

**PROCES-VERBAL¹ DE LA REUNION DU CONSEIL DE GERANCE
TENUE LE 29/09/2009 A 18.00 HEURES EN L'APPARTEMENT DE MONSIEUR PUTTEMANS**

Sont présents : Pour le conseil de gérance : Anne Munson, Rafael Martin, Gilbert Puttemans et Freddy Van Loo.
Pour le syndic : Lamy Belgium sa - Agence d'Uccle, représentée par Laurence Jacobs, gestionnaire technique, Marc Milcamps, administrateur délégué et Muriel Piérache, gestionnaire, qui assure le secrétariat.

Document(s) annexé(s) à la convocation ou déjà en possession des membres du conseil de gérance					
N°	Date	Emetteur	Destinataire	Type	Objet
1	-	Syndic	CG	Tableau	Factures des travaux terminés ou en cours
2	09.08.2009	Rudy Charlier	Syndic	Rapport	Mise en conformité des ascenseurs
3	24.09.2009	Syndic	CG	Compta	Situation provisoire intermédiaire
4	-	Syndic	CG	Liste	Tâches récurrentes de l'ouvrier polyvalent
5	29.09.2009	Syndic	CG	Liste	Projet des travaux futurs

Ces documents, auxquels il a été fait référence en cours de réunion, constituent des annexes faisant partie intégrante du présent procès-verbal.

Pour la présentation des points faisant référence à des annexes, il y a lieu de se référer au contenu de celles-ci.

ANNEXE N°

L'ordre du jour de la présente réunion est celui contenu dans le document, daté du 27/09/2009, complété, le cas échéant, de nouveaux points abordés en séance.

1. Suivi de l'exécution des décisions prises par l'assemblée générale

1.1. Précédentes assemblées générales

1.1.1. Energies alternatives : cogénération, panneaux solaires et nouvelle chaudière

Dossier en cours. La promesse de prime a été promise pour le 30 septembre 2009 (*sans nouvelles à ce jour*). En attendant et dans un souci d'accélérer le projet, le syndic a demandé à Monsieur Spruytte la possibilité de planifier une date de travaux afin de pouvoir commencer rapidement le chantier, une fois la promesse de prime obtenue.

1.1.2. Engagement d'un second ouvrier polyvalent

Des annonces sont parues dans la presse. Le syndic rencontrera prochainement les candidats. *Hors réunion, le syndic informe qu'il dispose actuellement de 4 candidatures, celles-ci seront analysées à la fin des parutions, soit vers la fin du mois d'octobre.*

1.1.3. Mandat au syndic de poursuivre la société A'Services par voie judiciaire

Le dossier sera transmis à Maître Foriers, qui dans un premier temps, évaluera les chances de succès de la copropriété avant de lancer, le cas échéant, la procédure judiciaire.

1.1.4. Prévention incendie dans le garage

Le syndic a reçu 2 offres de prix, une 3^{ème} est attendue. Ce dossier sera présenté lors du prochain conseil de gérance.

1.2. Assemblée générale statutaire du 02.06.2009

1.2.1. Mandat au conseil de gérance de pouvoir choisir le vérificateur aux comptes, le cas échéant professionnel, chargé d'auditer les comptes de la copropriété en vue de leur approbation par l'assemblée générale

En exécution du mandat conféré par l'assemblée générale, le conseil de gérance choisi Monsieur Paul Lurkin, réviseur d'entreprises et professeur honoraire de l'ICHEC, comme auditeur des comptes de la copropriété.

¹ Le présent procès-verbal sera soumis à l'approbation des membres du conseil de gérance lors de sa prochaine réunion. En conséquence, cette approbation, et les éventuelles précisions ou remarques qu'elle contiendra, formeront avec le présent procès-verbal la version complète et définitive de celui-ci.

1.2.2. Travaux d'assainissements (escaliers – couvre-murs – étanchéité des toitures ou coursives couvrant des pièces habitées – gouttières et descentes d'eau pluviale – maçonneries - ...) Renouvellement de l'enveloppe de 65.000 € TVAC mise à disposition du syndic avec l'assistance du conseil de gérance pour les exercices)

Pour la présentation de ce point, il y a lieu de se référer au contenu de la rubrique P900 du relevé provisoire des charges arrêté à la date du 29.09.2009.

