



# GESTION & TRANSACTIONS IMMOBILIERES

S.P.R.L.

Square François Riga, 1

1030 Bruxelles

EXPERT-CONSEIL IMMOBILIER  
ETAT DES LIEUX  
EXPERTISES  
ESTIMATIONS  
RECEPTION TRAVAUX

ADMINISTRATION DE BIENS  
GERANCE IMMEUBLE  
GESTION PRIVATIVE

TRANSACTIONS IMMOBILIERES  
ACHAT - VENTE - LOCATION

MESURAGES

REF.:

Bruxelles, le

25.11.2019

## **RESIDENCE KONKEL**

**Montagne au chaudron 7-9-11 à 1150 BRUXELLES**  
**Numéro d'entreprise 0.850.953.086**

---

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE DES COPROPRIETAIRES  
TENUE EN DATE DU MERCREDI 13 NOVEMBRE 2019 À 19H00  
SALLE DU KWAK, AVENUE EMILE VANDERVELDE 2 A 1200 BRUXELLES

---

### **1. Ouverture de la séance par le président du conseil de copropriété**

La séance est ouverte à 19h15 sous la présidence de Monsieur MARTO assisté par le syndic GTI.

### **2. Validité de l'assemblée**

Sur base de la liste des présences signée par les copropriétaires, il est constaté que sur 68 copropriétaires, 42 sont présents ou représentés totalisant ensemble 6029 quotités/10000 millièmes.

Sont présents ou représentés:

VANDER CRUYSEN - GUILLAUME - BROEKAERT - GIUSTI (2) - MARTO - JADOT - GOFFART - NICIAISE - DELROT (2) - THIEFFRY - HEDDEBAUT - LAMBAY - COEN - PERRAD - MASETTI - MUÑOZ - CHOLET - ANAGNOSTOPOULOU - TIELEMANS - BROEKAERT DEROOST - VANDEVOORDE - AERTS - ALBERECHT - CROMPHAUT - VAN HOUTVIN - DUFOURNY - SCHULER - RAJINIA (GAR) - NOEL (GAR) - WANLIN - ANDREEV - GIKAS - BERCKMANS - SCOUBEAU - WANG DING - WEBB - BUEKENHOUT - HAAK - HAUBURSIN - EVERAERTS

Le quorum requis étant atteint, l'assemblée est valablement constituée pour délibérer sur les points de l'ordre du jour.

### **3. Désignation du bureau de l'assemblée**

#### **3.1. Désignation du président de la séance**

02 242 62 40  
02 242 82 45

Membre I.P.I. N° 102 392  
Membre de l'Union de Professions immobilières de Belgique  
Membre de la Chambre de Commerce

RPM Bruxelles  
TVA BE 0142.822.024

3 candidatures (Mme Broekaert, Mme Masetti et Mr Marto).

Après le vote, Mr Marto est élu à la majorité des voix en tant que président de la séance (Mme Masetti a obtenu 6 voix, Mme Broekaert a obtenu 0 voix).

### **3.2. Désignation du secrétaire**

Le secrétariat est assuré par le syndic GTI selon la loi entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2010. L'assemblée en prend acte.

### **3.3. Désignation des scrutateurs**

Madame GIKAS (7G2G) et Monsieur ARATA (7D0G) sont élus en tant que scrutateurs de cette réunion à l'unanimité des voix.

## **4. Approbation des comptes clôturés au 30.06.2019**

Tableau comparatif 2017/2018 - 2018/2019 a été envoyé avec la convocation ainsi que le rapport de Mme Thieffry.

En annexe également le courrier envoyé à Mr Pluvinage pour l'utilisation de l'électricité due pour la voiture électrique qu'il possède. Le prochain relevé s'effectuera en juin 2020. A cela on doit ajouter la redevance (obligation publique).

