

Association des copropriétaires
de la résidence
GALERIE LOUISE GROUPE III
Avenue Louise 32 A
1050 - BRUXELLES
N° BCE : **0836.425.852**



Lamy Belgium sa
Agence BASILIX
Rue de la Technologie, 11 D
1082 BRUXELLES
☎ : 02/465.38.85
N° BCE : **0430 800 556**

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 2^{ème} SEANCE
TENUE LE 22/02/2019 A 18H30 HEURES RUE CAPITAINE CREPEL 2-4 A 1050 BRUXELLES**

Après avoir vérifié les présences, les procurations et les droits de vote, l'assemblée compte :

15	copropriétaires présents sur 39, totalisant	7.975 /	14.300 quotités	(soit 56%)
3	copropriétaire(s) représenté(s) sur 39, totalisant	2.116 /	14.300 quotités	(soit 15%)
18	copropriétaires présents et représentés sur 39, totalisant	10.091 /	14.300 quotités	(soit 71%)

L'assemblée a été régulièrement convoquée une première fois en date du 9 novembre 2018 afin de tenir sa réunion annuelle "ordinaire" le 26 novembre 2018. A cette première séance, il a été constaté que le double quorum prévu par la loi n'était pas atteint. En conséquence, l'assemblée générale n'a pu délibérer sur son ordre du jour. Un procès-verbal de carence, tenant également lieu de nouvelle convocation, a été adressé à tous les copropriétaires en date du 7 janvier 2019 avec référence au même ordre du jour que celui de la première convocation. Conformément à la loi en vigueur, cette deuxième séance de l'assemblée générale peut donc valablement délibérer sur son ordre du jour quel que soit le nombre de propriétaires présents ou représentés et quel que soit le nombre de quotités qu'ils représentent.

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, a reçu un/des bulletin(s) de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il a été invité à se prononcer au cours de la présente réunion. Un exemplaire de ce(s) bulletin(s) de vote restera annexé au présent procès-verbal.

Seuls les points numérotés et matérialisés en caractères blancs sur fond noir ont été soumis au vote de l'assemblée générale et repris, à ce titre, dans le présent procès-verbal des décisions ; les autres points sont informatifs de sorte qu'ils ne sont pas nécessairement repris au présent procès-verbal.

Extraits de l'article 577-6 régissant les votes en assemblée générale :

- § 8. Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.
Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.
- § 9. Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.
- § 10. Le syndic rédige le procès-verbal **des décisions prises** par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

N° ANNEXE(S) JOINTE(S) A L'ORDRE DU JOUR

1. Devis réfection toiture partielle - problématique infiltrations cabine haute tension
2. Points demandé par M. de Moreau dd 06/11/2018
3. Courriers du bourgmestre d'Ixelles dd 12/09/2017 et 29/05/2018 et du 21/06/2018
4. Suivi de l'expert Mr Vanden Noortgate dd 25/10/2017 et 15/06/2018
5. Devis pour la mise en conformité des communs du groupe III (obligation légale) – EUROFEU etc...
6. Courrier de M. Gilbart (Syndic du Groupe I) – concernant les rénovations du groupe I
7. Courrier de Me Generet pour obtenir l'ordre du jour de la Copropriété Générale et leurs décomptes. dd 15/06/2018
8. Courrier d'Iberoclean concernant la distribution du courrier et le nettoyage
9. Propositions Medori – Etude Face A
10. Point demandé par Madame Brigitte Behets Wydemans
11. Utilisation Plateforme Ecoweb
12. Mode d'utilisation Parlophone sans fil – Clabots
13. PV constat huissier Dangoisse pour des travaux non autorisés par l'assemblée générale qui ont été effectués dans les parties communes.
- 14.
15. Explicatif Techem et changements des vannes.

Ce(s) document(s) constituent des annexes qui feront partie intégrante du procès-verbal des décisions, auxquelles il y a lieu de se référer pour la présentation des points s'y rapportant.

VOTE

1. Désignation du Président de l'assemblée générale, qui doit être copropriétaire

Extrait de l'article 577-6 § 5 : L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire.

Extrait de l'article 577-8 §4 9° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété.

C'est avec une très large majorité que l'assemblée générale accepte la désignation de Monsieur Schepens pour assurer la présidence de la présente séance.

2. Désignation du secrétaire

Article 577-6 § 10 : Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

C'est avec une très large majorité que l'assemblée générale accepte la désignation de Monsieur Borges pour assurer le secrétariat de la présente séance.

La séance est ouverte à 18h25 sous la présidence de Monsieur Schepens, assistée des membres du conseil de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic, la SA Lamy Belgium - Agence Basilix, représentée par M. THUYSBAERT Patrick, gestionnaire, qui rédige le présent procès-verbal.
Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

L'ordre du jour, tel qu'il figure dans la convocation, est ensuite abordé. Après délibérations, l'assemblée générale prend **les décisions suivantes**, issues du dépouillement des bulletins de vote.

