

Chaussée de la Hulpe 150 à 1170 Bruxelles  
Tél : 02/534.44.48 - Fax : 02.534.48.87  
E-mail :

Ouverture des bureaux et permanence téléphonique: 8h30-12h30

Aux copropriétaires de la résidence  
ACP RONCEVAUX  
Square Ambiorix 40, Bd  
Charlemagne 45  
1000 Bruxelles

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE  
DE LA RÉSIDENCE « RONCEVAUX » DU 20 NOVEMBRE 2019  
(BCE 0824 077 356)**

L'an deux mille dix-neuf le 20 novembre à 18h30 se sont réunis les copropriétaires de la Résidence « RONCEVAUX » en les bureaux de MGS Sprl, Chaussée de la Hulpe 150 à 1170 Bruxelles.

## PROCES VERBAL

**1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée – Ouverture de la séance – Nomination d'un président de séance, d'un secrétaire et d'un éventuel scrutateur (majorité absolue)**

Les propriétaires présents ou représentés sont 37 sur 196 formant ensemble 93.750 / 275.000<sup>ème</sup>.  
Le double quorum n'étant plus nécessaire (2ème séance), l'assemblée est valablement constituée et ouverte à 19h30.

Est nommée Président de séance : Monsieur SORIN

Est nommé Secrétaire : Le syndic MGS sprl représenté par Monsieur Stéphane Meganck

La liste des présences est disponible dans le livre des procès-verbaux consultable sur rendez-vous en les bureaux du syndic.

**2. Comptes :**

**2.1. Rapport du commissaire aux comptes – Approbation des comptes annuels et du bilan arrêté au 31 décembre 2018 – Décision (majorité absolue)**

Le syndic a joint à la convocation le rapport de Monsieur AERTS, commissaire aux comptes. Après discussion et votes, les comptes du syndic arrêtés au 31 décembre 2018 sont approuvés à l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés.

**2.2. Evolution des charges –**

**a) Présentation et adoption du budget prévisionnel des charges courantes basé sur le réalisé de l'exercice précédent (art 577-8§4 18°) - projet en annexe de la présente – Décision (majorité absolue)**

Le syndic a transmis aux copropriétaires un budget prévisionnel. Ce tableau est commenté et adopté à l'unanimité des propriétaire présents et/ou représentés.

**b) Approbation du budget extraordinaire réalisé sur base d'un audit à réaliser (art 577-8§4 18°) - projet non disponible à ce jour – Décision (majorité absolue)**

L'audit n'était pas encore réalisé, il n'y a pas de projet disponible pour l'année 2019.

**2.3. Situation des débiteurs**

La situation financière de l'immeuble est bonne. Seul trois propriétaires sont en retard de paiement.

Le syndic continue à maintenir la pression sur les propriétaires non-payeurs.

- 2.4. Réévaluation si nécessaire du fonds de roulement (majorité absolue)  
Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés de ne pas augmenter le fonds de roulement jugé à ce jour suffisant.

3. Rapport du conseil de copropriété et du syndic (voir annexe) sur les:

- 3.1. Travaux réalisés suivant décisions de la dernière assemblée générale  
3.2. Travaux décidés mais non réalisés  
3.3. Travaux urgents exécutés par le syndic (article 577-8 §4)  
3.4. Sinistres en cours ou clôturés  
3.5. Dossiers litigieux et procédures en cours  
3.6. Les contrats de fournitures régulières  
3.7. Demande(s) ou observations(s) relative(s) aux parties communes formulée(s) par toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale (art 577-8 § 4 8°)

Le syndic commente le rapport d'activité joint à la convocation.

Le syndic commente la liste des fournisseurs réguliers jointe à la convocation.

Le syndic rappelle que l'objectif de ce listing est d'une part de permettre de réévaluer chaque année les contrats de fournitures souscrit par l'ACP mais aussi de permettre aux propriétaires et leurs locataires éventuelles de ne plus (ou moins) faire appel au dispatching payant du syndic en dehors des heures.

Le syndic fait un point sur les différents contrats d'ores et déjà souscrits au jour de la réunion (ascenseur, assurance, organisme de contrôle, électricité, ...).

Au jours de la réunion, il est décidé de ne pas changer de fournisseur mais de mandater le syndic pour faire les changements nécessaires si, pendant l'année, il trouve un meilleur prestataire de service et/ou moins cher. Le syndic veillera toutefois à en aviser préalablement les propriétaires et le conseil de copropriété.

Cette proposition est acceptée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

Monsieur Sorin fait un point sur le suivi réalisé par Monsieur Marit lors des visites mensuelles à la résidence. Monsieur Marit est remercié pour le suivi réalisé.

-le propriétaire de l'appartement C11 signale des problèmes de condensation dans son appartement. Le propriétaire propose de placer à ses frais un extracteur au niveau de sa salle de bain et de sa cuisine. Le propriétaire fera en sorte d'obtenir toutes les autorisations nécessaires auprès de la commune et de l'urbanisme et sous réserve d'approbation du projet par le conseil de copropriété après une réunion sur place.

