

Compte-rendu de l'A.G. ordinaire du 28 novembre 2019

Les propriétaires se sont réunis à 18h chez Monsieur et Madame _____ avenue Churchill, 182 à 1180 Bruxelles.

Ordre du jour

1/ Ouverture de la séance - vérification des procurations - signature de la liste des présences

Noms	Etage	Quotités	Présent	Représenté
Sylex Management	7	106	x	
	6	122	x	
	5G	67	x	
	5D	91		
	4G	74	x	
	4D	96	x	
	3G	63		x
		59		x
	3D	41		x
	2G	76		
	2D	94	x	
	1G	120		x
	1D	50		x
	Rez	65	x	
		22		
Total		1146	624	333

Les propriétaires présents et représentés totalisant 957/1146.^{èmes} et un total de 12 propriétaires sur 14, l'AG peut délibérer valablement sur tous les points à l'ordre du jour.

L'Assemblée est présidée par Monsieur ' _____
Ingrid Delmotte.

Le secrétariat est assuré par le syndic,

Monsieur _____ assiste à la réunion.

2/ Rapport du vérificateur aux comptes sur la vérification des comptes allant du 3T18 au 2T19 - approbation des comptes par l'Assemblée générale - décharge au syndic Idel Immo pour sa gestion de l'année écoulée

Les comptes ont été vérifiés par Messieurs

Les comptes sont approuvés.

L'Assemblée donne décharge au syndic pour sa gestion de l'année écoulée.

Le syndic informe l'Assemblée qu'elle a obtenu une prime de 5122 euros pour l'isolation de la toiture.

3/ Timberteam - état d'avancement des travaux dans les communs - plus de réaction de Timberteam malgré plusieurs courriers de l'architecte, du syndic et de certains propriétaires - décision

Lors de la dernière AG un accord avait donné sur l'offre de Timberteam de 61.600 euros (travaux restant à prévoir et à effectuer sur base de la convention) (+appareils privatifs vidéophonie+ plafonniers caves et garages, soit 5533+5878 euros TVAC). Soit 73011 euros TVAC

Cette offre prévoyait :

- Remplacement châssis rotonde par des châssis en Alu Blyweet Olympia blancs double vitrage
- Nouvelle porte d'entrée avec boîtes aux lettres intégrées et vidéophonie intégrée
- Remplacement luminaires cage d'escalier, couloir des caves et hall d'entrée (automatique avec capteur de mouvement et batterie de secours)
- Vidéophonie Aiphone (intégrée à la nouvelle porte)
- Mise en peinture du hall (1 et 2) et sous-sol

Les travaux de châssis, porte, étanchéité casquette ont été faits mais la porte ne correspond pas à la commande ce qui a bloqué le reste des travaux (vidéophonie, électricité des communs et peinture des communs). Nous avons du mal à obtenir une date pour la suite du chantier et ce malgré plusieurs demandes de la part de l'architecte, du syndic et de certains propriétaires.

D'autre part, le dallage du hall d'entrée a été refait chez Senofante pour un montant de 7833 euros.

Il restera à prévoir l'enlèvement des anciennes boîtes aux lettres et la remise en état du mur derrière, le dallage extérieur (budget 2500) et le jardin.

Me Riquier conseille d'essayer de finaliser le chantier à l'amiable et qu'il serait dommage d'aller en justice alors qu'on est presque au bout de ce chantier.

Proposition : Envoyer un courrier à Timberteam pour leur demander s'ils souhaitent continuer le chantier et leur soumettre un planning qui devra être accepté avec des indemnités de retard si le planning n'est pas respecté (soit 12 semaines à compter de l'envoi du courrier).

Il faudra indiquer dans le courrier que sans réponse de leur part dans un délai de 15 jours, il sera considéré qu'ils ne veulent pas continuer et ou la convention s'arrête.

S'ils ne terminent pas il faudra qu'ils remboursent le trop perçu.

Il sera demandé à Me Riquier de rédiger un courrier et de le soumettre aux propriétaires.

