

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
TENUE LE 27 NOVEMBRE 2018

à l'A.S.A.P. avenue Louise 517 à 1050 Bruxelles.

avec à l'Ordre du jour :

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée.
La liste des présences, signée par les présents ou représentés, donne un total de 15 copropriétaires sur 23 présents ou représentés possédant 6400 / 10.000èmes des quotités dans l'immeuble et, dans ces conditions, l'Assemblée peut valablement délibérer.
2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée.
[redacted] est nommé Président de l'Assemblée et le syndic secrétaire.
3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 27 novembre 2017.
Le syndic a reçu un mail de [redacted] le 8 décembre 2017 qui demandait de préciser qu'au point 10 d) il avait été demandé à chacun de vérifier ses contours de fenêtres et d'entretenir ses balustrades. De plus, [redacted] avait demandé que si des travaux étaient envisagés sur la façade, que le dernier étage devait être pris en compte pour une isolation de la façade avant.
Ces remarques étant actées, l'Assemblée Générale Ordinaire approuve, à l'unanimité, le procès-verbal de l'assemblée du 27 novembre 2017.
4. Rapport du conseil de copropriété et/ou syndic.
 - Réparation locale pavement cour garage pour un montant de 1.181,32 €.
 - Honoraires [redacted] dossier ITAK pour un montant de 1.714,57 €.
 - Réparation et refixation grilles sortie garage pour un montant de 986,81€.
 - Scellement dalle cheminée ventilation pour un montant de 248,12 €.
 - Remboursement différence franchise spéciale SIN DE 5C-4C-3C imputée au 1T16 1360,14-245,55) pour un montant de 1.114,59 €.
 - Contrôle ouverture porte de gauche et remplacement de 2 luminaires LED cour garages pour un montant de 273,48 €.
 - Placement grilles ventilations murs locaux techniques ascenseurs sur le toit pour un montant de 300,18 €.
 - Remplacement tuyau en cave suite fuite et enlèvement briques dans sterfput extérieur pour un montant de 426,54 €.
 - Peinture murs tunnel garage et prolongation avec retour des 2 murs en briques (déc. AG 27/11/17) pour un montant de 3.746,04 €.
 - Placement carrelage partie supérieure de la douche conciergerie pour un montant de 426,12 €.
 - Remplacement partie tuyau évacuation pluviale pour un montant de 406,16 €.
 - Aménagement jardinet arrière déc. AG 27/11/17 pour un montant de 1.766,60 €.
5. Rapport du Commissaire aux comptes
[redacted] a procédé à la vérification des factures de l'extrait bancaire et du livre comptable et n'a aucune remarque à formuler.
6. Etat des procédures judiciaires en cours. A ce jour néant.
7. Comptes :
 - a- Approbation des comptes du 1^{er} juillet 2017 au 30 juin 2018
à l'unanimité
 - b- Approbation du bilan au 30 juin 2018 à l'unanimité
8. Décharges :
 - a- au syndic : à l'unanimité
 - b- au conseil de copropriété : à l'unanimité
 - c- au commissaire aux comptes : à l'unanimité
9. Nominations :
 - a- du syndic et mandat au conseil de copropriété pour la signature du contrat du syndic adapté à l'AR du 18/06/2018. S.A. Balemme représentée par Ch. et D. Jalle
preneurs Houtbreu 49 à 1130 Bruxelles, à l'unanimité.
La même assemblée donne mandat au conseil de copropriété
pour la signature du contrat du syndic, à l'unanimité.

- b- du conseil de copropriété : les nœuds à l'unanimité
- c- du commissaire aux comptes : l'ordonneur à l'unanimité
10. Travaux à réaliser / à envisager:
- a- Réfection béton façade avant et balcons en ce compris la casquette au niveau du 8ème étage.
Isolation de la façade avant en recul au niveau du 8ème étage. Nomination d'un architecte.
Après vote, à l'unanimité, le point est reporté
à l'ordre du jour de la prochaine assemblée
générale
- b- Placement d'une caméra de surveillance dans le hall d'entrée avec disque dur et souscription d'un
contrat d'entretien annuel de 135.00 € htva.
Après vote, à l'unanimité, ce point est rejeté.
- c- Peinture des trémies ascenseurs et peinture intérieure de certaines portes des ascenseurs.
Après vote, à l'unanimité, le point est reporté
à l'ordre du jour de l'assemblée générale prochaine
- d- Peinture murs sas ascenseurs au rez-de-chaussée.
Après vote, à l'unanimité, le point est reporté
à l'ordre du jour de l'assemblée générale prochaine.
11. Conciergerie : location de la conciergerie ou vente de la conciergerie ou modification de la destination des
locaux. En fonction de l'option choisie : rénovation partielle ou complète (mise en conformité électricité,
travaux de plomberie, salle de bains, cuisine, plafonnage, peinture, remplacement châssis et/ou porte
fenêtre.....).
Après vote, à l'unanimité, il est décidé que la lappe restera libre
d'occupation pour le moment. à l'unanimité, qui sera
expulser pour déterminer la valeur de vente sera demandée à
l'expert immobilier pour un budget de 1 300 000 hta.
et également à l'unanimité que des devis seront
demandés pour la rénovation de la lappe.
Les frais d'expertise seront imputés en charge.
12. Travaux de peinture et de remise en état des garde-corps. Rappel de l'obligation de l'entretien des peintures
des balustrades en façades avant et arrière. Pour mémoire : référence peinture ferronneries façade avant :
SIGMA. S2U satin S7020 B et peinture ferronneries façade arrière : blanc. Frais privatifs
dont acte.