-il est demandé au syndic d'organiser pour le mois de mai 2020 le passage d'un plombier afin de vérifier les vannes d'arrêts et les vannes thermostatiques des différents appartements et de les remplacer si nécessaires. Le plombier pourra également profiter de cette intervention pour contrôler à frais privatif les installations des propriétaires qui le souhaitent. En annexe un référendum qui sera à renvoyer au syndic avant le 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Par ailleurs, après chaque vidange, le concierge aura pour mission de réaliser la purge des radiateurs dans les appartements. Le syndic affichera un avis dans la résidence afin d'en avertir les propriétaires qui peuvent faire appel à lui pendant toute l'année.

4. Décharge et quitus à donner (majorité absolue) :

- 4.1. Au conseil de copropriété :  
L'assemblée donne à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés décharge pleine et entière aux membres du conseil de copropriété qui est remercié pour son travail.
- 4.2. Au syndic : voir résultat des votes en annexe  
L'Assemblée donne à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés décharge pleine et entière à MGS SPRL.
- 4.3. Au commissaire aux comptes  
L'Assemblée donne à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés décharge pleine et entière au commissaire aux comptes.

## 5. Elections (majorité absolue) :

5.1. Election du conseil de copropriété fusionné avec le team technique : il est précisé que les membres doivent être propriétaires et que le conseil de copropriété devra annuellement faire un rapport circonstancié sur l'exercice de sa mission - Proposition d'élire : Madame POMPLUN, Monsieur CARRION, Monsieur SORIN, Monsieur SMIT, le Docteur PFOERTNER, Monsieur AVIDIEV

L'assemblée marque son accord à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, afin de nommer pour une durée d'un an :

- Madame POMPLUN
- Monsieur CARRION
- Monsieur SORIN
- Monsieur SMIT
- Le Docteur PFOERTNER
- Monsieur AVIDIEV

5.2. Du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes

L'assemblée marque son accord à l'unanimité, afin de nommer Monsieur AERTS en tant que commissaires aux comptes pour une durée d'un an. Celui-ci sera invité à participer aux réunions du CDC.

Il lui est rappelé que les factures peuvent être envoyées par mail ou consultées chez le syndic mais ne pourront sortir des bureaux.

Il est rappelé que le commissaire devra transmettre un rapport qui sera transmis aux propriétaires avant l'assemblée générale.

5.3. Du syndic

L'Assemblée reconduit à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés MGS sprl, représenté par Monsieur Stéphane MEGANCK, dans ses fonctions de Syndic pour une nouvelle année.

## 6. Travaux à réaliser – Mode de financement – Planification

6.1. Sécurisation complémentaire de l'immeuble – présentation des différentes alternatives étudiées par le conseil de copropriété et le syndic – Décision (majorité 2/3) - Installation d'une porte vitrée au niveau du cabinet médical – Décision (majorité 2/3) - Installation aux frais du Cabinet médical d'une caméra sans enregistreur filmant le couloir au RDC de l'aile KLM en vue - Décision (majorité 2/3)

Monsieur Sorin fait un point sur les nombreux vols et effractions que subit la copropriété et la zone des squares.

Il est rappelé aux propriétaires l'importance de signaler à la police sur le numéro 101 toutes infractions constatées. Ceci suite aux contacts de Monsieur Sorin avec la police.

Il est par ailleurs rappelé aux propriétaires d'avertir le syndic dès qu'ils ont un soupçon de location Air Bnb dans un appartement afin que le syndic puisse réagir immédiatement.

Le syndic appellera également au concierge d'effectuer plus de rondes dans la résidence.

Le syndic affichera un nouvelle avis sur les portes d'entrées rappelant aux propriétaires de ne pas ouvrir les portes à des inconnus. L'avis officiel de la police sera également affiché.

Il est également demandé au syndic de vérifier si certains appartements bel étage ne sont pas utilisés en tant que cabinet médical. Le syndic vérifiera dans l'acte de base si cela est autorisé.

-Après discussion et vote, il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents et ou représentés de mandater le syndic et le conseil de copropriété afin de poursuivre l'étude des différentes possibilités (notamment par la création de sas ou pour définir un modèle de porte de cave blindée) pour améliorer la sécurité du bâtiment.

-Après discussion et vote, il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés de donner son accord au cabinet médical afin que celui-ci remplace sa porte actuelle par une porte vitrée et installe une caméra (sans enregistreur) afin de filmer le couloir au rez-de-chaussée et améliorer ainsi fortement la sécurité. Il est précisé que l'ensemble de ces frais seront financés en privatifs par le cabinet médical.

6.2. Demande d'un propriétaire de confirmer dans un rapport officiel la non présence d'amiante – choix d'un expert – Discussion – Décision (majorité absolue)

Après explications en cours de séance, il est rappelé que la chaufferie est en ordre d'amiante.

Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés de mandater le syndic et le conseil de copropriété afin d'étudier ce dossier pour la prochaine assemblée générale.

7. Information - rappel - suggestion du syndic.

7.1. Adaptation des statuts – information sur la loi du 7 juin 2018 qui est entrée en application au 1<sup>er</sup> janvier 2019 – Disposition à prendre – Décision (majorité absolue) - documentation par mail uniquement

La nouvelle version de la loi a été publiée au Moniteur le 2 juillet 2018 et est entrée en vigueur le 1er janvier 2019.