#### Résultat des votes :

A la majorité des voix, l'assemblée approuve les comptes clôturés au 30.06.2019

Pour	3085 Q
Contre	323 Q
Abstention	2621 Q (apts 20-19-64-42-44-23-34-5-12-53-1-71-21-59-35-2-61-16)

## **5. Budget**

### **5.1. Budget ordinaire 2019/2020**

L'assemblée accepte à la majorité des voix le maintien du budget ordinaire.

#### Résultat des votes :

Pour	5140 Q
Contre	717 Q (apts 20-19-2-61-16)
Abstention	172 Q (apt 64)

### **5.2. Fonds de réserve (3.718,40 € par trimestre)**

**5.2.a.** En annexe, liste des travaux exceptionnels. L'assemblée de 2018 n'a pas prévu de budget spécial pour certains d'entre eux (réparations ascenseurs -

remplacement boiler - entretien chauffage et nettoyage bandeau, etc.) C'est pourquoi le soussigné vous demande l'autorisation de puiser dans le fonds de réserve (30.000€) et vous les rembourser. Un nouveau réajustement sera envoyé si l'assemblé marque son accord. Après avoir répondu à diverses questions, l'assemblée à la majorité des voix marque son accord.

#### Résultat des votes :

Pour	5394 Q
Contre	465 Q (apts 54-21-41)
Abstention	170 Q (apt 42)

**5.2.b.** L'assemblée à la majorité des voix marque son accord d'effectuer un appel de 4000 € par trimestre à la place de 3718,40 €.

#### **5.3. Impayés - rappels - intérêts de retard**

À ce jour, aucun retard de paiement. L'assemblée en prend acte.

### **6. Rapport de l'exercice écoulé**

Voir tableau comparatif ainsi que le tableau travaux exceptionnels. Le soussigné répond aux diverses questions.

Rubrique 3 : 2018 9457,36 € passe à 23.927 € (réparation ascenseurs boites à boutons et placement nouv.tél. 10.358 € et entretien bâtiment 13.012 € nett.balcon - réparation porte de garage et travaux injections garage).

Rubrique 5 : frais copropriété chauffage : 2018 4.607 € passe à 31.066,48 € dû au remplacement de l'Uranus par des boilers (eau chaude)

Rubrique 11 : Concierge de 44.786,92 € à 47.279 € (augmentation due au remplacement lors de ses congés de maladie). Dès son retour, le soussigné ainsi que le président auront une conversation pour envisager une autre solution (par exemple de plein temps passer à un mi-temps avec un planning bien détaillé). Le résultat de cette réunion sera communiqué à l'ensemble des copropriétaires.

Rubrique 16 : entretien chauffage de 429 € à 7.180,60 € (divers travaux et entretien).

#### Résultat des votes :

Pour	3849 Q
Contre	623 Q (apts 54-15-41-66)
Abstention	1557 Q (apts 67-69-48-64-42-23-34-21-2-61-16)

### **7. Refaire l'étanchéité et isolation du toit au-dessus des penthouses + financement**

Voir rapport de l'expert Dry Solutions.

Conclusion : il est conseillé de refaire l'étanchéité du toit au-dessus des penthouses, même conclusion de l'entrepreneur Vanderlinden qui a découvert 3 bulles au niveau du penthouse de Mme Masetti mais aussi entre le penthouse de Mr Perrad et Delrot. Après discussion, l'assemblée à la majorité des voix, 31 pour 4390 Q - 5 contre 768 Q (apts 54-15-6-21-41) - 6 abstention 871 Q (apts 42-65-18-32-26-61), accepte d'effectuer ces travaux. Le soussigné demandera d'autres devis et les soumettra au bureau Seco qui aura comme mission la surveillance de ceux-ci et la réception. En ce qui concerne le financement, celui-ci se fera par des appels mensuels. Le montant sera communiqué après avoir reçu les différents devis. Il existe aussi des primes pour l'isolation du toit (voir Bxl environnement).