N° OJ	RESOLUTION SOUMISE AU VOTE	QUORUM REQUIS	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS
4.2.	Approbation des comptes	50%	5.660	4.121	0	57,87% accepté
5.1.	Décharge CC	50%	6.121	3.660	0	62,58% accepté
5.2.	Décharge Comm aux comptes	50%	6.121	3.660	0	62,58% accepté
5.3.	Décharge Syndic	50%	6.121	3.660	0	62,58% accepté
6.1.1.	Candidature CC M. Schepens	50%	5.660	3.491	0	61,85% accepté
6.1.2.	Candidature CC M. Scharpe	50%	6.121	2.720	310	69,23% accepté
6.1.3.	Candidature CC M. Denayer	50%	8.690	781	0	91,75% accepté
6.1.4.	Candidature CC M. Pety	50%	6.431	2.410	0	72,74% accepté
6.2.	Candidat commiss. aux comptes	50%	6.121	1.370	0	81,71% accepté
6.4.	Mandat CC choix experts	67%	5.970	3.811	0	61,04% refusé
6.5.	Mandat syndic LAMY	50%	6.431	3.350	0	65,75% accepté
6.5.1.	Mandat contrat récurrents	50%	5.811	3.350	620	63,43% accepté
6.5.2.	Mandat fourniture énergétique	50%	5.970	3.811	0	61,04% accepté
7.1.4.	Verrouillage local gaz	67%	7.371	2.410	0	75,36% accepté
8.1.3.	Réfection toiture	67%	5.322	4.149	0	56,19% refusé
8.2.	Vérif conduites gaz	67%	3.511	5.640	0	38,37% refusé
8.3.	Création enveloppe budget	67%	2.279	7.502	0	23,30% refusé
9.2.	Procédure recouvrement	67%	7.061	2.720	0	72,19% accepté
10.1.	Réfection sols 3e étage	67%	4.501	4.970	0	47,52% refusé
10.2.1.	Cessation location	50%	4.571	3.040	2.170	60,06% accepté
10.2.2.	Remboursement loyers	50%	1.391	6.575	1.815	17,46% refusé
13.1.	Fixation apport fonds de réserve	50%	6.741	3.040	0	68,92% accepté
13.2.1.	Approbation budget	50%	5.970	3.811	0	61,04% accepté

3. Rapport sur l'exercice écoulé

Rapport du président du conseil de copropriété.

Monsieur Schepens présentera son rapport lors de la réunion

VOTE

3.1. Échéancier des contrats de fournitures régulières (article 577-8 § 4 14°) - Évaluation

Article 577-8 § 4 14° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.

ISB VENTILATION (chaufferie – installation globale) : contrat ayant pris cours le 01/12/2012. Contrat de 1 an reconductible tacitement pour une période équivalente sauf préavis de 3 mois.

LAMPIRIS (gaz et électricité) : contrat ayant pris cours le 01/08/2012.

WILINK – ELITIS Insurance : (compagnie d'assurance) : contrat annuel avec date anniversaire le reconduit tacitement sauf préavis de 3 mois avant l'échéance.

IBEROCLEAN (société de nettoyage) : contrat ayant pris cours le 01/07/2015

Les prestations de la société de nettoyage ne sont pas satisfaisantes ; problème au niveau de la distribution du courrier, nettoyage des locaux poubelles, évacuation des encombrants, nettoyage des évacuations d'eaux qui doivent être inspectées et au besoin nettoyées régulièrement.

BRUXELLES PROPRETE : contrat ayant pris cours le 01/01/2014

3.2. Action(s) en justice et/ou contentieux impliquant l'association des copropriétaires

Les actions en justice suivantes sont en cours :

NOM	Situation au 30/09/2017	Situation au 30/09/2018
BASTU Yavuz (P7189)	16 197.47 €	17 001.12 €
COFOFIAR s.a. (P7190)	2 645.75 €	0 €
IMINVEST sprl (P7116)	7 924.69 €	13 369.63 €
NYONDAGARA (P7117)	10 312.60 €	9 464.34 €
OTTOCASA sprl (P7628)	26 590.58 €	23 138.62 €

Les dossiers en cours :

- **Imminvest** est à l'exécution chez l'Huissier. Le commandement immobilier a été signifié le 15/10.
- **Ottocasa** a été plaidé le 29/5 et est toujours en délibéré. C'est le problème devant cette justice de paix où les délais sont scandaleusement longs pour obtenir un jugement. Dans la mesure où rien n'est payé depuis, nous avons décidé d'assigner à nouveau dans l'espoir de pouvoir joindre le second jugement au premier pour les exécuter.
- **Nyondagara**, la saisie des loyers suit son cours et l'huissier fait un versement plus ou moins chaque mois.

3.3. Résumé du tableau comparatif des dépenses ordinaires (art. 577-8 § 4 18°)

Pour la présentation de ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe référencée à la première page du présent document.