Suite à la dernière assemblée générale le syndic et le conseil de copropriété ont mandat pour réaliser l'adaptation de l'acte de base suivant la nouvelle loi. Le syndic a prévu de faire appel à une société et non à un notaire afin de réduire les coûts et d'avancer dans ce dossier en 2020.

7.2. Audit de l'immeuble – Obligation de la copropriété d'évaluer les frais extraordinaires prévisibles pour les années à venir qui seront soumises chaque année au vote (article 577-8 parag. 4 18°) – Choix d'un expert éventuel pour réaliser ce travail – Décision (majorité absolue)

L'application de cette nouvelle loi du 7 juin 2018 impose également de nouvelles réglementations pour les copropriétés, comme d'effectuer un audit de l'immeuble. La copropriété aura l'obligation d'évaluer les frais extraordinaires prévisibles pour les années à venir et qui seront soumis chaque année au vote (article 577-8 parag.4 18°).

Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents et ou représentés de mandater le syndic et le conseil de copropriété afin de réaliser un tableau excell, pour un budget de 1.000€HTVA, reprenant d'une part les travaux déjà réalisés et d'autre part les 4-5 gros postes de dépense à venir. Ceci afin de les budgétiser.

Ces frais seront financés en frais direct.

7.3. Nuisances sonores jour et nuit de l'occupante de l'appartement K1, Mme TEIXEIRA CARDOSO – Exposé de la situation et des actions entreprises

Les nuisances sonores en provenance de l'appartement K1 s'étaient multipliées et étaient de plus en plus problématiques. La police est intervenue à plusieurs reprises mais sans résultat concret.

Le syndic, par l'intermédiaire de l'avocat Maître van Ermen a envoyé un courrier aux services sociaux compétents et un courrier à la propriétaire.

A la demande du conseil de copropriété, le syndic a envoyé un nouveau courrier à la propriétaire pour violation du ROI avec pénalité à la clé. Il est discuté de la suite à donner à ce dossier. Monsieur Sorin acte que depuis ce dernier courrier, la situation s'est semble-t-il améliorée.

-Nuisances sonores provoquées par le train passant sous le boulevard Charlemagne. Monsieur Sorin donne quelques informations sur les gros travaux de démolition du tunnel de train boulevard CLOVIS.

Le syndic profite de ce point pour rappeler les problèmes de nuisances sonores en provenance des trains passant à proximité de la résidence.

Malgré la plainte déposée par le syndic et les plaintes individuelles des occupants, Infrabel reste sourd. Monsieur Sorin a également pris contact avec deux gestionnaires d'Infrabel, Monsieur Willems et Monsieur Rubbens, et leur a remis une copie des dossiers.

Il est proposé par le syndic d'effectuer une plainte collective. Le syndic fait passer en cours de séance un document a complété. Le syndic annexera un document de plainte au PV de l'assemblée. Les propriétaires auront jusqu'au 31 décembre 2019 pour le communiquer au syndic.

7.4. Information sur le planning de rénovation des ascenseurs

Les travaux de modernisation des ascenseurs ont bien commencé le 23 octobre 2019. Parallèlement, le syndic et Monsieur Sorin suivent avec LIFTINC et l'Expert le déroulé des travaux (plusieurs réunions de chantier par semaine).

Le syndic a bien rappelé à LIFTINC leur obligation de réaliser un état des lieux des parties communes et privatives limitrophes aux machineries ascenseurs (appartements + escaliers, cabines d'ascenseur et cage d'escaliers menant vers machinerie) préalablement aux travaux. Monsieur Sorin a vérifié avant l'assemblée générale la téléphonie des anciens ascenseurs d'OTIS qui est en ordre. Monsieur Sorin a également informé l'assemblée du planning de la rénovation des ascenseurs.

M. SORIN est remercié par le syndic pour son aide dans le dossier.

Les travaux se déroulent comme prévus. Le syndic continuera à transmettre les rapports de l'expert par mail et d'informer les propriétaires du planning.

La maintenance et les dépannages de tous les ascenseurs sont maintenant assurés par LIFTINC.

7.5. Respect du ROI (quelques photos illustratives en annexe) – Rappel des sanctions

Le syndic fait le point en séance et rappelle les sanctions prévues.

Le syndic rappellera aux propriétaires les horaires pendant lesquels les travaux privatifs peuvent se dérouler.

Le syndic annexera avec le PV d'assemblée générale la fiche d'identification occupant.

7.6. Demande du syndic que les copropriétaires communiquent leurs coordonnées ou celles de leur locataire au syndic

Le syndic prie les propriétaires de lui communiquer les coordonnées de leurs nouveaux occupants à chaque changement. Afin qu'ils puissent être contactés en cas d'urgence. Pour rappel, il s'agit d'une obligation reprises dans le code civil.

7.7. Rappel de l'obligation de mention sur son adresse postale le numéro de la boîte aux lettres

De nombreux courriers se retrouvent posés sur les boites aux lettres suite à des coordonnées mal indiquées sur les courriers. Pour plus d'efficacité, le syndic propose que le concierge porte directement à l'occupant en question le courrier mal identifié en lui rappelant de mettre les coordonnées exactes.

