

Résidence DIAMOND

RAPPORT DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE du 26 mars 2013

Président du Conseil de Gérance : Monsieur René Balanger

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

Examineurs 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 et Madame HACQUIER-LURQUIN (92/1000)~~

Représentés : Monsieur Robert DASSEL SR (90/1000) représenté par Monsieur Robert DASSEL JR
 Monsieur Fabrice MOERMAN (92/1000) représenté par Madame Nicole BURY
 Monsieur Ilan Zatalovski (180/1000)

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

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

NB : l'assemblée générale prévue le mardi 12 mars a été reportée au 26 du même mois en raison des intempéries. L'ordre du jour reste inchangé.

.....
La séance est ouverte à 20h.10 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 :

ORDRE DU JOUR

- 1) signature du registre des présences – enregistrement des procurations
- 2) approbation des rapports de l'AG du 20 mars 2012
- 3) approbation du bilan et décharge du syndic
- 4) désignation des examinateurs aux comptes pour l'année 2013
- 5) travaux :
 - a) isolation du pignon Est (voir AG 11.03.2008 et du 20.03.20112)
 - b) ascenseur : mise en conformité 2016 : œilletons de sécurité
 - c) sécurisation du hall d'entrée
 - d) demande de modification de des grandes fenêtres de la chambre
- 6) locataires : respect du voisinage et des communs
- 7) divers

Délibérations et votes selon l'ordre du jour

- 1) Le registre des présences est signé par les propriétaires présents et/ou mandatés.
Les procurations présentées sont enregistrées à l'exception de celle de Monsieur Zatalovski pour Monsieur Hacquier qui est contestée par Monsieur Balanger arguant qu'un gérant ne peut pas représenter un propriétaire. Cet argument est contesté par Madame Bury qui retourne l'argument et fait remarquer que Madame Hacquier est aussi propriétaire, au même titre que Monsieur Hacquier. Monsieur Hacquier propose alors de confier le mandat à Madame Fastré. Cette proposition est également rejetée par le Président Balanger puisqu'elle n'a pas l'assentiment initial de Monsieur

Zatalovski. Considérant Monsieur Zatalovski absent et excusé, l'assemblée, constituée de 820 millièmes, peut délibérer valablement.

2) Le rapport de la dernière Assemblée Générale n'a pas été contesté dans les délais. Il est approuvé. Dont acte

3) Les comptes ont été examinés par Monsieur Zatalovski et Monsieur Robert Dassel Junior. Ils sont certifiés conformes aux pièces. Le gérant attire toutefois l'attention des membres sur un accroissement généralisé des frais généraux. Les acomptes trimestriels ont ainsi été réajustés à la hausse. Le gérant est déchargé, dont acte.

4) Les examinateurs aux comptes : Messieurs Dassel JR. et Ilan Zatalovski sont reconduits dans leurs fonctions pour l'année 2013.

5) a) couverture thermique du pignon EST

Deux devis ont été rentrés pour la couverture : Ecoba : 24943,92€ et Girardi : 37335,32€ (les TVA 6% sont incluses). Un troisième devis de la société Davaux est attendu. Le meilleur prix actuel vient d'Ecoba. L'assemblée émet un avis favorable pour cette entreprise que nous connaissons pour la qualité et le suivi de son travail. Le Gérant attire l'attention sur l'épaisseur de l'isolant thermique qui doit être de 90mm (précédemment 60) pour obtenir la prime « énergie » de la Région de Bruxelles-Capitale. Cette prime est actuellement de 80€/m². Pour +/- 150m² nous pouvons espérer recevoir 12000€. De l'échange entre les membres présents, il ressort :

1° qu'Ecoba doit revoir son devis en prévoyant la réparation des joints entre les briques avant la couverture du pignon

2° que les 25000 euros devront être payés à l'entrepreneur à la fin du chantier avant perception de la prime de la Région.

3° que, sans augmentation de la provision annuelle (2000€), nous n'aurons que 5500 € disponibles à la fin des travaux. Monsieur Hacquier propose d'augmenter le montant de la provision annuelle. Proposition non retenue.