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svt l'usage	121,000.00	105,905.54	-15,094.46
Frais "propriétaires" svt l'usage	28,000.00	43,032.09	15,032.09
TOTAL	149,000.00	148,937.63	-62.37
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			-0.04%

3.4. Frais de conservation et travaux à épingler hors décision(s) de l'assemblée générale

Suivant contenu du relevé des charges, les dépenses significatives ou particulières, qui méritent d'être épinglées, sont les suivantes :

VOTE

2 000 FRAIS "PROPRIETAIRES"		
2 000 01 Frais & travaux divers		11,634.98
Rempl. circulateur et detecteurs chauffage	4,672.98	
Rep. étanchéité non-couvert	2,395.60	
Rempl. circulateur eau chaude	1,106.75	
Travaux plafonds 2-5 étage	2,100.94	
Rempl. échangeur	1,358.71	
2 000 08 Frais & honoraires divers		12,581.93
Lesceux - Quertain - mise en conformité ACP	3,932.50	
2 000 09 Honoraires avocat		8,649.43
Link Law - Bastu, Cofofiar	3,993.00	
Persyn - Bastu, Nyondagara	847.00	
Generet	969.08	
Korenblum - jugement Chambertain	2,840.35	
TOTAL		32,866.34

Pour le détail des rubriques, voir le décompte des charges de l'exercice clôturé.

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

Le relevé des charges ne fait pas apparaître de dépenses engagées en exécution de décisions de l'assemblée générale.

Décisions exécutées ou partiellement exécutées

- Installation parlophone aux étages**

3 boîtiers de sonnettes ont été remplacés aux étages 1, 4 et 5. L'installation a fait l'objet d'une intervention et remise en état par un électricien au niveau des parties communes. Le syndic invite tous ceux dont les parlophones ne fonctionnent pas encore, de contacter l'électricien dont les coordonnées figurent ci-dessous ;

Wrzesinski Electricité

Email : wrzesinski.sa@skynet.be

Tel : 010 222 999

Pour rappel, le poste parlophone installé dans l'appartement est privatif
Les boîtiers de sonnette ainsi que les câblages sont communs

- Boîtier de parlophones sans fil installé dans la galerie au niveau des portes vertes (entrée principale ou se trouve les accès aux ascenseurs)**

Clabots : gestion et mode d'emploi (voir annexe)

Pierre Stoquart

Service permanence

Av Van Volxem 61-63

1190 Bruxelles

Email : stp@pierreclabots.be

Ligne directe : +32 (0)2/348.47.41

Télécopie : +32 (0)2/346.69.73

- En cas de panne et de mise à jour du système de le signaler à l'adresse suivante : melody.toubeau@lamy-belgium.be

3.6. Situation du fonds de réserve

VOTE

Solde de réouverture de l'exercice	8,335.23
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	15,000.00
Indemnités procédures	3,523.58
Intérêts et frais de banque	8.14
Total des apports	18,531.72
Prélèvements sur l'exercice	
Trav. Access/parlophonie	1,094.31
Dossier Thermo-Technique	8,856.52
Dossier Chambertain	6,994.31
Dossier Cofofiar	2,986.11
Dossier Partena	-2,823.70
Total des prélèvements sur l'exercice	17,107.55
Solde à la clôture de l'exercice	9,759.40

4. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01/10/2016 au 30/09/2017)

4.1. Rapport du commissaire aux comptes

4.2. Approbation des comptes généraux et de leur répartition dans les décomptes individuels – Majorité absolue

ACCEPTÉ

Résolution 4.2 : Approbation des comptes généraux et de leur répartition dans les décomptes individuels sont soumises au vote de l'assemblée générale.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

5. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice

5.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

ACCEPTÉ

Résolution 5.1 : La décharge aux membres du conseil de copropriété est soumise au vote de l'assemblée générale.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

ACCEPTÉ

Résolution 5.2 : La décharge au commissaire aux comptes est soumise au vote de l'assemblée générale.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

ACCEPTÉ

Résolution 5.3 : La décharge au syndic est soumise au vote de l'assemblée générale.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6. Élections & mandat

6.1. Mandats des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

Article 577-7 § 1^{er} 1° c) ou 577-8/1 : Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans

VOTE

préjudice de l'article 577-8/2. A cet effet, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des ¾ des voix sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Le conseil de copropriété adressera aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Résolution 6.1.1 : Se présente au suffrage de l'assemblée : Monsieur Schepens	ACCEPTE
Résolution 6.1.2 : Se présente au suffrage de l'assemblée : Monsieur Scharpe	ACCEPTE
Résolution 6.1.3 : Se présente au suffrage de l'assemblée : Monsieur Denayer	ACCEPTE
Résolution 6.1.4 : Se présente au suffrage de l'assemblée : Monsieur Pety	ACCEPTE
Résolution 6.1.5 : Se présente au suffrage de l'assemblée : Nouvelle candidature	SANS OBJET

6.2. Désignation du commissaire aux comptes (article 577-8/2), qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité absolue

Article 577-8/2 : L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

ACCEPTE

Résolution 6.2. : Se présente au suffrage de l'assemblée : Monsieur de Moreau

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.3. Si pas de candidat au point précédent, mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le commissaire aux comptes professionnel (article 577-8/2), qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité de 2/3

Article 577-8/2 : L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

Extrait de l'article 577-7 § 1^{er} 1^o c) : Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité de trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

SANS OBJET

Résolution 6.3 : Mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir un commissaire aux comptes professionnel qui devra avoir établi son rapport avant l'expiration du délai de convocation (article 577-8/2)

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.4. Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges (577-8 § 4 13°) – Majorité de 2/3

Extrait de l'article 577-7 § 1^{er} 1^o d) : L'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts des voix du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4.^o

Article 577-8 § 4 13° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1^{er}, 1^o, d'une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré.

