

Résidence DIAMOND
RAPPORT DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE
Du 20 mars 2012

Président du Conseil de Gérance : Monsieur René Balanger

Membres du Conseil de Gérance : Mesdames Nicole Bury, Anne Krikilion, Yvette Lurquin

Examinateurs aux comptes : Messieurs Robert Dassel JR., Ilan Zatalovski

Gérant : Monsieur Jean-Marie Hacquier

Présents : - Monsieur et Madame BALANGER-KRIKILION (quotités : 102/1000)

- Madame Nicole BURY (quotités : 92/1000)

- Monsieur Robert DASSEL Junior (90/100)

- Madame Senta FASTRE (quotités : 92/1000)

- Monsieur Hans DEFORCE, représentant la S.A. HEADLINE (170/1000)

- Monsieur Jean-Marie HACQUIER (92/1000) - Madame Yvette LURQUIN

Représenté : - Monsieur Robert DASSEL Senior (90/1000) représenté par

Monsieur Robert DASSEL Junior

- Monsieur Fabrice MOERMAN , représenté par Mme. Yvette Lurquin (92/1000)

Absent et excusé : Monsieur Ilan Zatalovski (2 x 90/1000)

Lieu : salle de réunion de la société HEADLINE, 91, av. du Diamant, 1030 – Schaerbeek

La séance est ouverte à 20h.05 par Monsieur Balanger, Président. L'Acte de Base, le Règlement d'Ordre Intérieur, le Journal des Entrées, le Journal de Banque et les Décomptes sont présents sur la table de réunion. Tous les propriétaires sont présents, représentés ou excusés. L'assemblée peut délibérer valablement avec l'ordre du jour suivant :

- 1) signature du registre des présences – enregistrement des procurations
- 2) approbation des rapports des AG du 9 mars 2011
- 3) approbation du bilan et décharge du syndic
- 4) désignation des examinateurs aux comptes pour l'année 2012
- 5) travaux aux parlophones : choix de l'installateur, provisions à compléter
- 6) autres travaux à finaliser : caves, adoucisseur, ascenseur, isolation du toit, isolation du pignon Est...
 - a) murs des soupiraux : goudron blanc, récupération des eaux de pluie, mise en peinture
 - b) ascenseur : mise en conformité 2013 : œilletons de sécurité
 - c) adoucisseur : remise en marche, nouveau bac
 - d) réparation des murs AV et AR du penthouse
 - e) rappel : à la demande de Monsieur Balanger : isolation du toit (voir AG du 11.03.2008)
 - f) rappel : à la demande de Monsieur Balanger : isolation du pignon Est (voir AG 11.03.2008)
- 7) divers

Délibérations et votes selon l'ordre du jour

- 1) La procuration présentée par Monsieur Dassel Junior est enregistrée. Monsieur Balanger s'opposant au mandat donné par Monsieur Fabrice Moerman à Monsieur Hacquier, il est acquis que Madame Yvette Lurquin représentera Monsieur Moerman au cours des délibérations. Le registre des présences est signé
- 2) Le rapport de la dernière Assemblée Générale n'a pas été contesté dans les quatre mois. Il est donc approuvé. Dont acte

