exercice clôturés au 31/12/20188.

L'assemblée générale marque à l'unanimité son accord par rapport aux prévisions budgétaires pour 2019.

EM fait remarquer que les charges pour le fond de roulement n'ont pas augmenté depuis 2014.

SM se demande si la réparation en urgence d'une rive de corniche en cour intérieure était vraiment « une urgence » et si l'assurance n'aurait pas pu intervenir.

EM signalera désormais à tous les copropriétaires les situations d'urgence qui nécessitent une intervention dans les plus brefs délais.

Mise en conformité du réseau électrique des communs.

Suite à de nombreux problèmes dans le réseau des communs et à la décision de l'AG en 2018, EM a demandé à la firme CERTINERGIE une expertise pour déterminer les mesures à prendre pour une mise en conformité de l'électricité dans les communs.

Sur cette base 3 firmes sont contactées et ont remis des devis.

ON/OFF, ELECT 2 LIFE et Radio TV électricité Thierry Désir.

En se référant aux remarques de CERTINERGIE l'offre de Monsieur Désir est la plus intéressante. Cette firme est recommandée par GA.

L'assemblée marque son accord pour commander les travaux à Monsieur Désir. Le coût des travaux sera financé par le fond de réserve. le montant prévu est de 2724, 73 €.

Sécurisation d'une cheminé côté droit-rue Franklin.

Une cheminé en très mauvais état menace de s'écrouler du côté de la rue. Une intervention est nécessaire. Deux possibilités, soit la cheminée est condamnée, soit elle est restaurée. Les conduits situés dans la pièce située

face à la rue Franklin dans chaque appartement ou magasin ne sont pas utilisés par GA, FN, SM. Pour MK, une demande doit lui être adressée.

Les membres de l'AG présents opteraient pour la condamnation de la cheminée.

Deux firmes ont été contactées et ont remis un devis. Une 3^{ème} firme sera contactée. GA transmettra les coordonnées à EM qui prendra rendez-vous.

Si un échafaudage s'avère nécessaire, comme le propose les 2 premières firmes, il sera opportun de repeindre la corniche côté rue et de vérifier l'état des boiseries.

Le 15 juin nous devrions pouvoir comparer les 3 offres et prendre une décision.

Etanchéité de la plateforme. (Au-dessus de la buanderie)

Des décollements de solins et la vétusté du revêtement provoquent de l'humidité dans un mur des communs.

Les 2 mêmes firmes contactées pour la cheminée ont remis prix.

Une 3^{ème} firme conseillée par GA sera contactée par EM. SM invite EM à solliciter une réduction du coût global si l'on confie les travaux à une seule firme.

Financement des travaux.

Le fond de réserve se monte est, à ce jour, de l'ordre de 13.000 €.

Après décision sur le choix des entreprises et le niveau des travaux à effectuer un emprunt pourrait s'avérer nécessaire. Ce recours à l'emprunt est rejeté au vu de l'estimation du montant des travaux non confirmé à ce jour. Tous les copropriétaires seront consultés lorsque tous les devis en attente seront disponibles.

Divers.

La problématique des nuisances sonores lors d'activités festives dans l'immeuble suscite un débat entre MY et LC . La conclusion est de traiter ces situations entre copropriétaires concernés et d'éventuellement, au moment des faits, faire appel à la police locale si tout dialogue avec les résidents fautifs sont vains.

L'assemblée remercie Noémie pour son accueil chaleureux.

La réunion se termine vers 22H

La secrétaire, Catherine Latour

Le président, Marc ELOY

Bruxelles le 24/ 05/2019

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU MARDI 17 AVRIL 2018

RESIDENCE FRANCOIS TILLEY

RUE FRANKLIN 78 – 1000 BRUXELLES

Membres présents : , Marc ELOY (ME), Yves MOINY (YM), Martine SEGUY (MS), Elisabeth SITTLER (ES) ; Noémie FABREGUE (NF) ; Olivier LEROUX (OL) ; Catherine LATOUR (CL) ;

Membre(s) excusé(s): Alexandre GROULUS (AGR) a donné procuration à Marc ELOY ;

Membre(s) absent(s) (sans procuration): Katia MYLONA ;

L'Assemblée générale extraordinaire est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour transmis par courriel le 01.03.2018 par ME ;

ME remet aux participants les documents suivants (en annexe au présent procès-verbal) : budget pour 2017 ; prévisions budgétaires pour 2018 ;