Extrait de l'article 577-7 § 1^{er} 1^o c) : Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité de trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

REFUSE

Résolution 6.4 : Mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges (577-8 § 4 13°)

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à **60 000 €**.

VOTE

6.5. Mandat du syndic : la SA Lamy Belgium / Agence Basilix – Majorité absolue

ACCEPTÉ

Résolution 6.5 soumise au vote ; reconduction du mandat du syndic jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.5.1. Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété – Majorité absolue

Extrait de l'article 577-8 § 1er : Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

ACCEPTÉ

Résolution 6.5.1 : Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété est soumis au vote de l'assemblée générale.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.5.2. Marché de l'énergie : mandat au syndic de pouvoir changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz, avec le concours d'un expert en tarification - Majorité absolue

Extrait de l'article 577-8 § 1er : Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

ACCEPTÉ

Résolution 6.5.2 : Mandat au syndic, de pouvoir changer le fournisseur d'électricité et/ou gaz avec le concours d'un expert en tarification est soumis au vote de l'assemblée générale.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.5.3 Information, obligation ou recommandation concernant les parties privatives et commune

- Il est possible de faire contrôler l'étanchéité des conduites de gaz auprès d'un organisme de contrôle agréé qui délivre, en cas de résultat positif, une attestation en bonne et due forme. Une autre solution, simple et économique, consiste à procéder au relevé de son compteur de gaz avant et après une période de vacances (pour autant que le chauffage soit coupé en cas de chauffage individuel) de manière à pouvoir comparer les index ; en cas de différence, une investigation plus poussée s'imposera.
- Il est interdit de faire du feu dans les cheminées originellement prévue à cet effet. Les âtres peuvent être supprimés mais pas les conduits qui peuvent être réutilisés comme conduits techniques.
- Les paumelles en laiton avec axe en fer permettant l'ouverture des châssis d'origine doivent être graissées sinon elles risquent de casser (rouille)

7. Projet(s), proposition(s) ou ratification(s) soumis à l'approbation de l'assemblée générale

7.1. Action(s) en justice intentée(s) ou à intenter par ou contre l'association des copropriétaires (article 577-9 § 1er) – Ratification

Article 577-9 § 1er : L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit. Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais. Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

VOTE

7.1.1. Action en justice à intenter à l'encontre de M. Toussaint – Majorité absolue

SANS OBJET

M. Toussaint s'engage à retirer la porte placée dans les parties communes ainsi que le parlophone afin de libérer l'accès au hall. En cas d'inexécution, l'assemblée remettra ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

7.1.2. Action en justice à intenter à l'encontre de Mme Malliori – Majorité absolue

SANS OBJET

Madame Malliori soumettra à l'approbation de l'assemblée générale une proposition afin de régulariser la situation

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

7.1.3. Action en justice afin de faire expulser les squatteurs dans parties communes de la résidence (Groupe III) et notamment du local gaz – Majorité absolue

SANS OBJET

Résolution 7.1.3 : Ratification de l'action en justice afin de faire expulser les squatteurs dans parties communes de la résidence (Groupe III) et notamment du local gaz qui est soumis au vote de l'assemblée générale.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

7.1.4. Mandat au syndic assisté du conseil de copropriété mettre en place un système permettant de verrouiller l'accès du local gaz en concertation avec le SIAMU - Majorité de 2/3

ACCEPTÉ

Résolution 7.1.4 : Mandat au syndic assisté du conseil de copropriété mettre en place un système permettant de verrouiller l'accès du local gaz en concertation avec le SIAMU gaz qui est soumis au vote de l'assemblée générale.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

8. POUR INFORMATION – situation Copropriété Générale et Project rénovation Groupe I

1. L'Ordre du jour de la future Assemblée Générale des 3 Groupes (AGG) (exigence statutaire)
2. L'agenda et le programme des travaux du Groupe I, commerces, et leur impact sur la qualité de vie des résidents.

L'interlocuteur est Monsieur Gilbert, JLL, Syndic de la Copropriété Générale, et du Groupe I, commerces.

Maître Generet a envoyé divers courriers au G1 et à la Copropriété générale, courriers restés sans réponses à ce jour.

- Voir annexe Maître Generet

8.1. Travaux : Rénovation façade arrière et façades avant et les toitures du Groupe III

L'annexe référencée contient le cahier des charges établi par le conseiller technique, en l'occurrence, l'atelier d'architecture MEDORI, correspondant à un appel d'offres de prix permettant l'établissement d'un budget pour les travaux portant sur la rénovation de la façade arrière de l'immeuble, incluant ;

- les honoraires de l'architecte, en prévoyant une mission complète y compris le suivi du chantier des travaux.
- l'établissement du dossier de demande du permis d'urbanisme
- l'établissement du dossier d'exécution comprenant les plans, cahier des charges, description des travaux, le cas échéant accompagné des métrés et des détails d'exécution;
- le contrôle de l'exécution des travaux;
- la vérification des mémoires (états d'avancement, décomptes, factures ...);
- la collaboration à la rédaction du dossier de prime Énergie de Bruxelles-Environnement.