Il sera notifié que lors du placement de la porte, personne n'a été averti de la date du placement des châssis et de la porte. Une partie des honoraires d'Aprim devraient être pris à charge de Timberteam pour toutes les heures supplémentaires prestées.

L'architecte attendra la réponse de Timberteam pour faire actualiser les devis des travaux en suspend et décidés par l'AG 2018.

4/ Répartition des frais de chauffage pour le 6^{ème} et le 7^{ème} étage - faire un point de la situation après un an de nouveau partage des frais

Il avait été décidé que le 7^{ème} ne participe plus dans les frais de chauffage et d'eau chaude excepté pour la part commune de 40% et le 6^{ème} ne participe plus dans les frais de chauffage excepté pour la part commune de 50%

La facture de solde vient d'arriver.

Il faut attendre les 4^{ème} trimestres pour avoir une vue sur un an.

L'Assemblée souhaite demander des prix pour un audit chauffage. Le syndic a déjà eu prix pour un audit à 1750 euros.

L'Assemblée donne un accord de principe sur un audit (pour un montant de 1750 euros)
D'autres prix seront demandés.

5/ Prestations de Aprim dans le dossier Timberteam - responsabilités - honoraires imputables à la copropriété

La convention stipule au point 2.3 et 2.4 que les frais d'architecte seront payés par le promoteur (à concurrence de maximum 4% de la valeur des travaux réalisés)

Le bureau Cuyllits devra bien scinder les heures prestées dans le cadre de la convention et les heures supplémentaires.

L'architecte devra soumettre un tableau qui tiendra compte de la répartition entre les frais d'architecte prévus par la convention et les frais supplémentaires demandés à Aprim.

L'Assemblée apprécierait un geste de la part du bureau Aprim au vu des complications survenues dans ce dossier.

6/ Circulation dans la cour des garages et entretien de celle-ci - non respect de l'interdiction de stationner - clarification des choses avec la copropriété de la rue Gabrielle

Problème récurrent depuis des années.

Une des copropriétés voisine a soumis une demande pour partager les frais d'entretien de la cour.

Le syndic a proposé de partager la somme au prorata du nombre de garage.
Aucune réponse n'a été obtenue.

7/ Isolation de la façade arrière - situation du fonds de réserve - décision

Il n'y a pas de budget pour ces travaux pour le moment.

Il faudrait faire des appels de fonds pour provisionner ces travaux. Il serait préférable de terminer tout ce qui a été entamé avec Timberteam et voir où en est la copropriété.

Les appels de fonds trimestriels de 3000 euros sont prolongés d'un an.

8/ Remplacement du tuyau d'évacuation des balcons arrière - infiltrations au plafond de certains balcons

Vérifier à tous les étages et voir si on remplace tout ou à certains étages ?

Le problème se situe apparemment au 2^{ème} et 3^{ème} étage.

Il faudra réparer localement et voir au niveau de l'avaloir et de la descente.

9/ Ancienne conciergerie - état de la question

Le dossier est chez Me Riquier qui ne semble pas avoir beaucoup bougé jusqu'ici.

Je l'ai relancé. Il va citer et le but est de casser le bail.

L'Assemblée confirme son accord d'engager une procédure pour faire casse le bail.

10/ Planning de l'entretien de l'immeuble

Le planning actuel est le suivant :

2X semaine hall, balayer trottoir, couloir, ascenseur et ampoules si nécessaire et sortie poubelles

1X semaine paliers

Tous les 15 jours, escaliers

Tous les mois, couloirs des caves et cour arrière

L'Assemblée souhaite que le local poubelle soit nettoyé toutes les semaines et que les containers soient nettoyés.

Il est suggéré de faire remplir une fiche de travail qui sera remplie à chaque passage.

Également leur répéter de ne pas utiliser de produits mordants pour les pierres naturelles.

Utiliser de l'eau et du savon de Marseille.

