



COCLET-BRADLEY Syndic s.p.r.l.
rue Basse 21/23 – Bte 21
B-1180 BRUXELLES
☎ : 02/375.18.68
🌐 : www.coclet-bradley.be
N° d'entreprise : 0460.096.437
R.C. Professionnelle N° ZCN600024763

Vos correspondants :

Gérant : **Marc MILCAMPS**, I.P.I. 103 343
Collaboratrice : **Laurence JACOBS**
Assistante : **Nathalie PATRIS** - 02/373.38.13
Comptable : **Marie DIERICKX** - 02/373.38.26

**PROCES-VERBAL¹ DE LA REUNION DU CONSEIL DE GERANCE DE L'ASSOCIATION DES
COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LES VENELLES - PHASE 2, SISE A 1150 BRUXELLES, TENUE
LE 24/04/2008 A 18.00 HEURES A LA RESIDENCE PARMENTIER**

Sont présents : Pour le conseil de gérance : Madame Postelmans et Messieurs Demaret, Dutordoir et Jourdain
Pour le syndic : COCLET-BRADLEY Syndic s.p.r.l. est représentée par Monsieur M. Milcamps, gérant, lequel assure le secrétariat de la présente réunion.

Document(s) annexé(s) à la convocation de la présente réunion					
N°	Date	Emetteur	Destinataire	Type	Objet
1	-	Syndic	CG	Dossier	Tiers répartiteur Caloribel
2	4/04/2008	Liftinc	CG	Offre	Remplacement portes ascenseur "C"

Document(s) remis en séance aux membres du conseil de gérance					
N°	Date	Emetteur	Destinataire	Type	Objet
3	22/04/2008	Syndic	CG	Tableau	Comparatif des dépenses & budget
4	21/04/2008	Caloribel	Syndic	Offres	Remplac. calorimètres et compteurs d'eau
5	21/04/2008	Syndic	CG	Compta	Situation provisoire (bilan-relevé & balances)

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 la convocation adressée à tous les membres du conseil de gérance en date du 18/04/2008, complété, le cas échéant, de nouveaux points abordés en séance.

1. Approbation du procès-verbal de la réunion du conseil de gérance du 13/09/2007

Ce procès-verbal est approuvé.

2. Information sur des travaux obligatoires, conservatoires ou encore d'entretien courant à entreprendre dans les parties communes

2.1. Information sur l'Arrêté Royal du 16 mars 2006 relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'exposition à l'amiante

L'étude de marché initiée par le syndic se poursuit.

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

3.1. Travaux d'assainissements (escaliers – couvre-murs – étanchéité des toitures ou coursives couvrant des pièces habitées – gouttières et descentes d'eau pluviale – maçonneries - ...)

3 & 5

3.1.1. Renouvellement de l'enveloppe de 100.000 €TVAC mise à disposition du syndic avec l'assistance du conseil de gérance pour les exercices 2007/2008 et 2008/2009 (sous réserve de décision contraire lors de l'assemblée générale statutaire de 2008)

3.1.2. Possibilité d'utiliser la somme disponible de l'exercice précédent pour tenter d'en finir, dans les délais les plus courts possibles, avec la fourniture et pose des couvre-murs et la rénovation des escaliers non couverts

Pour la présentation de ces deux points, il y a lieu de se référer au contenu de la rubrique P900 reprise en page 7 du relevé provisoire des charges arrêté à la date du 21/04/2008.

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.

A cet égard, suivant contenu du tableau comparatif des dépenses et budget du nouvel exercice, le montant total cumulé autorisé pour l'exercice 2007/2008 s'élève à 114.569,28 € (100.000 [exercice 2007/2008] + (100.000 – 85.430,72) [rattrapage exercice 2006/2007]). A noter encore que les frais exposés pour l'équipement en prévention incendie du garage ne rentrent pas dans cette enveloppe budgétaire puisqu'il a été convenu que ces travaux seraient financés par l'excédant disponible à la suite de la clôture du sinistre « incendie » dans le garage.

En conséquence de ce qui précède, sur les 115.000,00 € de dépenses autorisées pour l'exercice 2007/2008, 91.410, € ont déjà été prélevées (total rubrique P900 = 104.211,78 € moins 12.800,90 € dépensés dans le cadre des travaux de prévention incendie du garage).

