



PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET STATUTAIRE
DU MARDI 17 AVRIL 2018 A 19H00 – CENTRE SPORTIF D'ETTERBEEK –
RUE DES CHAMPS 69 – 1040 BRUXELLES –
DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS SQUARE
DE LEOPOLDVILLE 13 – 14 ET AVENUE NOUVELLE 63
1040 BRUXELLES

Sont présents ou valablement représentés MM. ALLAERTS-VAN CALSTER, CHARLIER, CINALLI, DERYCKE, FIDALGO OBLANCA del PILAR, FRAINEUX, HUYSENTRUYT-WU, Indivision VAN HAEREN, JOURQUIN, KORKIS-ACAR, MARTINOT, MATIAS, MENZAN, MESCOLA, METODIEV, NGUYEN HUU, PIRNAY, SCHMIT, SPATAFORA, sprl SCHMIT & LEGROS, sprlu Paul VANHAEREN, VANDEWALLE, ZIMOVA

634/1000èmes. La moitié des copropriétaires et au moins 50 % des quotités sont présents ou représentés. L'assemblée générale ordinaire peut valablement statuer sur les points inscrits à l'ordre du jour

1) Désignation du bureau

- Monsieur MARTINOT : président
- Madame NGUYEN : scrutateur aux comptes
- Monsieur SCHMIT : secrétaire

2) Mot d'introduction du Président

Le Président souhaite la bienvenue aux propriétaires et accueille les nouveaux propriétaires du premier étage droit au n° 13, Monsieur et Madame MESCOLA et du troisième étage gauche au n° 13, Madame CINALLI.

Le Président rappelle la réunion des propriétaires fin mai sur le plateau des emplacements de garages.

3) Approbation du PV de l'assemblée générale ordinaire du 18 avril 2017

Ce PV est approuvé à l'unanimité.

4) Approbation des comptes 2016-2017 et décharge au conseil de copropriété et au syndic

Les comptes ont été vérifiés par Monsieur MARTINOT et sans remarque. Les comptes sont approuvés à l'unanimité et décharge est donnée au conseil de copropriété et au syndic.



Sort des grands retardataires : un dernier rappel leur sera envoyé, si le paiement n'intervient pas dans les 8 jours, les dossiers seront transmis à l'avocat. Ceci est approuvé à l'unanimité.

5) Élection du conseil de copropriété

Le conseil de copropriété est reconduit comme suit : Madame NGUYEN, Monsieur ALLAERTS et Monsieur MARTINOT à l'unanimité.

6) Élection du syndic

Le bureau SEGIM filiale de la sprl Les Géomètres Experts Immobiliers Associés & Co est réélu à l'unanimité.

7) Dossier chaudières - suite

Ce dossier n'est toujours pas terminé, voir à ce sujet les rapports du conseil de copropriété précédents.

Récemment le syndic a été recontacté par le service comptable de ISB qui réclame verbalement le faux montant. Le syndic leur a expliqué le vrai décompte de ± 22.000,00 € restant dû et en l'absence duquel le solde sera mis en attente. Depuis lors plus de nouvelles.

Le syndic fera intervenir l'avocat pour clôturer ce dossier (facture finale, dossier as-built, responsabilité de ISB en cas de perte de prime).

Décharges des eaux de condensat :

Le syndic explique la destination des décharges des eaux de condensat et rappelle que ces décharges ne peuvent servir à rien d'autre qu'aux eaux de condensat. Quelques propriétaires peu respectueux ont profité de ces décharges pour y raccorder leur machine à laver. Le syndic les a informés de l'interdiction et leur a fait savoir qu'ils seront tenus pour seuls responsables en cas de refoulements ou bouchages par savon ou autre. Cette interdiction est rééditée et reconfirmée par la présente Assemblée Générale Ordinaire, car si tout le monde se branche sur ces décharges les débordements seront inévitables.

L'Assemblée Générale Ordinaire demande aux propriétaires actuels qui ont procédé à ces raccordements non autorisés de remettre la situation dans l'état initial et sans tarder. Le syndic reçoit comme mission d'aller vérifier dans les deux mois les appartements concernés. Si la situation n'est pas rétablie, une amende mensuelle forfaitaire de 150,00 € sera mise à charge des propriétaires concernés, par appartement concerné, ce montant sera réclamé via le décompte des charges jusqu'à rétablissement de la situation.

De la part de Monsieur METODIEV

Il va changer sa chaudière cette année par une chaudière à condensation. Il demande l'autorisation de faire passer la cheminée verticalement dans la gaine technique via le toit en lieu et place de la façade. Le syndic signale qu'il y a un risque d'avoir un accès difficile car il n'y aura plus d'accès aux autres canalisations en cas de panne et que cette cheminée sera encombrante et devra même peut-être être enlevée en cas de nécessité d'intervention sur les autres techniques.