11/ Présentation de la mise à jour du règlement d'ordre intérieur - approbation

Celui-ci a été transmis aux propriétaires avant l'Assemblée.

Il est approuvé, à l'unanimité, par l'Assemblée.

Il est rappelé à tous les propriétaires que le ROI doit être transmis aux locataires et joint au bail.

12/ Changement de courtier pour l'immeuble - décision

Le courtier était Procourtis (Monsieur de Wouters) en 2015 il a conclu un accord avec les Assurances de Waterloo mais restait en charge du dossier.

Lors du dernier sinistre, il s'est avéré qu'il ne suivait pas du tout le dossier.

Quelqu'un a heureusement pris le relais dans le dossier, Monsieur Borlée et lors de l'expertise, Monsieur Borlée a annoncé au syndic que Monsieur de Wouters avait été remercié.

Faut-il maintenir le contrat chez les Assurances de Waterloo ?

L'Assemblée suggère au syndic de choisir le courtier qui pourrait reprendre.

Le syndic propose à priori Meuwese&Gulbis.

13/ Nuisances sonores dans l'immeuble - rappel des règles

Rappel est fait et sera transmis à tous via le nouveau ROI.

14/ Divers

- Rappel du nettoyage des portes d'ascenseur. Monsieur Willis va essayer de nettoyer le bas des portes avec une éponge spéciale.
- Revêtement de sol de l'ascenseur. Monsieur Mahy propose un caoutchouc et soumettra un échantillon.
- Suite à un bouchon sur une DEP occasionné par un déboitement de la décharge, le syndic a fait intervenir une société qui travaille en rappel. Monsieur Donnet suggère de faire vérifier les autres DEP.
- Rappel au locataire de la loge de ne pas se garer dans la cour. Lui communiquer le nouveau ROI.

15/ Démission et élection du conseil de copropriété - nomination du vérificateur aux comptes

Actuellement, le conseil de copropriété se compose comme suit :

Monsieur

Messieurs

ssesseurs

Messieurs

, vérificateurs aux comptes.

Il est renouvelé à l'unanimité.

16/ Renouvellement du mandat du syndic, Ingrid Delmotte

Il est renouvelé avec les remerciements de l'Assemblée.

La séance prend fin à 20h20.

Bruxelles, le 28/11/19

Le syndic

I.Delmotte

Règlement d'Ordre Intérieur de l'Immeuble

Les quelques règles qui suivent doivent être connues et appliquées par TOUS les occupants de notre immeuble qu'ils soient propriétaires, locataires ou simplement occupants d'un appartement.

Les propriétaires seront tenus responsables de la non application de ces règles par leur locataire ou occupant de leur bien.

1. Usage.

Les copropriétaires et en général les locataires et occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de « Bon Père de Famille ».

Les habitations devront rester des « habitations bourgeoises ». Elles ne pourront être utilisées à l'usage d'ateliers, commerces, industrie ou dépôt généralement quelconque. Toutefois pourront y être établies des professions libérales ou autres bureaux équivalents.

Les occupants des appartements placeront des stores, des persiennes ou des voiles de couleur BLANCHE aux fenêtres et veiller à les maintenir propres.

2. Sécurité de l'immeuble.

Les portes d'entrée doivent toujours être refermées soigneusement. Elles ne peuvent en aucun cas être laissées ouvertes sans surveillance

La même consigne s'applique à la porte de la cave donnant sur la cour. Les propriétaires de garages sont tenus de fermer leur porte complètement et à clef pour éviter une éventuelle effraction ou l'entrée de rongeurs dans l'immeuble.

3. Parties communes .

Le hall d'entrée, la cage d'escalier, les paliers et couloirs servant de passage à tous, doivent rester libres en tous temps. Il ne pourra jamais y être attaché, déposé, accroché ou placé quoi que ce soit. Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, voiture d'enfants, vélomoteurs et autres véhicules.