1. Comptes annuels et décharge:

- Les comptes pour l'année 2017 ont été présentés par ME et vérifiés par AG qui en atteste la conformité à la réalité ;
- L'Assemblée générale approuve à l'unanimité les comptes de l'exercice clôturé au 31.12.2017 et accorde la décharge à ME ainsi qu'à AGR ;
- L'Assemblée générale marque à l'unanimité son accord par rapport aux prévisions budgétaires pour l'année 2018 ;

2. Présentation de plusieurs devis :

- L'Assemblée générale marque son accord pour la remise en peinture de la porte, ainsi que son renforcement pour un montant total de l'ordre de 700 Euros HTVA ;

3. Evacuation des eaux usées dans la cour intérieure de CL:

- L'Assemblée générale souhaite procéder à une expertise avant que de prendre position ; ES communiquera les coordonnées d'un expert qui pourra être mandaté pour la réaliser ;

4. Déjections de pigeons :

- L'Assemblée générale prend acte de ce que cette question est désormais réglée ;

5. Devis rénovation électricité et remise en peinture des parties communes :

- L'Assemblée générale charge ME de collecter des devis afin d'avoir un aperçu des coûts relatifs à cette rénovation ; sa réalisation pourra en principe être réalisée fin 2019-début 2020 ;

5. Divers :

- ES informe l'Assemblée générale de son intention de procéder au remplacement des châssis en façade-avant ; l'Assemblée générale rappelle l'importance de garantir l'harmonie de la façade au niveau visuel ; ES communiquera aux copropriétaires les informations utiles au sujet des châssis en PVC *versus* châssis en bois ; une attention particulière sera attachée à la question de savoir si les châssis en PVC pourront ou non être peints ;
- Le choix de la société BSC Cleaning est maintenu ;
- Les règles du règlement d'ordre intérieur relatives à l'usage des parties communes, ainsi que celles relatives à la location des appartements sont rappelées afin de préserver l'occupation paisible de l'immeuble ;

Fait à Bruxelles, le **17.04.2018**,

Pour la copropriété,

Le Syndic.

Procès-verbal de l'assemblée générale du vendredi 12 mai 2017 concernant l'exercice 2016.

Membres présents :

Marc Eloy (M.E) ; Noémie Fabrègue (N.F) ; Catherine Latour (C.L) ; Katia Mylona (K.M) ; Benoit Rousseau (B.R) ; Martine Seguy (M.S)

Membres excusés :

Alexandre Groulus (A.G) a donné procuration à M.E ; Olivier Leroux (O.L) a donné procuration à M.E ; Yves Moiny (Y.M) a donné procuration à M.E.

L'assemblée générale des copropriétaires du 78 rue Franklin, résidence Tilley, est donc valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour.

M.E remet aux participants les documents suivants : budget 2016 et prévisions 2017.

1. Les comptes pour l'année 2016 ont été présenté et expliqués par M.E., A.G les a vérifiés et en a attesté la conformité à la réalité ce 12 mai 2017 en avant séance. L'AG approuve à l'unanimité les comptes de l'exercice clôturé au 31/12/2016.

2. L'AG marque à l'unanimité son accord par rapport aux prévisions budgétaires de 2017.

3. COUR INTERIEURE GAUCHE (Alexandre)

Les travaux de rénovation sont terminés. Le suivi du chantier a été assuré par M.E.

La réception des travaux a eu lieu.

4. COUR ARRIERE DROITE (Catherine)

Les travaux contre l'humidité ascensionnelle sont terminés.

5 DESCENTE D'EAU PLUVIALE (au-dessus de la buanderie de B.R)

La D.E.P. a été partiellement remplacée ainsi qu'un entonnoir et des attaches. Si des dégâts à la peinture de murs intérieurs de la buanderie sont justifiables, B.R peut introduire une réclamation auprès du courtier concerné via le syndic

6. INFILTRATION D'EAU EN TOITURE/TABATIERE

Suite à la demande des copropriétaires (PV de l'AG 2016) un examen général de la zinguerie en toiture a été réalisé pour déterminer l'origine de la présence d'humidité dans une chambre de Y.M.

Des soudures ont été faites à différents endroits et l'état des corniches vérifiés.

La tabatière en zinc s'est avérée en très mauvais état. Conformément au PV de l'AG 2016 pour l'exercice 2015 2 devis sont présentés :

2030€ pour la firme Leclercq et 2160€ pour la firme A C toiture.

La firme Leclercq est retenue avec l'accord général de l'assemblée.

7. PIGEONS

Les 2 cours intérieures sont protégées des déjections de pigeons par des pics installés sur les corniches.

Les cours extérieures ne sont pas protégées. L'AG souhaite donc que chaque copropriétaire concerné place des dispositifs anti-pigeons sur les terrasses arrières.