- 3) Les comptes ont été examinés par Monsieur Zatalovski et Monsieur Robert Dassel Junior. Il sont certifiés conformes aux pièces. Le Gérant a présenté des prévisions budgétées pour l'année 2012. Aucune remarque n'a été formulée quant aux comptes et aux prévisions. Le bilan 2011 est donc approuvé à l'unanimité. Le gérant attire l'attention des propriétaires sur un accroissement de 12,88 % des charges générales en six ans. Dans le même temps, le coût de l'eau s'est accru de 52%. Il n'y a rien de surprenant dans ces constats.
- 4) Les examinateurs des comptes sont reconduits dans leurs fonctions. Il s'agit de Monsieur Robert Dassel Junior qui accepte et de Monsieur Ilan Zatalovski, absent mais désigné par l'ensemble des membres présents.
- 5) Pour ce qui concerne la réparation des sonnettes/parlophones/ouvre-porte, c'est la société ADITEL qui est choisie pour sa proposition de remplacement complet, câblages inclus. Le montant du devis est de 4028€ (TVA incluse). Le compte épargne « travaux » présente un crédit de 3704€. Il est décidé de passer commande à l'entreprise, de libérer l'acompte contractuel et de mettre en recouvrement auprès des propriétaires un nouvel acompte sur travaux de 2000 € à l'échéance du 1^{er}. avril 2012. Le Président désire des précisions quant à la garantie qui, à son idée, devrait être de deux années plutôt qu'une.
- 6) autres travaux à finaliser :
 - a) soupiraux et murs des caves : mandat est donné au gérant de faire procéder à la pose de fenêtres obturantes côtés intérieurs des soupiraux en veillant à une bonne aération de la cave aux compteurs à gaz. Dans la cave aux compteurs d'eaux, il faut percer au fond du soupirail quelques trous afin de permettre l'évacuation des eaux de pluie résiduelles. Une gaine isolante doit être posée sur le tuyau d'eau alimentant le rez-de-chaussée ; les murs des caves doivent être repeints en blanc.
 - b) ascenseur : Le rideau électrique + verrouillage positif doit être installé avant le 1/1/2013. Monsieur Balanger signale que l'appellation « œilletton » est erronée. Le gérant a reçu par téléphone une estimation du travail par la société SCHINDLER pour un montant approximatif de 3000 €. Le Président Balanger estime que d'autres devis devraient être demandés. Il prétend que ce travail peut être fait par un simple électricien. A la demande de Schindler, le gérant a obtenu du certificateur Vinçotte un rapport de risques. Ce rapport a été transmis à Schindler. Monsieur Balanger estime que ce rapport de risques n'aurait pas dû être transmis à Schindler car c'est, prétend-t-il, l'ouverture vers des travaux inutiles. Il est demandé au gérant de réclamer une offre écrite de l'installateur. Les autres membres de l'assemblée estiment qu'il faut passer commande à Schindler car c'est cette société qui connaît et entretient l'ascenseur et que, en cas de problèmes avec le verrouillage, cette société rejeterait la responsabilité sur l'autre. La couverture des frais peut être assurée par le crédit du compte « épargne ascenseur » qui est à ce jour de 7574€
 - c) adoucisseur : l'adoucisseur a été mis hors circuit. Le gérant juge que les tuyaux sont à présent vierges de bactéries. Madame Bury prétend que cet adoucisseur n'est pas nécessaire. Monsieur Balanger se prononce violemment contre cette affirmation. Il veut effectuer lui-même des tests de chlore, de calcaire et de PH. Les autres propriétaires préfèrent une analyse par un laboratoire sérieux. Monsieur Balanger propose de prélever un échantillon de l'eau et aller le faire analyser chez Vivaqua, rue de Linthout. Le gérant

trouve qu'il est de sa responsabilité de conserver toutes les installations de l'immeuble en bon état. Il est donc décidé de faire remonter l'adoucisseur et de procéder aux analyses antérieures et postérieures. Il sera encore temps de mettre l'adoucisseur hors circuit s'il est avéré que son fonctionnement nuit à la santé des habitants. Une nouvelle cuve à sel doit être installée, ; le coût estimé est de 300€. Un devis précis doit être demandé à la société APRE. Nous estimons qu'un geste commercial (entretien gratuit ou fourniture gratuite) doit être posé en compensation des ennuis rencontrés par le défaut d'entretiens qui a duré trois ans.

d) réparation des murs AV et AR du penthouse : ces réparations devront être effectuées à l'issue des travaux du RER lorsque nous serons assurés qu'il n'y aura plus de tassements du terrain

e) isolation du toit : Monsieur Balanger réitère sa promesse de faire effectuer ce travail à ses frais.

f) isolation du pignon Est : une estimation du recouvrement avec isolation thermique doit être demandée. Cette isolation devrait sensiblement améliorer le certificat énergétique de l'immeuble. Les travaux seront effectués lorsque le compte « travaux » sera suffisamment approvisionné. Le gérant rappelle l'engagement pris de couvrir les deux comptes « épargne » de 2 x 2000€ par an.

7) Divers : Le gérant signale qu'il a commandé et reçu 10 nouvelles clés de sécurité. Elles sont trop souvent perdues et elles coûtent de plus en plus cher. De 48€ elles sont à présent passées à 62€. Pour toute clé supplémentaire, un débours de 65€ sera demandé. Monsieur Balanger estime que ces clés sont trop chères et qu'elles ne servent à rien. L'assemblée désapprouve.

Monsieur Deforce aimerait qu'on demande à la région de réaménager les trottoirs qui sont dans un état lamentable. C'est une image déplorable pour la presse internationale qui fréquente ses bureaux et studios. Une correspondance à ce sujet doit être échangée avec la région. Monsieur Deforce aimerait aussi qu'on signale aux habitants qu'il est interdit de jeter des mégots par les fenêtres à l'arrière comme à l'avant de l'immeuble.