Les mêmes parties communes doivent être maintenues par tous dans leur bon état. Toute souillure ou dégradation doit être nettoyée ou réparée par son auteur, ou réalisée à ses frais. Le nettoyage des parties souillées doit être effectué dans les plus brefs délais.

Un service d'entretien assure la propreté générale de l'immeuble. Ce nettoyage a lieu le jour de l'enlèvement des ordures, à savoir en 2019 les lundi et jeudi. Le détail des jours et interventions du service d'entretien est repris sur une fiche de travail apposée sur la porte du local « Poubelles ». Si le nettoyage des parties communes est assuré par le Service d'Entretien, chaque propriétaire de garages, de cave et de « chambre de bonne » doit en assurer le maintien en bon état et propre.

4. Ascenseur.

Il est impératif de suivre les instructions du constructeur, et de ne jamais dépasser la charge admise : **320 kg. ou 4 personnes**, il y a sinon danger d'accidents ou de graves dégâts à la machinerie.

En cas de défaillance de la machinerie ou du système électrique, l'ascenseur est doté d'un mécanisme qui le fera redescendre à l'étage inférieur et ouvrir les portes. Il n'y a donc lieu de n'utiliser le module d'appel d'urgence qu'en cas de défaillance de ces systèmes.

scrupuleusement.

L'ascenseur est limité à l'usage de personnes et de petit matériel. Tout transport d'appareils ou de meubles, déménagement ou apport de matériel et matériaux en quantité pour des chantiers devra se faire impérativement par l'extérieur à l'aide d'un élévateur.

5. Ordures.

Seuls de petits sacs/paquets d'ordures ménagères, à l'exclusion de toute fleur, déchet végétal ou gravats, peuvent être déposés dans les poubelles collectives NOIRES disposés dans le local dédié situé au sous-sol.

Les bouteilles et bocaux de verre seront par contre déposés dans le conteneur VERT.

Les papiers ou journaux seront eux déposés dans le conteneur JAUNE ainsi que les cartons qui devront être **PLIÉS** et/ou assemblés.

Les déchets, flacons et emballages PMC (Plastique, Métal, Carton type TertaPack) seront eux déposés dans les poubelles BLEUES. Concernant les plastiques, il s'agit des bouteilles et emballages signalés par un des logos indiquant la recyclabilité.

Les différents conteneurs sont sortis aux jours indiqués par le Service d'Entretien. A savoir en 2019 tous les lundis pour le NOIR, JAUNE, et BLEU ; le jeudi pour le NOIR. Le conteneur VERT pour les verres est enlevé le lundi une semaine sur deux.

Les sacs orange contenant le compost ainsi que les sacs verts contenant les déchets végétaux sont à déposer à l'avant de l'immeuble le LUNDI avant 14 heures.

Les jours et heures des différents enlèvements ainsi que leurs spécificités sont rappelés dans le local « Poubelles ».

On ne peut pas déposer ou verser aucun liquide, produit dangereux ou odorant.

Les objets encombrants, les produits spécifiques ou dangereux sont à déposer à l'une des déchetteries régionales dont celle de Forest située 350, avenue de la Deuxième Armée Britannique. Renseignements sur www.arp-gan.be

6. Bruit(s).

Chacun des occupants doit veiller à ne pas incommoder ses voisins par l'utilisation d'appareils bruyants ou toute autre source de bruit (cris, déplacements bruyants, claquements de portes, chutes d'objets...exemple : jouets en bois).

Les instruments et appareils de musique sont autorisés dans la limite d'un usage raisonnable.

Il y a lieu d'éviter toute émission de bruit et de respecter la tranquillité des occupants **entre 22 heures et 7 heures du matin** durant la semaine ainsi que le dimanche toute la journée.

En cas d'événement exceptionnel pouvant engendrer des nuisances sonores, il est demandé de prévenir la copropriété des désagréments éventuels et ce dans la limite du raisonnable.

7. Chauffage.

Le chauffage de notre immeuble constitue le poste le plus élevé des dépenses communes à partager entre tous les occupants. Celui-ci sera mis en service entre le 15 octobre et le 15 avril, dates cependant adaptables selon les conditions climatiques.