7.7. Responsabilité du propriétaire en cas d'impossibilité d'évacuer l'immeuble par les balcons arrières encombrés

Le syndic fait le point en séance et rappelle que les accès doivent restés libres.

Un occupant a notamment placé un cadenas sur le portillon donnant accès aux escaliers de secours. Le syndic rappelle que cela est absolument interdit.

En cas d'infraction, l'occupant engage sa responsabilité. Les propriétaires louant leur bien sont priés de le préciser dans leur bail.

7.8. Information sur le nouveau logiciel comptable et l'accès internet

Le logiciel utilisé jusqu'à présent ne permet plus d'assurer le niveau de service que le syndic souhaite continuer à apporter aux propriétaires à l'avenir. C'est pourquoi il a investi dans un nouveau logiciel qui, outre sa parfaite conformité avec les dernières évolutions législatives et les récentes dispositions du RGPD (Règlement Général sur la Protection des Données), permettra aux propriétaires dorénavant d'accéder directement et facilement aux différents



documents généraux de leur immeuble ainsi qu'à leurs données comptables (actes de base, plans, ROI, etc.) Pour ce faire, un code d'accès personnel sera transmis prochainement. Pour les personnes qui n'auraient pas encore transmis leur adresse mail, il est rappelé de les transmettre dans les meilleurs délais à l'adresse [info@imgsyndic.net](mailto:info@imgsyndic.net) pour mettre à jour la base de données. Le syndic prévoit de rendre cet accès en ligne disponible au 1<sup>er</sup> janvier 2020. Seul le coût de l'hébergement du site (quelques euros par mois) sera facturé à la copropriété.

Ceci ne modifie pas l'envoi des décomptes de charges qui seront toujours envoyés par mail et/ou courrier. Ce site présentera d'autres avantages ultérieurement.

8. **Alimentation du fonds de réserve – Proposition du Conseil de copropriété de maintenir l'appel actuel – Décision (majorité absolue).**

Au 30/06/2019, le fonds de réserve est de 507.203,95 €.

Il est décidé d'alimenter le fonds de réserve à concurrence de 33.000 € par trimestre.

Cette proposition est acceptée à l'unanimité des voix présentes ou représentées.

9. **Fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire – Proposition du syndic : le mercredi 14/10/2020 (1<sup>ère</sup> séance) & le mercredi 18/11/2020 (2<sup>ème</sup> séance)**

La motion est acceptée, il est précisé à 18h.

Le syndic remercie les copropriétaires et invite ceux-ci à venir contresigner le procès-verbal à 21h45.

Date d'expédition, le 21 novembre 2019

Toute remarque au sujet du présent procès-verbal est à faire parvenir au syndic dans le mois qui suit l'expédition du procès-verbal aux propriétaires. Tout propriétaire peut demander au juge de paix dans les 4 mois qui suivent la date de la réunion d'annuler une décision jugée irrégulière.

Le propriétaire est tenu d'adresser à son locataire une copie du présent procès-verbal dans les 30 jours qui suivent sa réception. Le locataire a un délai de 60 jours pour introduire un recours à dater de la réception du contenu du procès-verbal par son propriétaire.

*S. Boyen*   *E. Keller*  
*J. P. H. H.* *J. P. H. H.*  
*J. P. H. H.* *J. P. H. H.*  
*J. P. H. H.* *J. P. H. H.*

Résidence .. RONCE VAUX .....

sq. BRUXELLES 40 - SA. CHARLÉ MAGNÉ 45, 1000 Bruxelles

Rapport du vérificateur aux comptes

(01.01.2018 - 30.09.2019)

En tant que vérificateur aux comptes, j'ai examiné les comptes et effectué toutes les vérifications nécessaires.

J'ai obtenu toutes les informations et documents indispensables à cette mission.

En conclusion, j'atteste que les comptes reflètent de manière fidèle la situation patrimoniale et financière de l'immeuble et propose de les approuver et de donner décharge au syndic.

Fait à .. *Enisfort* .. le .. *30 octobre 2019* ..

Nom et signature du vérificateur :

*R. Aerts*  
ROLAND AERTS

M. G. S. sprl - Chaussée de la Hulpe 150 - 1170 BRUXELLES	Date : 16/09/19	Page : 1
<b>BILAN</b>	Exercice : 01/04/19 - 30/06/19	
ACP RONCEVAUX BCE 0824.077.356		

