



BUREAU DE GESTION  
IMMOBILIÈRE SAEREMANS S.P.R.L.

Syndic. de copropriétés  
Gestion Privée  
Vente  
Location



Agent immobilier n°104087 agréé I.P.I.

Rue Roosendael 176  
1190 Bruxelles . Belgique  
Tél. : 02 345 90 75  
Fax : 02 340 70 22  
E-mail : info@bgis.be

## CENTURY 21

c/o M. Vanderperre Sébastien  
Chaussée de Vleurgat, 293  
1050 Ixelles

17 - A.C.P. LAUTERS  
RUE PAUL LAUTERS, 38  
1050 BRUXELLES

310-0563442-55  
BE31310056344255  
BBRUBEBB

Bruxelles, le 30/10/2017

### Cher Monsieur,

Nous accusons réception de votre courrier du 24/10/2017 dont le contenu a retenu notre meilleure attention.

En vertu de l'article 577-11 du Code Civil (loi du 2 juin 2010), nous vous invitons à prendre connaissance des réponses à vos différentes questions.

CONCERNÉ : Conciergerie

### **1. Fonds de roulement et Fonds de réserve (art. 577-11 §1, 1°)**

Type de fonds	Montant total
a. Fonds de roulement	14226.94 €
b. Fonds de réserve	38404.69 €

### **2. Arriérés dus par le cédant à ce jour (art. 577-11 §1, 2°)**

Il n'y a pas de quotité attribuée à la conciergerie.

Entreprise n° 0429.777.306

Assurance responsabilité civile professionnelle et cautionnement – Allianz zcn 600017768



BUREAU DE GESTION  
IMMOBILIÈRE SAEREMANS S.P.R.L.

Syndic. de copropriétés  
Gestion Privée  
Vente  
Location



Agent immobilier n°104087 agréé I.P.I.

Rue Roosendael 176  
1190 Bruxelles . Belgique  
Tél. : 02 345 90 75  
Fax : 02 340 70 22  
E-mail : info@bgis.be

### **3. Situation des appels de fonds de réserve (art. 577-11 §1, 3°)**

Les appels de fonds destinés au fonds de réserve et dès à présent décidés par l'assemblée générale sont de **0,00 €**.

### **4. Procédure judiciaire en cours (art. 577-11 §1, 4°)**

Aucune

### **5. Procès-verbaux et décomptes de charges (art. 577-11 §1, 5°)**

Nous joignons à la présente une copie des procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années. Il n'y a pas de décompte de charges établi pour la conciergerie puisqu'elle ne possède pas de quotité dans la copropriété.

Nous insistons pour que vous avisiez les parties qu'elles doivent impérativement contacter la société qui effectue les relevés de compteurs en leur demandant d'effectuer un relevé permettant la ventilation des frais de chauffage et/ou eau en fin d'exercice.

### **6. Bilan (art. 577-11 §1, 6°)**

Nous vous joignons copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Toute copie supplémentaire sera facturée à 50 €, conformément à l'art. 577-11 §4.

Nous vous souhaitons bonne réception et vous prions d'agrérer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

**BGIS**

## **ANNEXE I**

**BILAN (art. 577-11 §1, 6°)**

A.C.P. LAUTERS  
RUE PAUL LAUTERS, 38  
1050 BRUXELLES  
BCE: 850.110.770

(17 )

Edition du bilan

Dern.op. 1361

Date 31/12/16  
Page 1  
Période 1  
Devise EUR

Numéro	Libellé		Actif	Passif
100001	FONDS DE ROULEMENT	D	0.00	12976.82
100002	FONDS DE RESERVE	D	0.00	39792.94
160000	PROVISIONS DE CHARGES	D	0.00	87500.24
300000	ARRONDIS	D	0.00	0.57
410100	SOLDE COPROPRIETAIRES	O	564.40	0.00
440000	FOURNISSEURS	F	0.00	6519.39
499999	COMPTE D'ATTENTE	X	519.63	0.00
550000	COMPTE EPARGNE 310-4256581-16	B	39570.48	0.00
551000	COMPTE A VUE 310-0563442-55	B	29158.95	0.00
600000	CHARGES A REPARTIR	C	69431.75	0.00
600003	FRAIS CHAUFFAGE P.M.	D	8758.59	0.00
600201	D.E. VAN KEER	D	0.00	417.11
600202	D.E. MANEEN-THIENPONT	D	0.00	748.88
650000	INTERETS ET FRAIS BANCAIRES	D	0.00	47.85
Totaux :			148003.80	148003.80

Imprimé le 31/03/17 à 14:40:04

## **ANNEXE II**

**PROCES-VERBAUX ET DECOMPTES  
DE CHARGES (art. 577-11 §1, 5°)**

Association des Copropriétaires  
LAUTERS /SAINT GEORGES  
Rue Paul Lauters,38  
Rue St-Georges, 55  
1050 Bruxelles  
N° BCE 850.110.770

**PROCES-VERBAL A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DES  
COPROPRIETAIRES**

**qui s'est tenue le 23 octobre 2017 à 19h00  
en la salle HOTEL CAPITAL, chaussée de Vleurgat, 191 à 1050 Bruxelles**

**1° Signature de la liste des présences**

**2° Validité de l'Assemblée**

Quorum :

Vérification – Validité des procurations - art. 577.-6 §7

**Propriétaires présents : 12/29**

**Représentés 12 / 29**

**Quotités 788 / 1000 / èmes**

L'assemblée est valablement ouverte à 19h05.