VOTE

- l'assistance au maître de l'ouvrage lors des réceptions provisoire et définitive, ainsi qu'en cas de litige avec un autre participant à l'acte de construire
- les honoraires du coordinateur sécurité-santé
- les honoraires du syndic
- les honoraires du conseiller PEB
- les honoraires de l'ingénieur-conseil structure (le cas échéant)
- l'état des lieux des appartements impactés par les travaux
- demande des primes.
- les honoraires du conseiller PEB
- les honoraires de l'ingénieur-conseil structure (le cas échéant)
- l'état des lieux des appartements impactés par les travaux
- demande des primes.

VOIR ANNEXE 9

8.1.1. Mandat au syndic en concertation avec le conseil en vue d'un projet de rehaussement de l'immeuble. En cas d'acceptation, mandat strictement limité à la consultation de promoteurs quant à la faisabilité d'un projet de rehaussement de l'immeuble dont le bénéfice serait exclusivement affecté au financement de travaux de l'immeuble – Majorité absolue

SANS OBJET

Résolution 8.1.1 : Mandat au syndic en concertation avec le conseil en vue d'un projet de rehaussement de l'immeuble. En cas d'acceptation, mandat strictement limité à la consultation de promoteurs quant à la faisabilité d'un projet de rehaussement de l'immeuble dont le bénéfice serait exclusivement affecté au financement de travaux de l'immeuble qui est soumis au vote de l'assemblée générale.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

8.1.2. Mandat au syndic en concertation avec le conseil de copropriété pour se faire assister d'un conseiller technique ainsi que d'un conseiller juridique dans le cadre du dossier de rehaussement de l'immeuble – Majorité absolue

SANS OBJET

Résolution 8.1.2 : Mandat au syndic en concertation avec le conseil de copropriété pour se faire assister d'un conseiller technique ainsi que d'un conseiller juridique dans le cadre du dossier de rehaussement de l'immeuble qui est soumis au vote de l'assemblée générale.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

8.1.3. Mandat au conseil de copropriété pour le choix du fournisseur permettant de passer commande de travaux dans une limite budgétaire de 30 000€ à titre de mesure nécessaires conservatoires pour solutionner définitivement le problème d'infiltrations sur une partie de la toiture qui recouvre la cabine haute tension – Une demande au propriétaire des terrasses sera faite afin de participer à ces frais (médiation en cours) – Majorité 2/3

REFUSE

Résolution 8.1.3 : Mandat au conseil de copropriété pour le choix du fournisseur permettant de passer commande de travaux dans une limite budgétaire de 30 000€ à titre de mesure nécessaires conservatoires pour solutionner le problème d'infiltrations. Le syndic rappelle aux copropriétaires que des réparations ponctuelles, ne permettront pas d'obtenir une garantie sur les travaux effectués

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

8.2. Mandat au syndic assisté du conseil de copropriété pour faire intervenir une société spécialisée qui procédera à la vérification des conduites de gaz communes et privatives - Majorité de 2/3

REFUSE

Résolution 8.2 : Mandat au syndic assisté du conseil de copropriété pour faire intervenir une société spécialisée qui procédera à la vérification des conduites de gaz communes qui est soumis au vote de l'assemblée générale.

VOTE

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

8.3. Création d'une l'enveloppe budgétaire de 5000 € mise à disposition du syndic, avec l'accord écrit du conseil de copropriété, pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété - Majorité de 2/3

REFUSE

Résolution 8.3 : Création d'une l'enveloppe budgétaire de 5 000€ mise à disposition du syndic, avec l'accord écrit du conseil de copropriété, pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété qui est soumis au vote de l'assemblée générale.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

8.3.1. Copropriété Générale – Comptabilité 2008 à 2016 – Majorité absolue

SANS OBJET

Résolution 8.3.1 : Copropriété Générale – Comptabilité 2008 à 2016 : l'assemblée générale demande de consulter Me Generet à ce sujet

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

8.4. Information sur l'Arrêté Royal du 10/12/2012 modifiant l'Arrêté Royal du 09/03/2003 relatif à la sécurité des ascenseurs (publié au Moniteur belge le 19/12/2012)

Il est apparu que l'application de la réglementation actuelle (AR du 9 mars 2003 relatif à la sécurité des ascenseurs, modifié par les AR du 17 mars et 13 mai 2005) pose des problèmes spécifiques, en particulier :

- la méthode d'analyse de risques la plus fréquemment utilisée n'est pas toujours adaptée pour apprécier les différentes possibilités techniques en vue de la sécurisation des ascenseurs, notamment pour les ascenseurs anciens (p.ex. accès aux parties mobiles);
- de ce fait, il est souvent opté pour des solutions standard dont la charge financière n'est pas proportionnelle aux risques, qui vont au détriment du respect de la valeur architecturale du bâtiment ou qui réduisent l'accès des personnes à mobilité réduite aux ascenseurs auxquels elles ont accès actuellement ;
- la réalisation de la modernisation en deux phases de travaux (prévues actuellement pour au plus tard 2013 et 2018) génère des problèmes pratiques qui peuvent être réduits en effectuant toutes les adaptations nécessaires à un ascenseur en une seule fois.

