

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA RESIDENCE
"LES HAUTS PRES" en date du 17.12.90

Quinze propriétaires représentant 66.574 quotités sont présents, quatre propriétaires représentant 12.639 quotités sont représentés, soit 19 propriétaires ayant 79.213/100.000. L'Assemblée est en nombre et peut donc valablement délibérer.

1. Signature de la liste de présences.

Ce point étant réglé, le point 2 de l'ordre du jour peut être abordé.

2. Approbation du procès-verbal de l'Assemblée générale des copropriétaires du 19.12.89.

Aucune remarque n'étant formulée, ce point est approuvé à l'unanimité.

3. Démission et nomination du Conseil de gérance.

Il est fait appel aux propriétaires afin de savoir si une personne désire faire partie du Conseil de gérance. Personne ne se proposant, le Conseil de gérance actuel est reconduit dans ses fonctions pour 1 an et ce à l'unanimité.

4. Travaux.

- a) Terrasses : Mr. Parmentier fait un historique de l'évolution des travaux pour les terrasses situées à l'avant. Il rappelle que les travaux n'ont pu se faire dans les délais corrects à cause, d'une part de la poutrelle qu'il a fallu placer en dessous de la terrasse du 4^e étage, car celle-ci présentait des grosses fissures, d'autre part, un problème à la livraison des dalles est survenu. Le bain de trempage de l'usine en Italie a été incorrectement effectué, et les dalles de caoutchouc, qui nous ont été livrées étaient plus claires que celles commandées, et été placées au 4^e étage pour l'essai.

Vu le délai de livraison de deux mois, il a été décidé de placer quand même ces dalles de teinte plus claire.

Il est de plus apparu que le fait de les coller avec un simple autocollant double face tel que préconisé par le fabricant s'est avéré insuffisant. Nous avons donc du recoller certaines dalles, et nous attendons actuellement l'hiver pour voir le comportement de ces dalles afin de faire les retouches éventuelles au printemps.

Le coût de ces travaux pour les terrasses avant 2,3,4,5, est de 1.777.855,- frs., soit 444.464,- frs. par terrasse.

Nous avons également demandé à l'entrepreneur de procéder aux réparations et à des aménagements à la terrasse du 1^{er} étage, notamment les descentes d'eau pluviale sous le côté de l'immeuble qui ont été refaites dans la même section sur toute la longueur de l'immeuble.

Il a fallu également remettre un nouveau revêtement car le pirelli qui avait été placé était dans un très mauvais état, et ne convenait finalement pas pour ce type de revêtement du fait de ses dimensions.

Le coût total des travaux pour la terrasse du 1^{er} étage à l'avant est de 783.354,- frs.

Mr. Parmentier signale que la surface de cette terrasse est presque le double de celle des autres terrasses.

Messieurs Bouché et Parmentier ont demandé à Mr. de Fabrybeckers de procéder à un nouveau cahier des charges pour les travaux à l'arrière de l'immeuble, et ce en fonction de tous les problèmes rencontrés lors des travaux à l'avant.

Afin de ne pas bloquer les garages durant l'hiver, il a été décidé de ne commencer les travaux à l'arrière que sur la terrasse du rez-de-chaussée.

Malheureusement, après enlèvement du carrelage, l'entrepreneur a découvert de l'asphalte en lieu et place de derbigum, et nous avons constaté que les bandeaux étaient moins élevés qu'à l'avant, et qu'ils empêchaient de recréer un béton de pente correcte pour l'écoulement des eaux.

Mr. de Fabrybeckers nous a alors demandé de rehausser les bandeaux avec du béton armé.

Ce nouveau cahier des charges stipule également que Mr. Lallemand Père doit être présent tous les jours de chantier, et que Messieurs Bouché et Parmentier vérifieront chaque étape du travail afin de ne plus avoir les mêmes problèmes que ceux rencontrés à l'avant.