Monsieur METODIEV signale qu'il s'agit d'une solution de remplacement au cas où les autres appartements avec chaudières atmosphériques ne voudraient pas se joindre à la solution « via façade arrière ».

Monsieur le Président suggère que Monsieur METODIEV tente de réunir les deux autres copropriétaires pour les persuader de se rallier à la solution « via façade arrière ».

Monsieur METODIEV essayera aussi de trouver un devis par « technicien acrobate ».

L'Assemblée Générale demande à l'unanimité que le conseil de copropriété suive ce dossier et prenne la décision finale.

8. Ascenseurs

Changement SECT : l'ascensoriste MARIEN a appris que ELECTROTEST n'a pas toutes les agrégations. Le syndic a écrit à BTW sur suggestion de Monsieur MARIEN, de suspendre les contrôles trimestriels.

Madame VANDEWALLE signale que BTW s'est annoncé pour la semaine prochaine sans tenir compte de la demande de suspension faite par le syndic. Le syndic prendra contact avec Monsieur MARIEN pour qu'un arrêt soit évité.

Embellissement par phases

Vu qu'un embellissement des cabines/boutons dépasse le budget annoncé et vu que les boutons proposés par Monsieur MARIEN ne sont vraiment pas esthétiques, le conseil de copropriété propose de finir les travaux de mise en conformité et d'attendre l'année prochaine pour discuter d'un budget pour l'embellissement de façon sérieuse. Le syndic prendra devis.

Monsieur DERYCKE suggère que Monsieur MARIEN fasse un geste financier vu la durée des travaux.

Monsieur le Président rappelle qu'il faut respecter les lumières vertes avant d'ouvrir les portes faut de quoi l'ascenseur se bloque inévitablement.

9. Coordination des statuts

Le syndic explique qu'il s'agit d'une obligation légale. Les copropriétaires ont pu prendre connaissance de l'avant-projet qui lui a été communiqué (préparé par Ejuris et complété par le syndic). Seul Monsieur MOMMER a fait une remarque concernant les portes des garages. Cette remarque est acceptée par les copropriétaires à l'unanimité.

Le syndic continuera à contacter les personnes n'ayant pas répondu. Monsieur DERYCKE suggère qu'à défaut de réponse le texte sera entériné à l'Assemblée Générale Ordinaire de 2019.

10. Aspect général de la façade de l'immeuble (voiles, panneaux, etc.) règlement d'ordre intérieur et sanctions

Monsieur DERYCKE estime que les voiles ne devraient plus être obligatoires.

Monsieur SCHMIT et d'autres copropriétaires estiment qu'il s'agit de l'aspect extérieur uniforme et harmonieux qu'il y a lieu de conserver.

L'Assemblée Générale ne souhaite, à l'unanimité, pas changer le règlement d'ordre intérieur. Le syndic demande dès lors de le respecter et rappelle que des sanctions sont prévues en cas de non-respect.



11. Entretien des trois portes d'entrée

Devis DACOL = 2.040,60 € + TVA (double face, ponçage, masticage, deux couches lasure). Ce devis est accepté à l'unanimité. Le syndic passera commande.

Madame VANDEWALLE demande s'il est possible de prévoir le remplacement des porte-noms, syndic prendra devis pour l'Assemblée Générale Ordinaire de 2019.

12. Divers

Monsieur ALLAERTS : Léopoldville 14 : la porte à rue claque en fin de fermeture : le syndic vérifiera.

À 21H10, Mademoiselle FRAINEUX quitte l'Assemblée.

Madame CINALLI : Léopoldville 13 demande que l'on respecte le calme dans l'immeuble et surtout en dehors des heures de police et le week-end. Le syndic fera une lettre à tous les occupants.

Monsieur METHODIEV : il rappelle de ne pas oublier de demander les primes pour les chaudières. Le syndic signale attendre la facture finale de ISB

Madame JOURQUIN : elle rappelle l'humidité dans la cage d'escalier rez-de-chaussée au n° 13. Le syndic est au courant. Monsieur TASAN a promis de réparer. Le syndic contrôlera l'assèchement en cours.

Monsieur SCHMIT : il rappelle que les W.-C. sont à utiliser en tant que tel.

Madame VANDEWALLE : elle rappelle que chaque occupant doit évacuer personnellement ses publicités. Le syndic écrira à l'occupant MARTINS.

Tous les points inscrits à l'ordre du jour ont été examinés, la séance est levée à 21H25

Suivent les signatures de tous les copropriétaires présents.

Pour l'Association des copropriétaires
SEGIM
G. SCHMIT
Syndic