Il est donc recommandé à chacun de veiller à éviter tout gaspillage de chaleur et d'essayer de réduire la consommation des locaux qu'il occupe ou des locaux communs.

S'il peut être judicieux d'ouvrir les fenêtres quand il fait trop chaud, le faire quand le temps se rafraîchit, fait que les calories s'échappent... et sont perdues pour tout le monde, entraînant une consommation supplémentaire inutile.

L'utilisation de petits chauffages d'appoint peut rendre service à l'entre-saison, printemps et automne, lorsque le chauffage n'a pas encore son rendement d'hiver.

8. Garages, Caves et Parking

Les garages, tant des propriétaires que ceux mis en location, ne peuvent être utilisés qu'à y garer des voitures ou autres moyens de transport.

Seuls des objets et meubles personnels pourront y être déposés, à l'exclusion de toutes marchandises ou matières dangereuses, insalubres, odorantes, incommodes ou inflammables.

L'accès aux garages et à la porte cave donnant sur la cour doit impérativement rester libre d'accès. Aucun véhicule ne peut être parké dans la cour.

9. Trottoirs et accès

Les trottoirs et entrées de l'immeuble doivent en toutes circonstances rester dégagés. La part de trottoir concernée par notre immeuble couvre l'espace situé entre le 180 Churchill et le cinquième garage situé rue Gabrielle.

En cas de neige ou de verglas, il y a lieu de dégager les trottoirs et l'entrée au moyen des outils et du sel, le tout rassemblé dans le local avec les compteurs d'eau et de gaz. Cette tâche sera répartie entre copropriétaires et/ou occupants mais pratiquement dans la mesure du possible.

10. Jardin et hall d'entrée

L'aménagement du jardin est déterminé chaque année lors de l'assemblée générale.

L'arrosage et l'entretien seront assurés par la ou les personnes déterminées lors de cette assemblée. En cas d'absence, le/les responsable aura soin de faire en sorte que ces fonctions soient assurées durant cette période.

Le hall d'entrée devra être maintenu dans un état de propreté convenable. Les documents papiers (tracts, journaux, etc.) pourront être déposés dans le casier réservé à cet effet.

11. Animaux

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des chiens, chats, oiseaux ou tout autre animal domestique à condition qu'ils ne présentent aucune nuisance pour le bâtiment et pour ses occupants (bruit, détérioration, échappée, ...). Dans le cas contraire, la copropriété pourra exiger en Assemblée Générale par majorité simple le départ de cet animal.

Chaque copropriétaire ou occupant est tenu de nettoyer ou réparer les dégâts occasionnés par son animal à l'intérieur du périmètre de l'immeuble ou du jardin.

12. Remarques ou réclamations.

Tout propriétaire ou occupant ayant une remarque à formuler doit s'adresser exclusivement au syndic de l'immeuble qui s'occupe de tout problème concernant l'immeuble et peut prendre les mesures nécessaires pour remédier à la situation anormale.

L'immeuble est assuré en incendie, bris de glaces, dégâts des eaux et R.C.

Tout propriétaire est tenu à couvrir son bien en responsabilité civile, vol, recours des voisins et incendie de ses objets personnels.

Les renseignements à ce sujet peuvent être obtenus auprès du Syndic qui garantit la bonne couverture de notre immeuble auprès de la/des compagnie(s) les plus appropriée(s).

Tout propriétaire doit veiller à l'application des quelques règles rappelées ici, et qui ne donnent qu'un extrait du règlement d'ordre intérieur qu'il a reçu du Notaire au moment de son achat. ? Il est tenu de fournir à ses locataires ou aux occupants de son bien une copie de la présente en soulignant les responsabilités de chacun.

Ce texte a été établi par le conseil des copropriétaires sur base des documents antérieurs, en tenant compte des adaptations liées à la situation actuelle de l'immeuble et de la législation.