3.1.3. Rénovation de la passerelle menant à la phase 1 – Budget 46.000,00 €TVAC

En attente d'offres comparatives à celle de Polydura.

3.2. Mandat au syndic, assisté du conseil de gérance, de pouvoir changer, le cas échéant, de société « tiers répartiteur »

1 & 4

La société Ista ayant elle-même « constaté » le renouveau au contrat, le syndic a confié le relevé des compteurs et l'établissement des décomptes consécutifs à la société Caloribel.

Quant au remplacement éventuel des calorimètres, avant de l'envisager, le syndic se renseignera auprès de Caloribel pour savoir combien de temps ils peuvent encore tenir avec le stock de pièces de rechange, dont ils disposent encore, pour les appareils actuels.

Pour ce qui concerne le remplacement des compteurs de passage d'eau chaude et froide, il appartiendra à la prochaine assemblée générale de se prononcer sur la solution à retenir (compteur à radiofréquence ou pas / achat ou location).

3.3. Libéralisation du marché de l'énergie : mandat au syndic, assisté, le cas échéant, d'un conseiller en tarification, de pouvoir changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz au terme de l'étude de marché actuellement en cours sur l'ensemble du portefeuille d'immeubles gérés par Coclet-Bradley

Le syndic poursuit ses investigations et ne désespère pas de trouver une solution plus favorable à la situation actuelle. A cet égard, Madame Postelmans insiste pour que le recours à de l'énergie « verte » soit privilégié.

3.4. Transfert, dans le fonds de réserve, des soldes qui restent ouverts au bilan dans le cadre de la gestion de dossiers « sinistre » clôturés

5

Comme en atteste le contenu du bilan, cette écriture a été passée.

3.5. Stabilisation des frais de conservation « ordinaires » à 50.000,00 € pour l'exercice 2007/2008 - Proposition de prélever tout excédant sur le fonds de réserve

Pour mémoire.

3.6. Mise en location de locaux communs

En ordre ; les loyers sont comptabilisés dans un compte spécial ouvert au bilan, dont le solde à ce jour s'élève à 543,00 €

A cet égard, pour la bonne information des membres du conseil de gérance, les prix de location obtenus pour les différents locaux communs se définissent comme suit :

N° du local	Localisation	Surface	Loyer de départ	Loyer obtenu
Local N° 2	Niveau 1 - Dégagement ascenseur E	2,75 m ²	20,00 €	27,00 €
Local N° 3	Niveau 1 - Dégagement ascenseur E	5,50 m ²	40,00 €	45,00 €
Local N° 4	Niveau 1 - Dégagement ascenseurs D	2,60 m ²	20,00 €	20,50 €
Local N° 5	Niveau 1 - Dégagement ascenseurs D	2,20 m ²	20,00 €	24,00 €
Local N° 6	Niveau 1 - Dégagement ascenseur F	2,40 m ²	20,00 €	20,00 €
		TOTAL	120,00 €	136,50 €

4. Suivi du travail d'assistance et de contrôle du conseil de gérance

4.1. Ascenseur C : remplacement des portes palières

2

Ces travaux seront soumis à l'approbation de la prochaine assemblée générale.

4.2. Autres points abordés en séance

4.2.1. Protection du voile de béton situé à l'entrée gauche du garage du 2^{ème} niveau

Monsieur Dutordoir insiste pour que la partie de ce voile de béton située de l'autre côté de la porte d'accès au local « vélos » soit également protégée par un profil en caoutchouc similaire à celui mis en œuvre de l'autre côté.

4.2.2. Réduction des honoraires de syndic

Monsieur Milcamps annonce qu'à la suite de la nomination de COCLET-BRADLEY comme syndic de la phase 1, il s'est engagé, eu égard à l'économie d'échelle générée par la gestion de 345 appartements sur le même site, à octroyer une remise de 5 % sur ses honoraires ; laquelle remise prendra effet à partir du 1^{er} juillet prochain (nouvel exercice comptable).

5. Mémo des points à inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale

5.1. Remplacement des compteurs de passage d'eau chaude et froide

5.2. Remplacement éventuel des calorimètres

5.3. Ascenseur C : remplacement des portes palières

6. Fixation de la date de la prochaine réunion

Fixée de commun accord au mois de septembre prochain ; date à arrêter ultérieurement

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

Marc MILCAMPS
Gérant
COCLET-BRADLEY Syndic sprl