

Résidence DIAMOND

RAPPORT DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE Du 15 mars 2011

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)
- Madame M-Viviane HODIAMONT et Monsieur Fabrice MOERMAN , mandataires de Yvette FONTAINE (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

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.11 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 du rapport de l'AG du 9 mars 2010
- 3) approbation du bilan et décharge du syndic
- 4) désignation des examinateurs aux comptes pour l'année 2011
- 5) élections au Conseil de Gérance : Mesdames Bury, Lurquin et Krikilion, Monsieur Balanger sont sortants et rééligibles (candidatures à adresser au Gérant avant l'A.G.)
- 6) travaux restant à effectuer à la façade arrière – début des travaux (Soc. ECOBA)
- 7) prévisions de travaux futurs :
 - a) parlophones (urgent)
 - b) à la demande de Monsieur Hacquier : réparation des murs et des soupiraux (intérieur des caves en façade)
 - c) à la demande de Monsieur Balanger : isolation du toit (voir rapport AG du 11.03.2008)
 - d) à la demande de Monsieur Balanger : isolation du pignon Est (voir rapport AG 11.03.2008)
- 8) certificat énergétique : informations

Délibérations et votes selon l'ordre du jour

- 1) La procuration présentée par Monsieur Dassel Junior est enregistrée. 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

9) Divers, en complément (non inscrit à l'ordre du jour) :

1° accord de l'assemblée pour continuer à provisionner les comptes « épargne-ascenseur » et « épargne-travaux » à raison de : 2000 euros par trimestre. Soit : en 2011 : 2000 € au 1^{er}. avril pour travaux (solde façade arrière) ; 2000 € au 1^{er}. juillet et 2000 € au 1^{er}. octobre pour travaux (parlophones) ; 2000 € au 1^{er}. janvier 2011 pour provision ascenseur (bilan 2011)

2° Madame Bury demande de préciser à tous, propriétaires et locataires, que Monsieur Hacquier est gérant et pas concierge. Il n'est donc pas disponible pour sortir des poubelles, ouvrir des portes ou toute autre prestation qui ne relève pas de ses fonctions de gérance.

3° Monsieur Balanger signale que des fissures latérales devront être réparées à l'avant comme à l'arrière des murs du penthouse

4° Monsieur Deforce (Headline) signale qu'une société immobilière est intéressée à l'achat des immeubles situés au 97, 95 et 93-91 de l'avenue du Diamant pour y réaliser un complexe d'appartements de luxe. Les membres attendent les propositions avec beaucoup de circonspection.

Le Président lève la séance à 22 h.15 après quelques échanges chaleureux.

Le rapporteur :
J.M. Hacquier

Résidence DIAMONDS
I . ECHEANCIER PAR APPARTEMENT

Apt : REZ + GARAGE (170/1000) – Nom : HEADLINE

Mois :	Acomptes :	Dates paiements	Crédit :	Solde :
Solde 2010				63,41
1 ^{er} . Trim. 2011	410,00	10.01.11	410,00	63,41
2 ^{eme} . Trim.2011	430,00			
3 ^{eme} . Trim.2011	430,00			
4 ^{eme} . Trim.2011	430,00			
TOTAUX :				

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

Mois :	Acomptes :	Dates paiements	Crédit :	Solde :
Solde 2010				18,05
1 ^{er} . Trim.2011	290,00	21.02.11	290,00	18,05
2me. Trim.2011	295,00			
3me. Trim.2011	295,00			
4me. Trim.2011	295,00			
TOTAUX :				

Apt. D.2 (92/100) – Nom : FONTAINE

Mois :	Acomptes :	Dates paiements	Crédit :	Solde :
Solde 2010				25,00 + 168,80
1 ^{er} .Trim.2011	285,00	17.01.11	285,00	193,80
2me. Trim.2011	335,00			
3me. Trim.2011	335,00			
4me. Trim.2011	335,00			
TOTAUX :				

Apt. D.3 (92/1000) – Nom : BURY/ HOLOFFE (locataire Lecerf-Holoffe)

