

Résidence AURORE 7

BE0850.140.761

Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire (2^{ème})

17.04.2018

1. Validité de l'Assemblée Générale

La séance est ouverte à 18 h 50, Nicolas HENRY représentant les Nouveaux Etablissements Delchevalerie assure le secrétariat de la séance. Aucune remarque n'est formulée quant à la convocation de cette assemblée générale.

Quotités présentes et représentés

Total : 386,6/1000

Propriétaires présents et représentés

Total : 80/234

Le double quorum n'étant pas nécessaire, l'assemblée générale est valablement constituée.

2. Désignation de deux scrutateurs et d'un président de séance

Président de séance : M Longfils

Scrutateurs : Mme Bultot et Mme Vieslet

3. Mandat du conseil de copropriété et du commissaire aux comptes aux comptes

Conseil de copropriété :

Mme Mommaerts se présente et est élue (OUI : 315,9/386,6 - NON : 24,8/386,6 - ABS : 45,9/386,6)

Mme Vandercruyken N. se présente et est élue (OUI : 346,1/386,6 - NON : 19,7/386,6 - ABS : 20,8/386,6)

M. Longfils se présente et est élu (OUI : 297,2/386,6 - NON : 52,5/386,6 - ABS : 36,9/386,6)

M. Sikic se présente et est élu (OUI : 275,1/386,6 - NON : 0/386,6 - ABS : 111,5/386,6)

Commissaire aux comptes :

Madame Ortega se présente (OUI : 361,5/386,6 - NON : 12,1/386,6 - ABS : 13/386,6)

4. Mandat du Syndic

Les Nouveaux Etablissements Delchevalerie Immobilier se représentent.

OUI : 346,8/386,6

NON : 11,9/386,6 (60,194,87)

ABS : 27,9/386,6 (88,59,195,17,150,152,78)

La société Nouveaux Etablissements Delchevalerie Immobilier SPRL est élue à partir de ce jour jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire valablement constituée.

5. Approbation des comptes clôturés au 31.12.2017 et décharge à donner au conseil de copropriété, au syndic et au commissaire aux comptes

Mme. Ortega fait un résumé de sa vérification aux comptes.

OUI : 374,8/386,6

NON : 4,8/386,6 (241)

ABS : 7/386,6 (78,59)

Les comptes sont approuvés.

Décharge conseil de copropriété

OUI : 379,5/386,6

NON : 0/386,6

ABS : 7,1/386,6 (78,195)

Accepté

Décharge syndic

OUI : 375,4/386,6

NON : 4,1/386,6 (59)

ABS : 7,1/386,6 (195,78)

Accepté

Décharge commissaire aux comptes

OUI : 358,1/386,6

NON : 0/386,6

ABS : 28,5/386,6 (195,78,88,140,59,235,37,241)

Accepté

6. ACP AUREOLE 7 et ACP GG7, point de la situation, avancement et exposé de Maître Tordoir

Me Tordoir (mp.tordoir@avocat.be) prend la parole et fait rapport sur le dossier actuellement en cours, opposant l'ACP AUR7 à l'ACP GG7 quant à la surface de parking se trouvant au pied de l'immeuble et quant à la barrière qui a été placée récemment par le fonds voisin.

L'avocat fait part de son analyse juridique qui repose essentiellement sur les dispositions statutaires du complexe immobilier.

Les dispositions statutaires de ces ACP prévoient en effet, chacune, un ensemble de servitudes entre les fonds et devant faciliter le fonctionnement du complexe immobilier en son ensemble.

Déoulant du titre de propriété originaire et des permis urbanistiques, un ensemble de servitudes sont ainsi actées dans les statuts de l'AUR7, notamment pour le passage des canalisations et édifications de voiries : « chemins et routes tant pour les piétons que pour les véhicules » (Statuts AUR7 – page 10-11 point 5)

Il est ainsi précisé dans l'acte de 1966 que « L'aménagement à ciel ouvert d'emplacement de parking est prévu ».

Ce système de servitudes devant exister entre toutes les entités du complexe immobilier « L'AUREOLE » est précisé sous le point 6 (Statuts AUR7-page 11)

- Il est « constitué à titre perpétuel et gratuit à charge du terrain et des sous-sols (...) une servitude de passage de passage pour piétons, véhicules » (...) à l'égard et au profit de toutes les entités du complexe immobilier.
- Il est stipulé que « tout propriétaire, occupant ou ayant cause d'un élément des futurs pavillons de la Résidence l'Aurore » et de ses extensions pourra toujours et à titre gratuit faire usage des emplacements de parking non couverts, qui seront éventuellement aménagés sur le terrain » de l'AUR7.

Réciproquement, tout propriétaire, occupant ou ayant cause d'un élément des présents pavillons (à savoir l'AUR7) aura toujours le droit de faire usage gratuitement des emplacements de parkings non couverts qui seront éventuellement aménagés sur le terrain contigu afférent aux futurs Pavillons de la Résidence l'Aurore » et de ses extensions. »

On retrouve donc clairement un système de servitudes réciproques à charge de chacune des entités du complexe immobilier, tant de passage pour les personnes et véhicules, que d'usage des emplacements de parkings non couverts. Le texte vise notamment le fonds contigu à l'AUR7 selon les aménagements qui y seront effectués.