DAREL INFORMATIQUE - 1180 BRUXELLES

## Bilan

compte	actif	passif
1000000 - Fonds de roulement		163.000,00
1000100 - Transfert fonds de roulement		2.963,64
1001000 - Fonds de réserve		507.203,95
1001002 - Fonds de réserve indemnité emménagement/déménag		4.750,00
1001003 - Fonds anciens propriétaires et fournisseurs		18.688,81
1002000 - Réserve différences d'arrondi	2,08	
1002100 - Réserve intérêts et frais de banque		24,38
1002200 - Réserve intérêts et indemnités de retard		8.697,78
3000000 - Stock	1.856,31	
4000000 - Propriétaires	132.906,64	
4400000 - Fournisseurs		20.991,14
4990031 - Sinistre 2018-14 DDE centre medical F2-ESB	284,35	
4990032 - Sinistre 2018-10 DDE K7-K8-K9-K10 F2-ESB	4.263,12	
4990033 - Sinistre 2018-15 DDE D2/D1 - E1	784,80	
4990034 - Sinistre 2018 - 11 DDE K10 - K11	1.119,25	
4990037 - Sin 2018-20	200,00	
4990038 - Sinistre 2018 - 19 H8		204,35
4990039 - Sinistre 2018 - 23 dde I6 - Local électrique	1.683,00	
4992000 - Paiements en attente		544,49
4999001 - Compte d'attente		3.144,15
5300001 - Banque compte épargne Fortis	501.345,73	
5500002 - Banque compte à vue entrée Fortis	61.499,10	
5500003 - Banque compte à vue sortie Fortis	24.268,31	
Balance	730.212,69	730.212,69

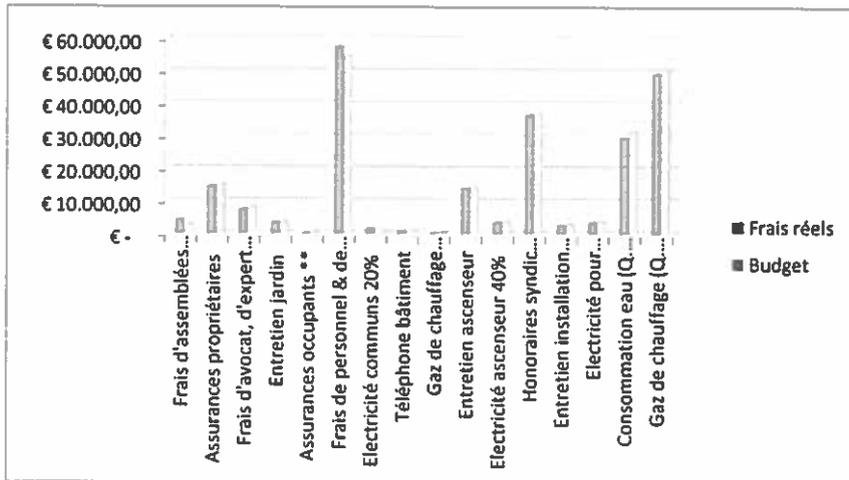
**ACP RONCEVAUX : Budget prévisionnel des charges communes 2020**

Libellé	Budget précédent	Frais précédent	Budget prévisionnel
Frais d'assemblées générales propriétaires *	€ 3.000,00	€ 4.410,90	€ 3.000,00
Assurances propriétaires	€ 14.900,00	€ 14.872,79	€ 15.500,00
Frais d'avocat, d'expert et de justice	€ 8.500,00	€ 7.720,85	€ 8.500,00
Entretien jardin	€ 3.600,00	€ 3.734,74	€ 3.800,00
Assurances occupants **	€ 400,00	€ 201,57	€ 400,00
Frais de personnel & de nettoyage	€ 52.000,00	€ 57.758,04	€ 55.000,00
Electricité communs 20%	€ 2.000,00	€ 1.882,88	€ 2.000,00
Téléphone bâtiment	€ 800,00	€ 1.080,00	€ 1.100,00
Gaz de chauffage domestique ***	€ 1.000,00	€ 241,10	€ 500,00
Entretien ascenseur	€ 14.500,00	€ 14.258,69	€ 14.500,00
Electricité ascenseur 40%	€ 4.500,00	€ 3.765,76	€ 4.000,00
Honoraires syndic occupants	€ 36.800,00	€ 36.740,00	€ 37.364,00
Entretien installation chauffage (Q.Appart)	€ 3.200,00	€ 2.923,53	€ 3.200,00
Electricité pour chauffage 40%	€ 4.500,00	€ 3.765,75	€ 4.000,00
Consommation eau (Q. Appart)	€ 35.000,00	€ 29.867,86	€ 32.000,00
Gaz de chauffage (Q. Appart)	€ 50.000,00	€ 49.356,48	€ 51.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>€ 234.700,00</b>	<b>€ 232.580,94</b>	<b>€ 235.864,00</b>

\*: Il y avait 3 ag pour l'année 2018

\*\* : Facture de l'assurance accidents de travail 2018 encodée au 4T2017

\*\*\*: Le montant de provision trimestrielle a diminué de 293,20€ à 97,88€ + Frais 2018 très faibles car ils manquent la facture de 2T18



**RAPPORT DU SYNDIC SUR L'EXERCICE ECOULE DE LA RÉSIDENCE  
RONCEVAUX POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 23 OCTOBRE 2019**

- 1. Travaux réalisés suivant décisions de la dernière assemblée générale**
  - Dossier mise en conformité et rénovation ascenseur par la société Lift Expertise
  - Modernisation ascenseur par la société OTIS
  