## **8. portes coupe-feu**

Les portes allant de l'immeuble vers le garage, malgré le rapport de la police et les pompiers, sont déjà des portes coupe-feu DF30. En annexe, photo. Le soussigné se renseignera pour obtenir le prix pour placer un ferme-porte.

## **9. Remplacement des portes d'entrées 7-9-11**

Vu les travaux toiture, ce point est reporté.

### Résultat des votes :

Pour	60 Q
Contre	3588 Q
Abstention	2381 Q

## **10. Nouvelles boîtes aux lettres**

Vu les travaux toiture, ce point est reporté.

### Résultat des votes

Pour	1103 Q
Contre	2875Q (apts 67-69-48-54-15-6-19-42-25-4-10-7-21-59-18-41-49-66-57)
Abstention	2051 Q (apts 37-20-64-44-23-34-5-43-35-31-63-50-61-11)

## **11. Chauffage et travaux privatifs - entretien et date à décider**

Le soussigné demande aux copropriétaires de contrôler leur installation (radiateurs et vannes) avant le 15 juin, date à laquelle le chauffage est coupé, et communiquer les problèmes au syndic afin qu'il puisse les envoyer au chauffagiste et que celui-ci planifie les travaux avant la réouverture de l'installation prévue le 15 septembre.

### Résultat des votes

Pour	5857 Q
Contre	0 Q
Abstention	172 Q (apt 64)

Le soussigné a également demandé, et cela après l'assemblée, s'il n'existe pas un système qui purge l'installation depuis le départ de la chaufferie. Un expert est passé mercredi 20/11/19. Nous attendons le résultat.

### **12. Election du conseil de copropriété**

Sont élus à la majorité des voix,  
Mr MARTO marto.jean@gmail.com  
Mme GIUSTI labea@live.it  
Mr ARATA [giacomo.arata@outlook.com](mailto:giacomo.arata@outlook.com)

### Résultat des votes :

Pour	5309 Q
Contre	0 Q
Abstention	720 Q (apts 67-69-48-20-64)

### **13. Election du vérificateur des comptes**

Madame Thieffry et Mr Tielemans sont élus à l'unanimité - 1 voix (150 Q apt 7).

### **14. Renouvellement du mandat de GTI SPRL**

Le mandat de GTI est reconduit à la majorité des voix.

### Résultat des votes

Pour	5428 Q
Contre	299 Q (apts 54-61)
Abstention	302 Q (apts 25-43)

### **15. Bail de la loge**

A la majorité des voix, l'assemblée marque son accord d'augmenter le loyer de 75 €.

### Résultat des votes :

Pour	2898 Q
Contre	2801 Q
Abstention	330 Q

En ce qui concerne le cas de la concierge, celui-ci ne peut être décidé maintenant.

**16. Tri des immondices - organisation d'une séance d'information sur le tri des immondices - mise en service des containers orange**

Rappel. Voir tableau.

Résultat des votes :

Pour	4030 Q
Contre	825 Q (apts 20-19-44-7-66)
Abstention	1174 Q (apts 23-34-21-43-50-2-61-16)

**17. Mise en place d'une valve supplémentaire dans le hall d'entrée afin d'y afficher toutes les communications de service**

L'assemblée à la majorité des voix marque son accord de mettre des valves dans les halls (dimension  $\pm$  6 feuilles A4).

Résultat des votes :

Pour	4517 Q
Contre	817 Q (apts 64-44-43-61-66)
Abstention	695 Q (apts 67-69-25-50-16)

**18. Mme Broekaert relit son courrier et le soussigné répond point par point (document en annexe et remis aux présents lors de l'A.G.)**

Résultat des votes :

Pour	158 Q (apt 37)
Contre	1112 Q (apts 54-20-19-4-43-35-66)
Abstention	4759 Q

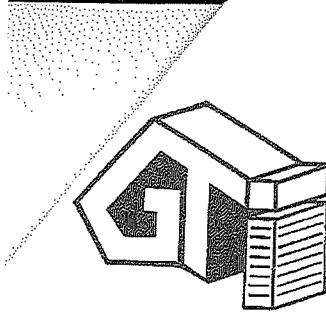
N'ayant plus de points à discuter, la séance est levée..