Mois :	Acomptes :	Dates paiements	Crédit :	Solde :
Solde 2010				19,00 +36,55
		10.01.11	19,00	36,55
1 ^{er} . Trim.2011	265,00			301,55
		24.01.11	83,00	218,55
		21.02.11	85,00	133,55
		14.03.11	19,00	114,55
		21.03.11	85,00	29,55
		21.03.11	133,55	-104,00
2me. Trim.2011	280,00			
3me. Trim.2011	280,00			
4me. Trim.2011	280,00			
TOTAUX :				

Résidence DIAMOND – Année 2010
VI. Répartition des CHARGES des LOCATAIRES

Appartement	Nom	Quotités	(H)	+ Eaux	Totaux
Penthouse	Heilwig	102	363,12	193,39	556,51
D2	Hadjichristou-Balqij	92	327,52	366,17	693,69
D3	Atwood (10/12)	92,10/12	272,93	245,02	517,95
D4	Rouveure	92	327,52	112,67	440,19
G1	Gillet (4/12)	90,4/12	106,80	11,38	118,18
G3	Beckers (7/12 – pas d'eaux)	90,7/12	186,90	0	186,90
G4	Vanderschueren	90	320,40	258,38	578,78
TOTAL :		1000	8887,29	2217,67	11104,96
					11030,00
					74,96

VII. CHARGES GLOBALES réparties par appartement
 (hors frais extraordinaires payés par cptes. Ascenseur et Travaux)

REPARTITIONS		PAIEMENTS				
Appartements:	Noms :	Quotités :	Frais Communs	Eaux :	Divers Privés	Total :
Rez	Headline	170	1510,83	182,58	0	1693,41
Penthouse	Balanger	102	906,50	193,39	0	1099,89
D.1	Hacquier	92	817,63	330,42	0	1148,05
D.2	Fontaine	92	817,63	366,17	0	1183,80
D.3	Bury	92	817,63	258,92	0	1076,55
D.4	Fastré	92	817,63	112,67	0	930,30
G.1	Zatalovski	90	799,86	173,88	0	973,74
G.2	Dassel Sr.	90	799,86	297,38	0	1097,24
G.3	Zatalovski	90	799,86	43,88	0	843,74
G.4	Dassel Jr.	90	799,86	258,38	0	1058,24
TOTAL :		1000	8887,29	2217,67	0	11104,96
						11030,00
						74,96

Frais communs à répartir (hors eaux) : 11104,96 – 2217,67 = 8887,29

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	77,48
		12.03.12	260,00	-182,52
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 (92/1000) – 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 coples. Ascenseur et Travaux)

REPARTITIONS		PAIEMENTS					
		Frais Communs	Eaux :	Divers Privés	Total :	Acomptes :	Soldes :
Appartements:	Noms :	Quotifiés :					
Rez	Headline	170	1521,67	192,59	0	1700,00	14,26
Penthouse	Balanger	102	913,00	225,06	0	1138,06	113,06
D.1	Hacquier	92	823,50	346,41	0	1169,91	-5,09
D.2	Fontaine	92	823,50	386,56	0	1210,06	-79,94
D.3	Bury	92	823,50	273,41	0	1096,91	-8,09
D.4	Fastré	92	823,50	152,96	0	976,46	200,46
G.1	Zatalovski	90	805,60	83,07	0	1060,00	-171,33
G.2	Dassel Sr.	90	805,60	272,87	0	1078,47	-31,53
G.3	Zatalovski	90	805,60	167,02	0	972,62	152,62
G.4	Dassel Jr.	90	805,60	378,72	0	1184,32	79,32
	TOTAL :	1000	8951,07	2478,67	0	11429,74	263,74

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

VII. ASCENSEUR

Entrées	Propriétaires	Dates versements	Montants	Sorties	
Libellés				Fournisseurs + n° pièce	Dates paiements
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		à nouveau :
					360,00
	réalisable (Zatalovski) :				8242,73

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

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 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 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 reçue 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 Donatielle Alexandre à propos de la sécurisation de l'immeuble
- 3) récapitulatif des devis relatifs aux travaux qui doivent être effectués

Le rapporteur :
JM Hacquier