L'ordre du jour étant épuisé, le Président lève la séance à 21 h.45

Le rapporteur :
J.M. Hacquier

Résidence DIAMONDS - 2012

I . ECHEANCIER PAR APPARTEMENT

Apt. G.1 (90/1000) – Nom : ZATALOVSKI (locataire A-S. Gillet)

Mois :	Acomptes :	Dates paiements	Crédit :	Solde :
solde 2011				260,00 -171,33
1 ^{er} . Trim.2012	260,00	09.01.12	260,00	88,67
		13.02.12		11,19
		12.03.12		77,48
2me. Trim.2012	210,00			27,48
3me. Trim.2012	210,00			
4me. Trim.2012	210,00			
TOTAUX :				

Apt. G.2 (90/1000) – Nom : Robert DASSEL Senior

Mois :	Acomptes :	Dates paiements	Crédit :	Solde :
Solde 2011				-280,00-31,53
1 ^{er} . Trim.2012	280,00			-31,53
2me. Trim.2012	280,00			248,47
3me. Trim.2012	280,00			
4me. Trim.2012	280,00			
TOTAUX :				

Apt. G.3 (90/1000) – Nom : ZATALOVSKI (locataire BEY)

Mois :	Acomptes :	Dates paiements	Crédit :	Solde :
Solde 2011				180,00 +152,62
1 ^{er} . Trim.2012	200,00	09.01.12	200,00	332,62
		13.02.112	255,14	77,48
		12.03.12	200,00	-122,52
2me. Trim.2012	260,00			137,48
3me. Trim.2012	260,00			
4me. Trim.2012	260,00			
TOTAUX :				

Apt. G.4 (90/1000) - Nom : Robert DASSEL Junior (locataire Dittrich-Arguello)

Mois :	Acomptes :	Dates paiements	Crédit :	Solde :
Solde 2011				-280,00+79,32
1 ^{er} . Trim.2012	280,00			79,32
2me. Trim.2012	310,00			389,32
3me. Trim.2012	310,00			
4me. Trim.2012	310,00			
TOTAUX :				

Apt. D.1 (92/1000) – Nom : HACQUIER-LURQUIN

Mois :	Acomptes :	Dates paiements	Crédit :	Solde :
Solde 2011				-5,09
1 ^{er} . Trim.2012	295,00	20.02.12	210,70	79,21
2me. Trim.2012	295,00		374,21	
3me. Trim.2012	295,00			
4me. Trim.2012	295,00			
TOTAUX :				

Apt. D.2 (92/100) – Nom : FONTAINE/MOERMAN (locataire Hadjichristou-Baloji)

Mois :	Acomptes :	Dates paiements	Crédit :	Solde :
Solde 2011				-335,00-79,94
1 ^{er} . Trim.2012	335,00			-79,94
2me. Trim.2012	300,00		220,06	
3me. Trim.2012	300,00			
4me. Trim.2012	300,00			
TOTAUX :				

VI. CHARGES GLOBALES réparties par appartement

(hors frais extraordinaires payés par cptes. Ascenseur et Travaux)

REPARTITIONS				PAIEMENTS			
Appartements:	Noms :	Quotifiés :	Frais Communs	Eaux:	Divers Privés	Total :	Acomptes :
Rez	Headline	170	1521,67	192,59	0	1714,26	1700,00
Penthouse	Balanger	102	913,00	225,06	0	1138,06	1025,00
D.1	Hacquier	92	823,50	346,41	0	1169,91	113,06
D.2	Fontaine	92	823,50	386,56	0	1210,06	-5,09
D.3	Bury	92	823,50	273,41	0	1096,91	-79,94
D.4	Fastré	92	823,50	152,96	0	976,46	-8,09
G.1	Zatalovski	90	805,60	83,07	0	888,67	200,46
G.2	Dassel Sr.	90	805,60	272,87	0	1078,47	-171,33
G.3	Zatalovski	90	805,60	167,02	0	972,62	-31,53
G.4	Dassel Jr.	90	805,60	378,72	0	1184,32	152,62
	TOTAL :	1000	8951,07	2478,67	0	11429,74	79,32
							263,74

Frais communs à répartir (hors eaux) : 11429,74-2478,67 = 8951,07

VII. ASCENSEUR

Entrées	Libellées	Propriétaires	Dates versements	Montants	Sorties	Fournisseurs + n° pièce	Dates paiements	Montants
A nouveau :								
Intérêts - frais	ING		03.01.11	57,69				
Provision 2010	Headline		04.01.11	360,00				
Id.	Dassel SR		D°	180,00				
Id.	Dassel JR		D°	180,00				
Id.	Bury		07.01.11	184,00				
Id.	Fontaine		13.01.11	184,00				
Id.	Balanger-Krikilion		18.01.11	204,00				
Id.	Hacquier		23.02.11	184,00				
Id.	Fastré		10.03.11	184,00				
Id.	Zatalovski G1 + G3		30.03.11	360,00				
Provision 2011	Dassel JR		03.10.11	180,00				
id.	Fontaine/Moerman		05.10.11	184,00				
id.	Headline		d°	340,00				
id.	Dassel SR		d°	180,00				
id.	Bury		18.10.11	184,00				
id.	Fastré		15.11.11	204,00				
id.	Balanger		23.11.11	184,00				
	Hacquier		0	0				
	TOTAUX :			8242,73				
	réalisable (Zatalovski) :			360,00				8242,73