On retrouve les mêmes dispositions dans le GG7

Telle est donc la situation juridique

L'avocat évoque ses démarches, la sommation (mise en demeure) qui a été adressée au GG7 et depuis, les discussions en cours (dont les avantages non négligeables pour l'ACP AUR7 d'une éventuelle solution transactionnelle).

L'avocat évoque sous le couvert de la confidentialité la proposition formée par le GG7.

L'avocat répond à toutes les questions et interpellations des copropriétaires.

L'avocat poursuivra donc les discussions en cours avec l'avocat du GG7 et avec la ferme volonté de défendre les intérêts de l'ACP.

Un projet pourra ainsi être prochainement présenté pour une prochaine AGE qui prendra alors attitude sur les suites à donner au litige.

Actuellement GG7 accepte que les propriétaires de l'ACP Aurore 7 peuvent faire la demande d'un badge d'accès à l'esplanade auprès du syndic de l'ACP GG7 (ATIMMO) au prix de 25 € + une garantie de 100 €, ce badge donnera un droit d'accès et non un droit de parking.

7. Travaux à envisager

7.1. Eclairages de secours dans les escaliers des trois ailes

Prix : 16.255,64 € TVAC

DALCO SPRL

OUI : 349,6/386,6

NON : 24,7/386,6 (150,152,17,87,88)

ABS : 12,3/386,6 (144,235,195)

Accepté

7.2. Exutoires de fumées dans les escaliers des trois ailes

Ce point est reporté, les devis ne nous sont pas parvenus parce qu'il faut ouvrir la dalle en toiture et actuellement il n'y a pas de solution.

7.3. Eclairages des paliers-Fourniture et pose d'éclairage à détection et enlèvement des interrupteurs - Rappel de l'éclairage de minimum 50 Lux au niveau du seuil des ascenseurs

Prix : 11.249 € TVAC

DALCO SPRL

OUI : 354,6/386,6

NON : 19,7/386,6 (16,17,87,88,194,193,106)

ABS : 12,3/386,6 (144,235,195,140)

Accepté

7.4. Fourniture et pose de vitrines dans les trois halls

Prix : +/- 6.000 € TVAC

OUI : 31,2/386,6

NON : 317/386,6 (77,82,43,153,80,210,168,172,232,200,66,242,173,85,251,113,155,27,24,84,104,116,163,161,31,157,149, GA928,22,62,34,238,60,182,174,134,136,138,112,213,63,137,11,167,207,215,1,65,41,73, Rolin,53,37,78,150,152,106,193, 194,88,87,17,16,233)

ABS : 38,4/386,6 (176,48,189,219,5,144,235,195)

Refusé

7.5. Halls d'entrée des trois ailes - Fourniture et pose de nouveau faux-plafonds + éclairage LED

Prix : 10.557,60 € TVAC

COINTELPRO SPRL

OUI : 177,2/386,6

NON : 186,4/386,6 (88,16,73,41,65,238,34,62,22,GA928,106,193,87,17,1,215,11,167,207,213,63,137,112,138,136,134,174,182,60,150,152)

ABS : 23/386,6 (78,194,140,195,235,144)

Refusé

8. Demande des pompiers : Séparation de terrasses bloquées-Détail des responsabilités des propriétaires et occupants

Il est strictement interdit de déposer des encombrants/objets sur les terrasses (machines à laver, sèche linge, antennes, poubelles, ...) ainsi que de pendre son linge les terrasses.

Seuls les meubles de jardins sont autorisés.

Astreinte de 125 € pour les encombrants/objets sur les terrasses. (1 courrier, 15 jours rappel recommandé et ensuite imputation de 125€ et ceci récurrent tous les 30 jours à partir du premier recommandé)

OUI : 302,2/386,6

NON : 48,8/386,6 (172,84,194,174,238,88,87,113,89,167,207,17)

ABS : 35,6/386,6 (78,200,232,144,121,59,235,195,37)

Accepté

9. Harmonie des façades - Rappel du respect, en cas de remplacement des châssis avant et arrière, de l'architecture des châssis (fixe, ouvrants, teinte et taille des vitrages) Actuellement trois dossiers en cours

Il est demandé aux propriétaires qui décident de changer leurs châssis de respecter l'harmonie des façades.

10. Budget ordinaire 2018- Fonds de réserve 2018- Financement des travaux

BO : 450.000 €/annuel

OUI : 324,5/386,6

NON : 13/386,6 (89,194,17)

ABS : 49,1/386,6 (106,48,88,144,140,174,87,235,195,207,167,251)

Accepté

FR : 50.000 €/annuel

OUI : 321,4/386,6

NON : 13/386,6 (113,194,17)

ABS : 52,2/386,6 (31,22,48,88,144,140,174,87,235,195,207,167,251)

Accepté

Financement des travaux décidés : Fonds de réserve

OUI : 317,8/386,6

NON : 27,5/386,6 (37,173,193,80,172,78,194)

ABS : 41,3/386,6 (251,167,207,195,235,87,174,140,144,88)

Accepté

Signatures ;

Président, copropriétaires encore présents et secrétaire,