Par conséquent, il est jugé opportun d'échelonner la modernisation des ascenseurs dans le temps, en commençant par les ascenseurs les plus faciles à moderniser et en donnant le temps au secteur de développer des solutions alternatives pour les anciens ascenseurs en prenant en compte l'état de l'art. Le nouvel Arrêté royal du 10 décembre 2012, introduit les changements ou clarifications suivants pour tous les ascenseurs :

1. L'analyse de risques des ascenseurs devra être réalisée au plus tard tous les quinze ans (actuellement tous les dix ans).
2. Le gestionnaire de l'ascenseur fait effectuer les modernisations nécessaires par une entreprise de modernisation dans les trois ans qui suivent l'analyse de risques.
3. L'entreprise de modernisation propose au préalable au gestionnaire différentes solutions techniques afin de remédier aux risques constatés. L'entreprise de modernisation mentionne le prix, les avantages et les inconvénients des différentes solutions proposées. Celles-ci, ainsi que les adaptations techniques qui s'ensuivent, ne peuvent compromettre l'accessibilité de l'ascenseur pour les personnes à mobilité réduite.
4. Toutes les mesures de sécurité, décrites dans l'annexe I de l'arrêté royal du 9 mars 2003, restent inchangées dans leur contenu technique et sont regroupées (on ne distingue plus les mesures « minimales » des mesures « supplémentaires ») ; cela n'empêche pas d'adopter des mesures garantissant un niveau de sécurité équivalent adapté à l'ascenseur et à ses utilisateurs.
5. Le phasage des travaux de modernisation est supprimé ; une date unique est déterminée pour l'ensemble des mesures de sécurité, qu'il s'agisse du placement d'un rideau de sécurité électronique et du verrouillage positif des portes, ou des autres mesures.

VOTE

6. Le délai de modernisation d'un ascenseur conformément aux aspects de sécurité est déterminé en fonction de l'année de sa mise en service :

Date de mise en service	Date de 1 ^{ère} modernisation
A partir du 1 ^{er} avril 1984	Au plus tard le 31 décembre 2014
Entre le 1 ^{er} janvier 1958 et le 31 mars 1984	Au plus tard le 31 décembre 2016
Avant le 1 ^{er} janvier 1958	Au plus tard le 31 décembre 2022

9. Administration et comptabilité : mises au point

9.1. Frais privatifs engagés par la copropriété pour compte des copropriétaires

Bien que la règle générale consiste à ne pas engager de frais privatifs pour compte des copropriétaires, il n'en reste pas moins vrai que, dans certains cas, la chose est, soit inévitable (commande de plaquettes – dépannage parlophone – problème de chauffage), soit conservatoire (fuite d'eau par exemple), soit encore consécutive à des situations générées par des occupants, propriétaires ou locataires de parties privatives de l'immeuble (emménagement - déménagement – travaux privatifs – etc ...). L'inscription de ce point a pour objet de rappeler, à tous les copropriétaires, leur responsabilité envers la copropriété, qu'ils occupent ou non les parties privatives qu'ils possèdent dans l'immeuble.

9.2. Recouvrement forcé des arriérés de charges – Majorité de 2/3

ACCEPTÉ

Résolution 9.2 porte sur le recouvrement forcé des arriérés de charges conformément au contenu qui figure ci-dessous et qui est soumis au vote de la présent l'assemblée générale.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées

L'objectif poursuivi par le syndic est double, d'une part proposer une procédure de recouvrement, qui sera acceptée par les tribunaux et, d'autre part, tenter de mettre en place une seule et unique procédure de recouvrement au sein du portefeuille d'immeubles gérés de manière à :

- éviter de commettre des erreurs
- développer des logiciels de rappels de paiement fiables et performants.

1. LE PRINCIPE

Conformément aux dispositions de la loi du 30 juin 1994, modifiée par la loi du 02 juin 2010, il appartient au syndic d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et de représenter celle-ci, tant en justice que dans la gestion des affaires communes (577-8 § 4, 5° et 6°).

A ce titre, le syndic, sans devoir justifier de ses pouvoirs qu'il détient de par la loi, procédera à la récupération, amiable d'abord et par toutes voies de droit ensuite, des charges ou provisions dues par les copropriétaires. Compte tenu de l'absence de lien de droit avec les locataires, le syndic n'est pas autorisé à récupérer ces montants auprès de ces derniers.

Le seul responsable de la débite desdites charges ou provisions est le propriétaire.

2. LA PROCEDURE

L'échéance pour les paiements des factures de charges et les appels de provisions est fixée à 15 jours à compter de la date d'émission.