Président de la séance  
J. MARTO



Le syndic  
P. HERMAN





# GESTION & TRANSACTIONS IMMOBILIERES

S.P.R.L.

Square François Riga, 1

1030 Bruxelles

EXPERT-CONSEIL IMMOBILIER  
ETAT DES LIEUX  
EXPERTISES  
ESTIMATIONS  
RECEPTION TRAVAUX

ADMINISTRATION DE BIENS  
GERANCE IMMEUBLE  
GESTION PRIVATIVE

TRANSACTIONS IMMOBILIERES  
ACHAT - VENTE - LOCATION

MESURAGES

REF.:

Bruxelles, le 5 novembre 2019

M Mme PLUVINAGE – DE SMET

[mpluvinage@outlook.com](mailto:mpluvinage@outlook.com)

PH/nd/2019/585

Monsieur,

Concerne: Copropriété KONKEL – Frais recharge véhicule électrique

Nous vous prions de trouver ci-après le détail de vos frais de consommation électrique pour la recharge de votre véhicule. L'index au 30/9/2019 était de 1233,99 kWh, arrondi à 1234 kWh. La consommation a été répartie en 50 % tarif jour et 50% tarif nuit.

Coût de l'énergie jour	617 kWh X 8,5550 c€/kWh+TVA 21% =	63,87 €
Coût de l'énergie nuit	617 kWh X 5,888 c€/kWh+TVA 21% =	43,96 €
Coût énergie verte	1234 kWh X 0,8765 c€/kWh+TVA 21% =	13,09 €
Coût de distribution	1234 kWh X 6,8267 c€/kWh+TVA 21% =	101,93 €
Coût de transport	1234 kWh X 1,8924 c€/kWh+TVA 21% =	28,26 €
Cotisation fédérale	1234 kWh X 0,3395 c€/kWh =	4,19 €
Cotisation sur l'énergie	1234 kWh X 0,1926 c€/kWh+TVA 21% =	2,88 €
		258,18 €

Nous vous remercions de bien vouloir verser la somme de 258,18 € dans la quinzaine au compte BE65 0013 5102 5696 (BIC GEBABEBB) de la copropriété KONKEL.

Nous vous remercions pour la bonne suite que vous réserverez à la présente et vous prions d'agrérer, Monsieur, l'expression de nos sentiments dévoués.

[gtisprl@gmail.com](mailto:gtisprl@gmail.com)

P. HERMAN,



GESTION & TRANSACTIONS  
IMMOBILIERES

S.P.R.L.

Square François Riga, 1

1030 Bruxelles

EXPERT-CONSEIL IMMOBILIER  
ETAT DES LIEUX  
EXPERTISES  
ESTIMATIONS  
RECEPTION TRAVAUX

ADMINISTRATION DE BIENS  
GERANCE IMMEUBLE  
GESTION PRIVATIVE

TRANSACTIONS IMMOBILIERES  
ACHAT - VENTE - LOCATION

MESURAGES

REF.:

Bruxelles, le

**ACP Konkel**  
**Travaux exceptionnels**

Rubrique 03

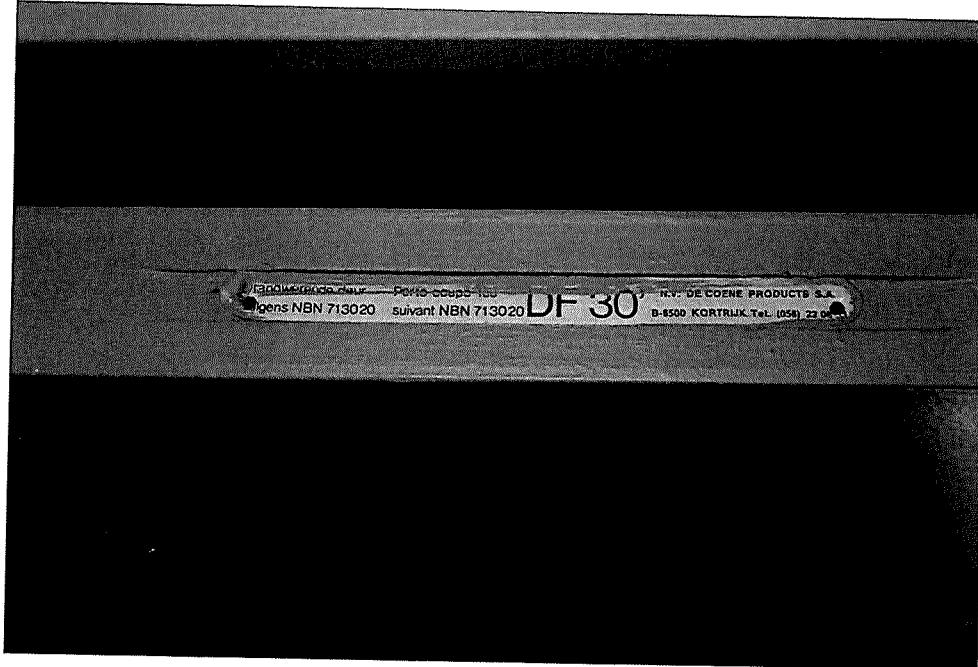
Réparation ascenseurs	10.358 €
Entretien bâtiment	13.012 €

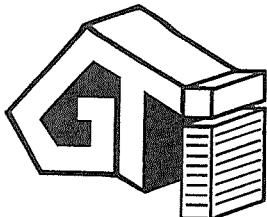
<u>Rubrique 05 - Investissement chauffage</u>	31.066 €
A) Remplacement boilers	27.483 €
B) Divers	3.583 €

Rubrique 10 - Entretien et petites réparations

Extincteurs incendie	2821 €
Installation électrique	2048 €
Entretien égouts	3945 €
Porte garage	2226 €
Sel adoucisseur + produit dynachem	6677 €

<u>Rubrique 15 - Entretien chauffage</u>	7180 €
--	--------





# GESTION & TRANSACTIONS IMMOBILIERES

S.P.R.L.

Square François Riga, 1

1030 Bruxelles

EXPERT-CONSEIL IMMOBILIER  
ETAT DES LIEUX  
EXPERTISES  
ESTIMATIONS  
RECEPTION TRAVAUX

ADMINISTRATION DE BIENS  
GERANCE IMMEUBLE  
GESTION PRIVATIVE

TRANSACTIONS IMMOBILIERES  
ACHAT - VENTE - LOCATION

MESURAGES

REF.: A) Administration de l'immeuble

Le soussigné a demandé de mettre le règlement et l'acte de base en ordre suivant les nouvelles règles. Ceci est fait par une juriste. Le syndic a le pouvoir d'exécuter cette modification sans l'accord de l'assemblée générale. Voir point 12 de l'assemblée du 20 novembre 2018.

B) Conseil de copropriété

- Voir le point 8 concernant les portes coupe-feu alors que l'ensemble de celles-ci sont conformes ;
- Poubelles : la poubelle orange a été livrée mais nous attendons le passage du camion spécial (dossier géré par Monsieur ZYAD fils). Voir point 6 du conseil de copropriété daté du 6 juin 2019.

C) Absence de suivi des demandes faites en assemblée générale

1.1. Voir point 11 de l'assemblée du 20 novembre 2018. La concierge établi un tableau reprenant les interventions spéciales hors de son contrat.

1.2. Ci-dessous, les dates des congés et les dates de maladie.

Congés : du 3 juin au 14 juin 2019 ; du 18 novembre au 26 novembre 2019.

Maladies : du 7 décembre 2018 au 7 janvier 2019 ; du 7 mai au 2 juin 2019 ; du 28 octobre au 10 novembre 2019.