8. PORTE DE L'IMMEUBLE

Le bras destiné à la fermeture automatique de la porte d'entrée a été réglée. Mais cette porte a été fortement

détériorée par le passage des vélos.

Un devis sera demandé et proposé aux copropriétaires.

9. RATELIER POUR VELOS

Un budget de l'ordre de 90 € est proposé pour l'achat d'un râtelier à positionner dans la cour de gauche (Alexandre) Une documentation est présentée à l'assemblée.

Comme souhaité dans une AG précédente, seule les poussettes seront autorisées dans le hall.

10. COORDONNEES DES LOCATAIRES

M.E s'en chargera ultérieurement.

11. CAMERAS

A.G a transmis un devis.

La majorité estime que cette dépense n'est pas nécessaire en ce qui concerne la caméra intérieure et demande un délai de réflexion pour une caméra extérieure sur base d'un devis plus précis.

12. REPARATION DE LA PORTE DONNANT ACCES A LA COUR VELOS

Cette porte et son chambranle demandent réparation ou remplacement.

3 devis ont été demandés.

Patrick Leclercq propose une nouvelle porte en plastique blanc : 2183€ HTVA

Cabay propose une réparation de la porte et le remplacement du chambranle : 1630€ HTVA

Camacho :850€ HTVA

Monsieur Camacho est un artisan présenté par C.L

Cette porte en piteux état détériore les mosaïques. Un décision sera prise ultérieurement.

13. REFOULEMENT D'UN AVALOIR

Par grande pluie l'avaloir de la cour de C.L refoule. Un devis sera présenté aux copropriétaires.

M.S insiste sur le fait que les frais à engager soient soumis à l'approbation des membres de la copropriété et de ne pas invoquer l'urgence à tout va.

14. COMpteURS DE GAZ

La localisation des compteurs doit être rappelée par les bailleurs aux locataires

15. NOM SUR LES BOITES AUX LETTRES

B.R se charge de trouver un dispositif qui permette les changements fréquents de noms

16. DIVERS

M.S estime que le coût du nettoyage des communs est trop élevé.

M.E demandera des devis.

Un débat général concernant l'attitude des locataires des uns et des autres s'installe en fin d'AG.

L'assemblée remercie N.F pour son accueil chaleureux dans son nouveau logement.

PREVISIONS 2018 REALISATION 2018 PREVISIONS 2019**Version 16/5/19**

<u>Eau</u>	70	89,30	95
------------	----	-------	----

<u>Electricité</u>	130	258,34	130
--------------------	-----	--------	-----

Gestion

	1260	1250	1280
--	------	------	------

<u>Petits frais</u>	765	721,50	680
---------------------	-----	--------	-----

Ampoules	19,98
EXTINCTEUR	19,36
IKEA	12,99
ECF	308,47
ON/OFF	90,10
Banque	128,70
Déplacement	100,00

Frais	Corniche	651,90
	Fuites d'eau, après intervention assurance	
		161,04

Assurances	1906,35	1906,35	2000
	170,46	170,46	175

Entretien

	2600	2554,10	2600
--	------	---------	------

TOTAUX

6900	7763	7000
------	------	------

PREVISIONS 2017 REALISATION 2017 PREVISIONS 2018

Eau 70 58,18 70

Electricité 160 124,37 130

Gestion
 1260 1240 1260

Petits frais
 885 677,48 765

Porte étiquettes	1,08
Banque	113,70
Brico	41,98
curage	201,40
Serrurier	12,85
peinture	64,05
fuite eau	242,42
Assurances	1855
	170

 1855,19 1906,35
 168,43 168,43

Entretien
 2500 2536 2600

TOTAUX

6900 6659,65 6900

FOND DE RESERVE :

2501, 60 remplacements tabatière par un VELUX

1316,52 Injections, plâtre hydrofuge, peinture cour commune de gauche
781,22 Cour de droite, réparation descente eau pluviale et divers travaux
d'entretien.

Pour information

Compte courant au 29/12 2017 :3357,47€

Livret au 7/12 2017 : 5517,06€

PREVISIONS 2016 REALISATION 2016 PREVISIONS 2017

Eau 120 60,82 70

Electricité 160 160 ? 160

Gestion

 1240 1240 1260

Petits frais

 900 779,66 885

Extincteur	35,99
Ampoules	23,59
Banque	94,70
Brico	21,06
Fuite eau	127,20
Serrurier	132,49
Clés	46,24
Encombrants	298,39

Assurances 1820 1830,59 1855
 170 168,43 170

Entretien

 2500 2478,76 2500

TOTAUX

6900 6718,26 6900

Rénovation cour : bilan 12626,45€+ tr. divers 3259,5+ acompte hum. cour 877,88