Le devis de base pour ces cinq terrasses était de 1.993.625,- frs. hors TVA, mais du fait des nouveaux problèmes rencontrés, il faut ajouter un supplément de 250.000,- frs. pour les bandeaux, de 110.000,- frs. pour les dalles, et de 120.000,- frs. pour le styrobot, ce qui nous amène à un total de 2.473.625,- frs. hors TVA, soit 2.622.043,- frs. TVA comprise.

Etant donné que les travaux sur les terrasses arrières 1,2,3,5, ne seront pas exécutés avant début avril, il est demandé à Mr. Parmentier de demander deux autres devis afin de mettre Mr. Lallemand en concurrence.

Ces offres seront examinées par le Conseil de gérance, et seront soumises par courrier aux copropriétaires afin de leur demander leur avis. En fonction des réponses, l'entrepreneur sera désigné pour l'exécution des travaux. Il sera demandé que ces travaux soient terminés pour le mois de juillet.

- b) Peinture : plusieurs offres pour la peinture de l'immeuble ont été remises. Le Conseil de gérance les a examinées et deux offres sont proposées à l'Assemblée générale.

Les entreprises Libert sont choisies pour un montant de 646.000,- frs. hors TVA, mais il est décidé de ne pas effectuer ces travaux tout de suite, car priorité est donnée pour la remise en état de la plate-forme arrière.

- c) Plate-forme : Messieurs Parmentier et Bouché demanderont des conseils et des prix pour étanchéifier la plate-forme arrière afin d'éviter que les fers à béton ne soient corrodés plus qu'ils ne le sont et d'éviter ainsi de plus gros frais par après.

Ces points sont approuvés à l'unanimité.

Mr. Bouché signale que la plate-forme à l'avant qui a été refaite par la firme Asphaltage et Etanchéité présente quelques défauts.

Mr. Parmentier rencontrera cette firme afin de faire procéder aux réparations.

5. Budget.

Suite aux travaux décidés, l'Assemblée générale à l'unanimité décide de fixer le budget pour les travaux pour la prochaine année à 3.000.000,- frs.

6. Examen des comptes.

Mr. Parmentier remet un récapitulatif des charges, de même que la répartition entre locataires et propriétaires.

Il est constaté une augmentation de plus ou moins 100.000,- frs. qui s'explique par l'entretien des jardins pour un coût de 70.200,- frs., le remplacement des patins de freins des ascenseurs pour 11.232,-frs., et la vidange de la fosse sceptique pour 19.810,- frs.

L'Assemblée générale marque accord pour que Mr. Jean continue à faire l'entretien des jardins l'année prochaine au même prix.

Mr. Parmentier signale que deux propriétaires ne paient pas leur quote-part dans les travaux, à savoir Mme. Leclercq, et l'Immobilière Deschamps. Il leur a envoyé un recommandé, leur signalant qu'il confierait le dossier à un avocat. Mr. Parmentier estime que ces sommes seront assez facilement récupérables, car lors des ventes des appartements concernés, il a été stipulé à l'acte d'achat que les anciens propriétaires prenaient en charge les travaux des terrasses.

Mme. Preumont demande que la balance financière soit réenvoyée avec le décompte des charges.

L'examen des comptes n'apportant pas de questions, décharge est donnée au Conseil de gérance, et à la société de gestion.

7. Renouvellement du contrat de gestion.

Mr. Parmentier se repropose aux mêmes conditions et ce pour 1 an. L'Assemblée générale approuve à l'unanimité.

8. Authentification du changement des quotités.

Mr. Becquevort demande à la copropriété de lui verser une indemnité de 25.000,- frs. pour compenser le fait que le revenu cadastral du magasin qui a subi les transformations n'a pas pu être officialisé par les contributions.

Après débat, l'Assemblée générale a décidé que Mr. Parmentier authentifiera la transmission des quotités (suite au déménagement du rez-de-chaussée) dans les meilleurs délais.