13. Budgets :

a- Dépenses courantes : 65.000,00 € à l'unanimité.

b- Frais exceptionnels : 3.000,00 € (hors points 10 a), 10 c) - en fonction du nombre : soit 75,00 € /trémies et 130,00 €/face de porte si + de 5, points 11 et 19)

Compte tenu de ceci nous pensons le budget est ramené à 130,00 € l'ha pour l'expertise de la valeur de suite de la concubinage.

14. Fixation des appels de fonds :

a- Appel de fonds de réserve. À l'unanimité l'assemblée générale décide de pourvoir les effets trimestriels de 5000,00 €.

15. Taille d'un peuplier dans le jardin du rez-de-chaussée (frais privatif au propriétaire du rez de chaussée suivant l'AB/RGC).

Le syndic envoie une mise en demeure au propriétaire du rez de chaussée au sujet de la taille du peuplier et de l'entretien de son jardin (taille des arbustes, haies...).

16. Démontage et évacuation d'un peuplier et d'un frêne dans un jardin de l'avenue de Roodebeek, causant des dégâts aux garages du 167 Bld A. Reyers.

Le syndic envoie une mise en demeure au propriétaire de ce jardin - 131 avenue de Roodebeek à 1030 Bruxelles.

17. Situation des anciens locataires de la loge.

Le syndic retient des par ces locataires s'élève à 299,00 €. Après cela, à l'unanimité l'assemblée décide de ne pas ester en justice.

18. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures Le syndic informe les copropriétaires que les contrats de fourniture d'électricité et de gaz ont été remis en concurrence, Electrabel a présenté la meilleure proposition pour l'électricité et Luminus pour le gaz. Des contrats d'un an ont été souscrits au 01/04/2018.

19. Points demandés par des copropriétaires :

- A la demande de [redacted] : Elargissement des heures de fonctionnement du chauffage central.

Le point a dans l'entente l'ap. est résolu.

- A la demande de [redacted]

a) Installation de lampes de secours dans les cages d'escaliers.

L'exception de [redacted] et le pourvoi au tribunal pour les autres copropriétaires. Intérêt contre le point est rejeté.

b) Entretien des sterfputs deux fois par an.

Le travail est exécuté deux fois par an.

c) Nous avons constaté la présence d'une caméra sur le toit de l'immeuble. Aucune information n'a été reçue au préalable. A quoi sert-elle ? Pour qui sont les frais de cette installation ?

[redacted] explique à l'assemblée l'objet de cet appareil photo destiné au contrôle du terrain.

d) La porte d'entrée a été fracturée par deux fois. Nous aimerions savoir qui paiera ce vandalisme à répétition ?

Le syndic fait part qu'une franchise a pu être interprétée dans le décompte des loyers. L'autre franchise sera à charge de la copropriété. En effet aucune preuve factuelle n'existant en recours est unanime.

e) Plusieurs fois cette année, la porte d'entrée des garages s'est bloquée ou ne se fermait plus.

Apparemment, si [redacted] n'est pas là, il n'y a personne d'autre qui peut la remettre en fonction. A mon avis, il faudrait désigner une ou deux personnes supplémentaires capables de la mettre en ordre de marche

[redacted] sont mis au courant de la maintenance à faire

- A la demande de [redacted] Diminuer l'angle du jardin conciergerie pour élargir le passage voiture dans le tournant à la sortie du tunnel d'accès aux garages

Après un tour de table, ce point est abandonné.

20. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal.

NOM. [redacted] SIGNATURE. [Signature]

NOM. [redacted] SIGNATURE. [Signature]

NOM. [redacted] SIGNATURE. [Signature]

NOM. [redacted] SIGNATURE. [Signature]

NOM. [redacted] SIGNATURE. [Signature]

NOM. [redacted] SIGNATURE. [Signature]

NOM. [redacted] SIGNATURE. [Signature]

NOM. [redacted] SIGNATURE. [Signature]

NOM. [redacted] SIGNATURE. [Signature]

NOM. [redacted] SIGNATURE. [Signature]

NOM. [redacted] SIGNATURE. [Signature]

NOM. [redacted] SIGNATURE. [Signature]

NOM. [redacted] SIGNATURE. [Signature]

NOM. [redacted] SIGNATURE. [Signature]

NOM. [redacted] SIGNATURE. [Signature]

NOM. [redacted] SIGNATURE. [Signature]

Le syndic,

S.A. BELIMMO C/o Ch. GALLEE
Avenue Montjoie 49 1180 Bruxelles
Tél.: 02 344.74.44 Fax : 02 346.24.52
Email : belimmosa@belimmosa.be