- 2. Travaux décidés mais non réalisés**
  - Néant
  
- 3. Travaux urgents exécutés par le syndic (article 577-8 §4)**
  - Placement plaque MDF dans le local technique
  - Réparation pompe vide cave
  - Remplacement récepteur porte de garage
  - Remplacement vitrage séparation de terrasse suite tempête
  - Placement dévidoir dans le local technique par la société ESB
  - Remplacement radiateur conciergerie
  - Réparation localisée toiture garage par la société VIMAR
  - Remplacement carte de commande ascenseur par la société OTIS
  
- 4. Sinistres en cours ou clôturés**
  - Rapport en annexe
  
- 5. Dossiers litigieux et procédures en cours**
  - ACP / VAN ASSEL
  
- 6. Les contrats de fournitures régulières**
  - Liste en annexe
  
- 7. Demande(s) ou observations(s) relatives(s) aux parties communes formulée(s) par toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale (art 577-8 § 4 8°)**
  - Néant

Date d'expédition: le 23 septembre 2019



Chaussée de La Hulpe 150 – 1170 Watermael- Boitsfort  
Tél : 02.534.44.48  
Fax : 02.534.48.87  
E-mail : [team2@mgsyndic.net](mailto:team2@mgsyndic.net)

RESIDENCE RONCEVAUX

Madame, Monsieur,

Veuillez trouver ci-dessous l'état des sinistres en cours.

18/09/2019

## Dossier en cours :

**2018-14 dde fuite dans centre médical :** fuite venant de la douche de l'appartement L1. Nous avons transmis ce dossier à l'assurance et somme en attente du devis de remise en état. Cause résolue. Un Nouveau test hygrométrique est planifié au 17/07/2019. L'humidité diminue. Un nouveau test est planifié en octobre.

**2018-15 dde D2/D1 – E1 :** fuite venant du récevoir de chasse de l'appartement D2. Nous avons réparé la cause et avons déclaré ce sinistre à l'assurance. L'expertise a eu lieu et le montant des indemnités fixés. Nous sommes en attente que les murs soient complètement sec avant de procéder à la remise en état.

**2018-22 dde H3 – H7 et J6-J7 :** Fuite en provenance d'une canalisation de chauffage vertical commune. Nous avons fait intervenir le chauffagiste et procéder à la réparation. L'assurance est intervenue pour indemniser les dommages. Dossier à clôturer.

**2019-5 effraction cave :** des effractions de grande ampleur se sont déroulés dans la nuit du 01/09 au 02/09 dans les caves de la résidence. Nous avons effectués une déclaration a la compagnie d'assurance pour les portes fracturées. Il a été appelé aux propriétaires qu'en cas de vol du contenu ils devaient faire appels à leur assurance personnel. Nous avons mandaté le menuisier FERONIMMO afin de faire l'inventaire des caves fracturées et nous remettre le devis de réparation. Celui-ci sera transmis à l'assurance dès réception pour l'expertise. La remise en état sera commandé directement.

## Dossier ouverts cloturé

- **2018-02 vitre brisée suite tempête :** on nous a signalé une vitre brisée a l'appartement D11 suite tempête. Ce sinistre est couvert mais afin de ne pas augmenter la sinistralité nous préférons ne pas le déclarer vu le faible montant du dommage 500€. La remise en état a eu lieu. Dossier cloturé.
- **2018-06 appart K7 :** Le propriétaire de l'appartement K7 nous a signalé de l'humidité au niveau du mur facade. Sur base des photos et concernant l'historique de la résidence, nous pouvons conclure à un pont thermique. Nous clôturons donc ce dossier mais avons demandé au propriétaire de rester vigilant.
- **2018-7 effraction 2° étage HIJ :** Une tentative d'effraction a eu lieu au 2° étage HIJ, nous avons demandé aux propriétaires de nous transmettre le PV de police ainsi qu'un devis de remise en état de leur porte d'appartement. N'ayant aucun retour malgré plusieurs rappels, nous cloturons ce dossier. Ce dossier a toutefois été signalé à l'assurance, si un propriétaire se manifeste, nous pourrons rouvrir ce dossier.
- **2018-8 dde infiltration dans le local compteur :** Une infiltration a eu lieu dans le local compteur de la résidence. A ce jour et malgré les recherches effectuées, rien ne permet de l'expliquer. La cause est probablement lié a un incident domestique. L'infiltration ne se reproduisant pas nous mettons ce dossier en attente mais restons vigilant.
- **2018-9 dde A10-A11 étanchéité toiture :** Le propriétaire de l'appartement A10 nous a signalé de très légères auréoles au niveau du ciel de terrasse de l'appartement A11. Il apparait que le problème vient de l'étanchéité de la toiture. Des analyses complémentaires devront être réalisées. Une réparation localisée est planifiée.
- **2018-10 dde K7-K8-K9-K11 :** Les propriétaires des appartements concernés nous ont signalés des infiltrations (humidités) au niveau du mur cuisine. Après recherche, il apparait que ces infiltrations viennent la colonne de décharge commune située dans la gaine technique. Les travaux de réparation/remplacement de la décharge ont été effectués. Nous avons mandaté une société pour remettre en état les appartements. L'assurance ne prend pas en charge ce dossier. (pas de réel sinistre, nous avons constatés que la décharge à cette endroit était très abimée avec des micro-fissures et avons procédé au remplacement préventif). Dossier à clôturer
- **2018-11 dde K10-K11 :** L'appartement K10 nous a signalé un fort dégât des eaux au niveau du plafond de sa chambre a couché. Après une première recherche, il apparait que la cause de cette infiltration vient de l'étanchéité de la toiture et notamment sous la zone terrasse du K11. Le problème d'étanchéité de la toiture semble plus général.