Vous trouverez également en annexe la liste de changement des quotités suite à cette transmission.

Mr. Becquevort informe la copropriété et la gérance que la loggia de droite du magasin subit également des troubles de tassement.

La gérance demandera le passage de l'expert Doyen, afin de décider éventuellement des travaux de réfection, conformément à l'accord du 27.11.87. L'Assemblée générale approuve.

9. Palier.

Il a été constaté que Mr. De Jong occupe le palier du 6^e étage d'une façon privative. Après renseignements, il s'avère par acte authentique lors du rachat de l'appartement au Docteur Camerman que les paliers font partie intégrante de l'appartement et considérés comme privatifs.

Mr. Bouché et Mr. Parmentier font actuellement des recherches afin de savoir à quelle période ou lors de quel acte ces paliers sont devenus privatifs, car l'acte de base précise que les paliers sont parties communes. L'accès doit en être possible pour tous les occupants de l'immeuble.

Il est décidé à l'unanimité de poursuivre les recherches, et d'essayer de régulariser cette situation d'autant plus que Mme. Tricot signale qu'au départ du bâtiment, l'accès au palier du 6^e étage était libre.
Depuis Mr. De Jong a effectué des transformations à son appartement, et Mr. Bouché dispose de la clé du palier.

10. Raccordement des évacuations des machines à laver.

Etant donné que certaines machines sont raccordées dans les salles de bains sur les tuyauteries de bidets ou d'éviers, et que ces tuyauteries n'ont pas un diamètre suffisant pour absorber convenablement les eaux usagées, certaines tuyauteries ont été bouchées et de ce fait les eaux ont refoulé dans les baignoires et éviers des appartements inférieurs.
Afin d'éviter ce genre de problèmes il est demandé à chaque propriétaire de placer une évacuation sur la décharge des W.C.
Ces travaux doivent se faire dans tous les appartements pour le 15 février 1991. Mr. Parmentier fera alors un tour dans l'immeuble afin de vérifier.

11. Divers.

- Mr. Lambol signale une petite fuite dans la gaine technique située dans la cage d'escaliers au niveau du 3^e. Mr. Parmentier enverra un plombier afin d'y remédier.
- Mr. Parmentier demandera à un peintre de venir retapisser dans le W.C. du hall de l'appartement occupé par Mr. Mouchenier, suite aux travaux effectués à la gaine.
- Il signale également que la gaine technique devra être ouverte dans l'appartement occupé par Mr. Van Hove au 1^{er} étage. Ces travaux seront exécutés après les congés du bâtiment, soit début janvier.
- Il sera procédé à la mise en place d'un éclairage de secours dans la cage d'escaliers.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h.30'

RESIDENCE "LES HAUTS PRES"ASSEMBLEE GENERALE DU 17.12.90NOUVELLES QUOTITES

	<u>ANCIENNES QUOTITES</u>	<u>NOUVELLES QUOTITES</u>
APPT. 1	3.148	2.925 *
APPT. 2	3.564	3.576 .
APPT. 3	3.148	3.158
APPT. 4	4.004	4.018
APPT. 11	3.792	3.805
APPT. 12	3.735	3.747
APPT. 13	3.736	3.748
APPT. 14	4.023	4.037
APPT. 21	3.148	3.158
APPT. 22	3.785	3.798
APPT. 23	3.685	3.697
APPT. 24	4.343	4.357
APPT. 31	3.554	3.566
APPT. 32	3.520	3.532
APPT. 33	3.950	3.963
APPT. 34	4.572	4.587
APPT. 41	3.950	3.963
APPT. 42	3.567	3.579
APPT. 43	3.826	3.839
APPT. 44	3.720	3.732
APPT. 51	3.961	3.974
APPT. 52	3.923	3.936
APPT. 53	3.843	3.856
APPT. 54	3.790	3.803
APPT. 61	7.963	7.990
GARAGE 1	571	573
GARAGE 2	571	573
GARAGE 3	608	610