1.3. Pris note.

2. Jardin : l'assemblée du 20 novembre 2018 a maintenu le jardinier.

3. Sécurité

3.1. Voir les pictogrammes installés suite à la visite de l'IBGE.

3.2. En cas de panne, les fils verts et rouge débloquent le moteur et la porte se soulève manuellement. Il n'y a pas d'avis car les voleurs pourraient utiliser ce système pour s'introduire.

3.3. Un rappel a déjà été envoyé. D'ailleurs dans le rapport du commissaire de sécurité, elle a demandé d'enlever ces crochets.

3.4. Le remplacement des piles des détecteurs se fait lorsque celles-ci sonnent.

D) Infiltrations d'eau

Plus d'étanchéité.

E) Vannes

Voir décision prise lors d'une assemblée générale, plusieurs copropriétaires ont refait le plafond de leurs toilettes. Impossible d'arriver à ces vannes sans démolir ceux-ci.

F) Vidange

En annexe, détail 2018/2019.

Attention, eau froide penthouses	2018	2895 hl
	2019	4402 hl

G) Sortie des containers

Effectué par la firme AJECONET pour 260 € par mois à charge de la copropriété.

Historique du 01/07/2018 au 30/06/2019  
**61200 EAU REDEVANCE FIXE ET CONSOMMATION**

Période	JNL	N° Doc.	T	Ligne	Date	Commentaire	Débit	Crédit	Catég.	Ref. du Achat	Ref. du Fournisseur	Tiers
08/2018	ACH	39	■	1	14/08/2018	VIVAQUA - PROVISION EAU/WATER PROVISIE	2.812,60		PDC	F16.11489.129.96		FVIVAQUA
10/2018	ACH	83	■	1	15/10/2018	VIVAQUA - PROVISION EAU/WATER PROVISIE	2.812,60		PDC	F16.11489.130.97		FVIVAQUA
12/2018	ACH	124	■	1	14/12/2018	VIVAQUA - PROVISION EAU/WATER PROVISIE	2.812,60		PDC	F16.11489.131.01		FVIVAQUA
12/2018	OD	10	■	2	31/12/2018	RECTIFICATION EAU APT 001 - 600 HL COUT DE L'EAU	200,79					
02/2019	ACH	173	■	1	14/02/2019	VIVAQUA - PROVISION EAU/WATER PROVISIE	2.812,60		PDC	F16.11489.132.02		FVIVAQUA
04/2019	ACH	209	■	1	15/04/2019	VIVAQUA - PROVISION EAU/WATER PROVISIE	2.812,60		PDC	F16.11489.133.03		FVIVAQUA
06/2019	ACH	240	■	1	28/06/2019	VIVAQUA - CONS EAU/WATER VERBR.06/18-06/19	7.023,66		PDC	F16.11489.134.04		FVIVAQUA
06/2019	OD	15	■	1	30/06/2019	68 REDEVANCES EAU		1.715,50				
06/2019	OD	19	■	1	30/06/2019	EAU FROIDE DES PENTHOUSES		1.561,63				
06/2019	OD	19	■	2	30/06/2019	CONSOMMATION EAU FROIDE		9.778,09				
06/2019	OD	19	■	3	30/06/2019	EAU FROIDE POUR EAU CHAUE		5.945,87				
							21.287,45	19.001,09				
						Solde débiteur	2.286,36					

Nombre de lignes : 11

Consommation 2018/2019 = 21287,45 €  
 Redevances  

$$\begin{array}{r} - 175,50 \text{ €} \\ \hline 19511,95 \text{ €. pour } 5432 \text{ m}^3 \end{array}$$

Total consommation privative : eau potable  
 eau chaude et  
 eau froide penthouse

27563	ll
16759	ll
4402	ll
<u>48724</u>	ll

Eau des communes  
 54320 ll - 48724 ll = 5596 ll  

$$\times 0,354754 \text{ €/ll}$$
  

$$\hline 1985,20 \text{ €}$$