- 1^{er} rappel de paiement - Pli ordinaire : tous les 25 du mois pour les soldes échus depuis 15 jours
- 2^{ème} rappel de paiement – Pli recommandé : tous les 10 du mois
- 3^{ème} rappel de paiement – Pli recommandé (Mise en demeure via notre service juridique) : tous les 20 du mois

Si les rappels de paiement repris ci-dessus restent non suivis d'effet, le syndic constituera le dossier de recouvrement qu'il confiera à l'avocat de la copropriété ; en cas d'absence de désignation de celui-ci, à l'avocat désigné par le syndic. Outre le recouvrement des charges échues, l'avocat se verra également confier le recouvrement des nouvelles charges si celles-ci ne devaient pas être payées à échéance.

3. LES INTERETS ET INDEMNITES DE RETARD

Toute somme non réglée à l'échéance de l'expédition des charges ou des provisions est, de plein droit et sans mise en demeure, productive d'intérêts au taux de 7% l'an, ce jusqu'au paiement intégral.

VOTE

Toute somme non réglée **dans les 10 jours** de la mise en demeure - dernière étape de la procédure amiable - est en outre assortie de plein droit et sans mise en demeure d'une indemnité de retard forfaitaire et irréductible équivalente à 15 % du montant demeuré impayé, avec un minimum de 75 €, sans préjudice des intérêts de retard et de toute autre condamnation qui serait prononcée contre lui.

Cette indemnité sera due à défaut de paiement de chaque somme réclamée.

Les intérêts et indemnités sont récupérés au profit de la copropriété.

4. FRAIS DE GESTION DU DOSSIER FACTURES PAR LE SYNDIC

La gestion d'un dossier contentieux entraîne, à charge du défaillant, l'application de frais d'ouverture et de gestion du dossier suivant détails ci-dessous :

Premier rappel de paiement par pli ordinaire	15,63
Rappel ultérieur par pli recommandé	31,26
Mise en demeure (via notre service juridique)	52,10
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	171,99

10. Délibération sur la/les proposition(s) déterminée(s) par un/des copropriétaire(s)

Article 577-6 § 3 : Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

10.1. Point demandé par madame Behets Wydemans – Réfection des sols et murs du palier du 3^e étage - majorité 2/3

REFUSE

Résolution 10.1 Mandat au syndic assisté du conseil de copropriété pour le choix de l'entrepreneur qui exécutera les travaux de peinture et nettoyage sol pour un budget maximum de 20 000€ avec un financement via un appel de fonds spécial qui est soumis au vote de la présente l'assemblée générale.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées

10.2. Points demandés par M. de Moreau

10.2.1. Cessation de la location d'un garage mis à la disposition de la société de nettoyage – Majorité absolue

ACCEPTÉ

Résolution 10.2.1 Cessation de la location d'un garage mis à la disposition de la société de nettoyage qui est soumis au vote de la présente l'assemblée générale.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées

10.2.2. Demande à M. Schepens bailleur du garage, de rembourser les loyers versés – Majorité absolue

REFUSE

Résolution 10.2.2 Demande à M. Schepens bailleur du garage, de rembourser les loyers qui est soumis au vote de la présente l'assemblée générale.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées

10.3. Points soulevés par M. Denayer ; problème de distribution du courrier au Groupe III par rapport aux prestations de la société Iberoclean, sécurisation des accès

VOTE

11. Demande(s) ou observation(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 (article 577-8 § 4 8°)

Article 577-8 § 4 8° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de communiquer à 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, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble.

NIHIL

12. Information, obligation ou recommandation concernant les parties privatives

12.1. Information sur l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 février 2011 relatif au certificat PEB, publié au Moniteur belge du 1er mars 2011

Tout propriétaire d'un bien immobilier situé en Région de Bruxelles-Capitale - qu'il s'agisse d'un logement (quelle qu'en soit la superficie), ou d'un bureau de plus de 500 m² - qui souhaite le vendre (à partir du 1^{er} mai 2011) ou le louer (à partir du 1^{er} novembre 2011) doit obligatoirement faire établir un certificat PEB (Performance Énergétique des Bâtiments) avant toute publicité au sujet de ladite transaction/location.

12.2. Arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location

Pour rappel, cet arrêté, entré en vigueur au 1^{er} juillet 2005, impose aux propriétaires qui mettent un logement en location de placer des détecteurs de fumée. Il est conseillé de faire mention de la présence de ce(s) détecteur(s) dans le contrat de bail.

13. Comptabilité du nouvel exercice

13.1. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires (art. 577-8 § 4 18°) – Majorité absolue

Article 577-8 § 4 18° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets.

Article 577-11 § 5 2° : On entend par « fonds de réserve », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

ACCEPTÉ

Résolution 13.1 : fixation de l'apport annuel au fonds de réserve à 15 000€ qui est soumis au vote de la présente l'assemblée générale.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées

13.2. Budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble (art. 577-8 § 4 18°)

13.2.1. Approbation du budget – Majorité absolue

Article 577-8 § 4 18° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets.