Nous avons demandé a plusieurs sociétés spécialisées en toiture de faire des recherches complémentaires et de nous transmettre leur recommandation. Nous allons réaliser un état des lieux de la toiture afin de pouvoir nous faire une idée plus précise. Nous avons plusieurs offres et allons procéder à la remise en état. Les travaux ont été réalisés et le plafond remis en état

- **2018-12 Effraction Appartement M3 et M5** : un cambriolage a eu lieu dans les appartements M3 et M5, les portes ont été fracturées. Nous avons déclaré ce sinistre à l'assurance et l'expertise a eu lieu. Les remboursements sont en cours. Ce dossier sera cloturé au 31/2018.

CONCIERGE: Monsieur Gilberto Castro : 0472/361 884

Nous vous rappelons que pour toutes les problématiques techniques affectant les parties communes, nous vous demandons de contacter le syndic vitem2@msgyndic.net  
 Nous vous rappelons également que lorsque vous contactez les fournisseurs ci-dessous pour des interventions privatives, ceux-ci vous factureront la prestation en direct.

LISTE DES FOURNISSEURS - RONCEVAUX			
	NOM DU FOURNISSEUR	TEL DU FOURNISSEUR	ADRESSE MAIL DU FOURNISSEUR
Ascenseurs (avant remplacement 2019)	SCHINDLER	+32 80017070	
Ascenseurs (après remplacement 2019)	LIFT INC	02 733 38 28	support.liftinc@liftinc.be
Calorimètre + code immeuble (1081)	ISTA	02 523 40 60	info@ista.be
Chauffagiste	TEM	02/542 02 80	info@tembru.be
Concierge	GILBERTO CASTRO	0472/361 884	
Courtier	DELACROIX	02/374 66 76	
Déboucheur	LOUIS LE DEBOUCHEUR	02 376 35 30	louisledeboucheur@skynet.be
Electricité dépannage en dehors des heures	HIGH SYSTEMS	02/538 48 50	info@highsystems.be
Electricité générale	SERVI SYNDIC	047 /112 083	info@servisyndic.com
Enlèvement poubelles	BRUXELLE PROPRETE	0 800/981 81	Contrat 18,006 - code 107,984
Entretien extracteur	SAFE AND SOUND	02/375 94 98	info@safeandsound.be
Entretien toitures et corniches	ESB	02 377 72 62	info@esbcare.be
Gaz	TOTAL	02 224 96 00	gp.brussels.sale-support@total.com
Jardinier	DEGROEVE	02/474 15 90	
Parlo/vidéophone	DEFOURNY	0475/45 21 73	defourny.spri@skynet.be
Plombier	ESB	02 377 72 62	info@esbcare.be
Plombier	PLOMBERIE FIERIS	02/240 19 60	plomberie.fieris@sanit.be
Porte de garage	PORTOMATIC	02/759 66 30	mail@portomatic.be
Portes d'entrée, y compris clefs	CLABOTS	02/346 02 70	stp@pierreclabots.be
Serrurier dépannage	CASCARIO	0475/979 899	fabriziocasciaro@hotmail.com
Serrurier dépannage	CLABOTS	02/346 02 70	stp@pierreclabots.be
Vitrier	VITRACO	02/216 83 89	a.vitraco@skynet.be







Chaussée de la Hulpe 150 – 1170 Bruxelles

Tél : 02/534.44.48 - option 2

[Team2@mgsyndic.net](mailto:Team2@mgsyndic.net)

Permanence téléphonique et ouverture des bureaux : 8h30-12h30

Avis aux propriétaires de la

**Résidence RONCEVAUX**

Bruxelles, le 21 novembre 2019

## AVIS -VANNES D'ISOLEMENT EAU CHAUDE ET FROIDE

**Concerne :** Résidence RONCEVAUX – Square Ambiorix 40 et boulevard Charlemagne 45 -  
1000 BRUXELLES - BCE : 0824077356  
Remplacement vannes d'isollements

Madame, Monsieur,

Comme convenu à l'assemblée générale du 20 novembre 2019, la copropriété organise pour le mois de mai 2020 une intervention du plombier FIERS afin de vérifier les vannes d'arrêts de vos appartements privés.

Pour ce faire, nous vous invitons à compléter et nous renvoyer pour le 31 décembre 2019 au plus tard le bon de commande ci-dessous.