4° qu'il convient de s'informer s'il est possible d'obtenir un crédit bancaire pour entreprendre les travaux dans un délai raisonnable

5° que l'un, l'autre ou plusieurs administrateurs seraient disposés à avancer l'argent à la copropriété

6° que le Gérant doit scanner les devis reçus et les envoyer aux copropriétaires (fait ce 28/03).

7° qu'une nouvelle assemblée générale est fixée au 7 mai 2013 pour prendre connaissance des opportunités et se prononcer sur la marche à suivre.

b) ascenseur : Le Gérant présente les devis reçus de Schindler et ThyssenKrupp (voir annexe). La mise en conformité totale pour le 31.12.2022 (d'après l'expertise d'AIV-Vinçotte) ne présenterait pas de problème financier à l'échéance si nous nous choisissons le devis de ThyssenKrupp. Il convient de mettre Schindler (actuellement en charge de l'entretien) en concurrence pour les prix. Les volets de sécurité peuvent être financés et installés dans les délais prescrits, soit le 31.12.2016.

En corollaire des points 5)a) et 5)b), Monsieur Dassel JR. remarque que nous pourrions facilement transférer 10000 € du compte « ascenseur » au compte « travaux », ce qui nous amènerait à 5500 + 10000 = 15500€ disponibles au printemps pour commencer les travaux. Resterait donc à trouver +/- 10000€ en attente de la prime régionale. L'évaluation de la situation et des solutions est reportée à l'AG du 7 mai.

6) sécurisation du hall :

Afin de palier aux désagréments causés par des squatters et des cambrioleurs (récentes tentatives d'incursion au 3^{ème} étage), il conviendrait de renforcer la sécurité. Un rapport du service

« Technoprévention » de la commune a été remis aux membres. Différentes solutions de sécurisation sont avancées. L'assemblée retient celle du placement d'un digicode commandant la fermeture de la porte à rue. Un devis doit être sollicité auprès d'ADITEL qui a récemment effectué la rénovation de la parlophonie + sonnettes et ouverture de la seconde porte. (Demande faite ce 28 mars). Décision définitive reportée à l'AG du 7 mai prochain.

d) modification des châssis de la fenêtre de la grande chambre

Madame BURY veut remplacer la fenêtre existante d'un seul tenant par trois éléments. Elle demande l'assentiment de l'assemblée nonobstant qu'il n'est besoin d'aucune autorisation pour la façade arrière. Elle présente deux propositions reçues de la société ABIHOME : une en aluminium : 2378€ et l'autre en PVC recouvert alu pour 2088€. Les membres conviennent qu'il n'y a aucune contrainte de temps pour les autres copropriétaires mais que, pour l'harmonie de l'immeuble, il faudra enregistrer les normes de cette nouvelle fenêtre. Les copropriétaires qui souhaitent remplacer leur fenêtre de la grande chambre devront adopter ces normes. Le choix se porte sur le modèle aluminium en trois parties, dont acte.

6) Locataires

Monsieur Hacquier se plaint du bruit fait par des locataires, particulièrement au 4^{ème}. étage-gauche. Il signale qu'il conviendrait, avant de louer un bien, de s'informer de la qualité des locataires et du nombre d'occupants. Les autres membres estiment qu'il ne s'agit là que de petits ennuis inhérents à tout immeuble comprenant plusieurs appartements.

7) Divers

Le gérant propose de passer contrat avec une société de location de carpettes pour préserver la propreté du hall d'entrée. Il a reçu trois offres. Le Président refuse de mettre cette proposition à l'examen car elle n'a pas été proposée à l'ordre du jour.

L'ordre du jour étant épuisé, le Président lève la séance à 21h.30.

ANNEXES envoyées aux membres en préliminaire à l'AG :

- 1) les prévisions budgétisées pour 2013
- 2) le rapport de visite de Donatienne Alexandre à propos de la sécurisation de l'immeuble
- 3) récapitulatif des devis relatifs aux travaux qui doivent être effectués

Le rapporteur :
JM Hacquier