Hors réunion, le syndic confirme que la facture 74 : Travaux d'étanchéité/PC26 correspond à l'adresse 23, Venelle Bleue.

1.2.3. Modernisation et mise en conformité des ascenseurs A & B : mandat au syndic, assisté des membres du conseil de gérance, et du conseiller technique, de pouvoir choisir le fournisseur et de lui passer commande dans une limite budgétaire de 50.000,00 € TVAC à 10 % près

Le syndic se chargera d'obtenir une attestation sur les vitrages actuellement en place ou une offre de prix pour leur mise en conformité.

1.2.4. Ascenseur C

1.2.4.1. Problématique de la répartition des charges afférentes à l'ascenseur C

Le syndic informe le conseil de gérance que la ratification de répartition des charges par la phase 2 interviendra lors de l'assemblée générale prévue le 22.10.2009.

1.2.4.2. Principe de passer commande des travaux dans une limite budgétaire de 35.000,00 € à 50.000,00 € TVAC à 10 % près

1.2.4.3. Mandat au syndic, assisté des membres du conseil de gérance, et du conseiller technique, de pouvoir choisir le fournisseur

Le conseil de gérance s'en remet à la décision « sage » de la phase 2 et, en exécution de la décision de l'assemblée générale, autorise le syndic à passer commande de ces travaux.

1.2.5. Mise en œuvre de la citerne à colza dans la partie arrière du local « atelier »

Pour mémoire.

1.2.6. Déplacement de l'atelier dans le local situé près de l'ascenseur A au niveau 1, actuellement utilisé par le comité des fêtes pour le stockage de son matériel

Travail en cours.

1.2.7. Transfert du matériel du comité des fêtes dans un local, soit existant, soit à créer – Mandat au syndic, assisté du conseil de gérance

Hors réunion, il a été constaté que ce transfert a bien été exécuté.

1.2.8. Dossier « Echange des aires de manœuvres » - Mise au vote du principe

En attente de réaction de la commune.

1.2.9. Potager : mise en œuvre d'un abri de jardin – Accord de principe

Pour mémoire.

2

2. Suivi d'assistance et de contrôle du conseil de gérance

2.1. Situation comptable intermédiaire – Balance clients – Créances douteuses

Pour ce point, il y a lieu de se référer aux documents remis en séance. Le conseil de gérance insiste pour que la situation des débiteurs soit, autant que faire se peut, clarifiée afin de pouvoir assainir le bilan lors de la prochaine assemblée générale.

3

2.2. Prestation de l'ouvrier polyvalent

2.2.1. La liste des tâches non récurrentes exécutées par ce dernier depuis son engagement (5 janvier 2009)

2.2.2. Le planning des travaux prévus tant récurrents que non récurrents

Pour ce point il y a lieu de se référer au document remis en séance. Le syndic invite à lui signaler les éventuels points supplémentaires.

1-4-5

2.3. Eclairage extérieur commun : choix d'un nouveau modèle de balise

Un modèle de luminaire sera présenté lors du prochain conseil de gérance.

2.4. Problématique de l'éclairage communal

Pour mémoire. Rappeler que ces derniers éclairent des zones publiques.

2.5. Problématique des infiltrations dans les parties privatives en provenance du domaine public

Négociation en cours avec la commune.

Le conseil de gérance demande que la question de la remise en état des dalles au niveau des coursives communales soit également rappelée.

2.6. Problématique des châssis du salon de coiffure

Attendre de connaître la situation exacte de ce local.

2.7. Autres points abordés en séance

- Rappeler aux 2 motards qu'il est strictement interdit de garer sa moto devant les entrées privatives. Il est en effet interdit de rouler dans les Venelles.
- La pose de châssis non conformes a été acceptée par le syndic pour l'adresse 10, Venelle Bleue. L'accessibilité au chantier ne permettait en effet pas de respecter le gabarit actuel.

3. Mémo des points à inscrire, le cas échéant, à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale

Néant.

4. Fixation de la date de la prochaine réunion

Point non abordé en séance.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20.00 heures.

Etabli le 15/10/2009



Muriel PIERACHE

Administrateur-Gestionnaire

I.P.I. N° 105.203

✉ : muriel.pierache@lamy-belgium.be



Marc MILCAMPS

Administrateur délégué

I.P.I. N° 103.343

✉ : marc.milcamps@lamy-belgium.be