Pour information, le cout des prestations du plombier FIERS : 022401960

-un ouvrier qualifié est à 49,00€ htva de l'heure

-une équipe" comprennent un ouvrier qualifié avec un manœuvre " est à 89,00€ htva de l'heure

Déplacement : un Forfait de 37,00€ htva

Prix d'une vanne d'isolement pour eau froide ou eau chaude : Robinet à bille universel en diamètre 1/2 est à 13.10€ htva

**A COMPLETER ET A NOUS RENVOYER SUR L'ADRESSE [team2@mgsyndic.net](mailto:team2@mgsyndic.net) POUR LE 31 DECEMBRE 2019 AU PLUS TARD**

Madame / Monsieur

.....  
Adresse

.....  
Référence du Lot

.....  
Remplacement de la vanne d'isolement eau Chaude

Oui/non

Remplacement de la vanne d'isolement eau Froide

Oui/non

Je ne sais pas car mon appartement est occupé par des locataires mais je souhaite que le plombier effectue un contrôle dans l'appartement et procède aux travaux nécessaires (vannes isolement).

Coordonnées du locataire (nom + téléphone) : .....





Bruxelles, le 21 novembre 2019

## Avis- VANNES THERMOSTATIQUES +Contrôle privatif

**Concerne :** Résidence RONCEVAUX – Square Ambiorix 40 et boulevard Charlemagne 45 -  
1000 BRUXELLES - BCE : 0824077356  
Remplacement vannes thermostatiques

Madame, Monsieur,

Comme convenu à l'assemblée générale du 20 novembre 2019, la copropriété organise pour le mois de mai 2020 une intervention du plombier ESB afin de vérifier les vannes thermostatiques de vos appartements privatifs. Le plombier pourra également profiter de cette intervention pour contrôler à frais privatif les installations des propriétaires qui le souhaitent.

Pour ce faire, nous vous invitons à compléter et nous renvoyer pour le 31 décembre 2019 au plus tard le bon de commande ci-dessous.

Vous trouverez également en annexe le cout des prestations de la société ESB

**A COMPLETER ET A NOUS RENVOYER SUR L'ADRESSE [team2@mgsyndic.net](mailto:team2@mgsyndic.net) POUR LE 31 DECEMBRE 2019 AU PLUS TARD**

Madame / Monsieur

.....  
Adresse

.....  
Référence du Lot

.....  
Nombre de vannes thermostatiques à remplacer :

Je ne sais pas car mon appartement est occupé par des locataires mais je souhaite que le plombier effectue un contrôle dans l'appartement et procède aux travaux nécessaires (vannes thermostatiques et joints).

Oui/Non

Coordonnées du locataire (nom + téléphone) : .....

TYPE DE TRAVAUX	Prix y compris la main d'œuvre (TTC)	COMMANDE
<b>Travaux standards</b>		
Joints périphériques de la douche/parois	55 €	
Joints périphériques baignoire/parois	70 €	
Joints lavabo	10 €	
Flexible machine à laver (date de péremption + raccordement)	35 €	
Flexible lave-vaisselle (date de péremption + raccordement)	35 €	
Silicone des rosaces de douche	10 €	
Silicone des rosaces de baignoire	10 €	
Silicone des rosaces du lavabo	5 €	
Vérification/resserrage siphon sous la douche si accessible (hors remplacement)	10 €	
Vérification/resserrage siphon sous la baignoire si accessible	10 €	
Vérification/resserrage siphon sous le lavabo si accessible (nettoyage)	15 €	
Vérification des joints périphériques des châssis à charges de l'ACP (hors réfection au besoin)	20 à 30 € suivant appartement	
Vérification des joints périphériques et des sols des terrasses à charges de l'ACP (hors réfection au besoin)	20 à 30 € suivant nombre de terrasse	
Nettoyage des bouches d'aération et de ventilation de salle de bain et cuisine	35 €	
Nettoyage des bouches d'aération et de ventilation de salle de bain et cuisine	35 €	
Remplacement de vanne thermostatique de marque Heimeier (hors purge complète de l'installation au besoin -> ACP)	110 €/ Pc	
Remplacement corps de vanne au besoin (droit ou équerre)	45 € /Pc	

<b>Travaux faisant l'objet d'une vérification et soumis à un devis personnalisé</b>	<b>DEMANDE DE DEVIS SI NECESSAIRE APRES VISITE</b>
Vérification robinet d'arrêt des toilettes	
Vérification de la chasse (ne coule pas - flotteur)	
Joints entre les carrelages de la douche (source d'infiltration dans de nombreux cas)	

<b>Autres demandes particulières faisant l'objet d'un devis personnalisé : à préciser s'il vous plaît</b>	<b>DEMANDE DE DEVIS</b>
Remplacement Boiler	
Autres à préciser :	

**Résidence ACP RONCEVAUX**

Référence de l'appartement (étage, gauche/droite, avant/arrière)

.....

N° de la boîte aux lettres .....

N° de la cave .....

N° du garage .....

**Propriétaire**

Nom .....

Adresse .....

Téléphones privé/bureau.....

GSM.....

E-mail .....

**Locataire**

Nom .....

Téléphones privé/bureau.....

GSM.....

E-mail .....

**Personne qui détient une clé d'accès à l'appartement en cas d'urgence**

Nom.....

Adresse.....

Téléphones privé/bureau.....

GSM.....

E-mail .....

Bruxelles, le ..... Signature .....

**A renvoyer au syndic M.G.S. SPRL  
150 chaussée de la Hulpe, 1170 Bruxelles  
team2@mgsyndic.net**