ACCEPTÉ

Résolution 13.2.1 : Approbation du budget qui est soumis au vote de la présente l'assemblée générale.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées

VOTE

Cptes	Rubriques de répartition	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Budget
		2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019
1-000-00	Conciergerie / nettoyage	25,555.20	26,395.10	27,665.70	26,500.00
1-100-00	Dépenses courantes	4,592.97	7,406.77	8,166.45	7,500.00
1-200-00	Frais ascenseurs	239.53	5,114.25	5,029.33	5,000.00
1-300-00	Frais de gestion	22,027.66	21,609.76	20,394.50	22,000.00
1-600-00	Frais chauffage et eau	58,420.62	57,898.80	44,649.56	55,000.00

1. TOTAL CONSOMMATIONS ET SERVICES	110,835.98	118,424.68	105,905.54	116,000.00
---	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

2-000-01	Frais propriétaires	15,323.66	17,824.60	38,456.75	25,000.00
2-200-00	Travaux ascenseurs	0	508.8	0	500.00
2-600-00	Travaux chauffage	3215.81	0	0	2,000.00
4-5-900-00	Frais privatifs	8,887.44	7,826.81	4,575.34	7,500.00

2. TOTAL FRAIS PROPRIETAIRES ORDINAIRES	27,426.91	26,160.21	43,032.09	35,000.00
--	------------------	------------------	------------------	------------------

TOTAL DES DEPENSES COURANTES	138,262.89	144,584.89	148,937.63	151,000.00
-------------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

TOTAL DES DEPENSES COMMUNES	138,262.89	144,584.89	148,937.63	151,000.00
------------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Projection des appels de provisions périodiques

Suivant le budget présenté, les montants des appels de provisions mensuels anticipatifs se définissent comme suit :

Nature de la provision	Budget annuel		Nbre	Montant provision	Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice en cours			
Frais "locataires" svt l'usage	121,000	116,000	12	9,667	-4.13%
Frais "propriétaires" svt l'usage	20,000	27,500	12	2,291.67	37.50%
Frais "privatifs"	8,000	7,500	12	625.00	-6.25%
Total des dépenses "ordinaires"	149,000	151,000		12,583.33	1.34%
Apport fonds de réserve	15,000	15,000	12	1,250.00	0.00%
TOTAL	164,000	166,000		13,833.33	1.22%

Noms des propriétaires qui ont voté "contre" (C) ou qui se sont "abstenus" (A)

Article 577-6 § 10 : Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

Cette indication est reprise sous forme de tableau annexé au présent procès-verbal pour en faire partie intégrante.

VOTE

Propriétaire	4.2.	5.1.	5.2.	5.3.	6.1.1.	6.1.2.	6.1.3.	6.1.4.	6.1.5.	6.2.	6.3.	6.4.	6.5.	6.5.1.	6.5.2.	7.1.1.	7.1.2.	7.1.3.	7.1.4.	8.1.1.	8.1.2.	8.1.3.	8.2.	8.3.	8.3.1.	9.2.	10.1.	10.2.1.	10.2.2.	13.1.	13.2.1.
AGATHOS Kallirroe	C	C	C	C	C	A			C			C	C		C	C	C	A				C		C							C
BEHETS WIJDEMANS - Meert																												A	A		
BORGES Antonio Paulo	C	C	C	C	C	C			C	C						A															
de BROUWER Anne	C				C							C			C									C							C
DE COSTER Catherine																A	C	A			C	C			A			A	C		
de MOREAU Geoffroy																A	C							C							
DEBUSSERE - HALABI c/o Julie																C	C	C			C		C	C					C		
DENAYER - VANDERHAEGHE	C				C							C			C	C							C		C	C					C
DROUILLON							C																	C						C	
IMINVEST sprl (P7116)	C	C	C	C	C	C		C	C			C	C	C	C	C	C			C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
KUBENECK Markus - KABIBAY	C	C	C	C			C					C	C	C	C	C	C			C	C	C		C	C		C	C	C	C	C
MINERVA MENI MALLIORI	C	C	C	C	C	C		C	C			C	C	C	C	C	C	C			C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
OTTOCASA sprl (P7628)	C	C	C	C	C	C		C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C			C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
SCHARPE - LEGRAND														A																C	
SCHEPENS Jean-Marie																							C	C			C	A	A		
VANSTEENBRUGGE IMMO bvba																	C	C												C	
VANSTEENBRUGGE Lieven																	C	C												C	

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h20

Établi le 22/02/2019

Patrick THUYSBAERT
Gestionnaire
Lamy Belgium sa



Monsieur Borges
Secrétaire



Monsieur Schepens
Président de séance

Toute remarque relative au présent-procès-verbal doit être faite conformément à la loi (cfr. article 577-9 § 2)

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra :

durant la 1ère quinzaine du mois de janvier

Tout copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de délibérer sur la proposition que celui-ci détermine. Toutefois, pour permettre l'inscription de ce point à l'ordre du jour en respectant les délais de convocation, la demande doit être formulée, par écrit, au syndic, au moins trois semaines avant le premier jour de la quinzaine définie ci-avant.

Signatures des propriétaires ou des mandataires encore présents en fin de séance