**3° Constitution du Bureau de l'assemblée**

- Désignation du Président du Bureau

Proposition : Mr Lengele

➤ Vote :

**POUR : 727/727 èmes**

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

- Le syndic officie en tant que secrétaire

**4° Dossier ascenseurs** : remplacement machinerie des 3 ascenseurs

POUR MÉMOIRE DECISION A.G. 16 mai 2017

**Ascenseurs** (remplacement de la machinerie sur les 3 ascenseurs) offre Schindler

Le syndic BGIS a pris connaissance du dossier de mise en conformité des ascenseurs soumis à l'A.G. des copropriétaires par son confrère.

Il remarque que l'A.G avait lors de l'examen de ces offres refusée la rénovation de la machinerie des 3 ascenseurs.

Après visite de la machinerie de l'ascenseur de gauche rue Lauthers avec la société Schindler le syndic confirme que la machinerie est dans un état de vétusté qu'il n'y a plus de possibilité de remédier au bruit de la machinerie.

**1<sup>er</sup> vote pour le remplacement de la machinerie de l'ascenseur de gauche rue Lauthers Budget 11.628,82 € tvac**

**2<sup>ième</sup> vote pour le remplacement des trois machineries Budget 39.145,80 € tvac**

**« A l'unanimité les copropriétaires votent pour mettre le dossier à l'ordre du jour de l'AG 2018 avec des offres d'autres ascensoristes. Les propriétaires peuvent communiquer au syndic des ascensoristes à consulter «**

**Le syndic se réfère aux diverses offres jointes à la convocation**

**En résumé**

**OFFRES POUR LE REMACEMENT DE L'ENTRAINEMENT SUR LES 3 INSTALLATIONS**

**S.A. SCHINDLER** Pour info fin de contrat au 31.12.2018

**pour le remplacement des trois machineries Budget 39.145,80 € tvac**

**SOC THE LIFT**

**pour le remplacement des trois machineries Budget 25.386,99 € tvac**

**SOC LIFTINC attention prix donné par email sans details**

**pour le remplacement des trois machineries Budget 24.936 € tvac**

**SOC CROMBEZ-BAYENS**

Voir courriel sur la hauteur d'une des machineries Pourquoi pas la même remarque chez les deux autres sociétés

Après débat les copropriétaires votent

➤ **Voir liste en annexe**

POUR :	329/788 èmes
CONTRE :	354/788 èmes
ABTENTION	105//788 èmes

Ont voté contre voir liste en annexe

**La proposition n'est pas approuvée à la majorité requise**

**« Il est demandé au syndic de prévoir pour la prochaine A.G. 2018 la proposition de remplacement de machinerie par colonne »**

En cas de vote d'accord modalités de financement PM solde du Fonds de réserve  
38.404,69 €

DECISION/

**5° Sort de la conciergerie**

Pour info Mme Van Keer propriétaire est intéressée pour l'achat de la conciergerie

p.m voir p.v. a.g. du 16.05.2017

• Proposition de mise en vente

Estimation d'évaluation (PV en annexe)

Estimation des charges :

- Géomètre pour calcul nouvelles quotités : ± 1.100 €
- Notaire pour modification Acte de Base : ± 3.500 €
- Urbanisme : 200 €
- Contrôle électrique : ± 180 €
- PEB : +/- 180 €
- Frais expertise : +/- 200 €
- Frais d'agence vente : 3.63 % tvac sur prix de vente

Destination des rentrées financières (fonds de réserve ou répartition immédiate).

➤ Vote majorité 4/5

Après débat les copropriétaires votent pour la vente avec un de prix de vente de

125.000 € hors frais découlant de l'agence, vente, géomètre notaire etc,

➤

**Voir liste en annexe**

POUR : 788/788 èmes

CONTRE : èmes

ABTENTION /èmes

Ont voté contre voir liste en annexe

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

**Il est demandé de présenter l'offre à la propriétaire Mme Fouere**

**Les copropriétaires proposeront les agences à consulter**

**Le syndic convoquera les copropriétaires en cas de proposition ferme d'achat pour donner mandat de signature au Président conjointement avec le syndic.**

**La destination des fonds sera discutée après la signature de l'acte**



**6° Levée de la séance et signature du Procès-Verbal**

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h45

Tout copropriétaire peut demander au Juge d'annuler ou de réformer une décision qu'il estime irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'Assemblée Générale dans un délai de 4 mois à dater de cette Assemblée.

**Signatures pour ratification :**

The image shows a grid of handwritten signatures in black ink, possibly from a meeting or assembly. The signatures are varied in style and size, some appearing to be names like 'Lempel', 'Couture', 'Gagnon', 'Méder', 'Ménard', 'Kuiken', 'L'Heure', 'L'Amour', and 'L'Amour'. The signatures are arranged in approximately four rows, with some signatures overlapping or placed side-by-side.

Association des Copropriétaires  
LAUTERS /SAINT GEORGES  
Rue Paul Lauters,38  
Rue St-Georges, 55  
1050 Bruxelles  
N° BCE 850.110.770

**PROCES-VERBAL A L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES**  
**qui s'est tenue le mardi 16 mai 2017 à 19h00**  
**en la salle HOTEL CAPITAL, chaussée de Vleurgat, 191 à 1050 Bruxelles**

**1° Signature de la liste des présences**

**2° Validité de l'Assemblée**

Quorum :

Vérification – Validité des procurations - art. 577.-6 §7

Propriétaires présents : 15/ 29

Propriétaires représentés : 9 / 29

Quotités 850/1000 / èmes

L'assemblée est valablement ouverte à 19h15

**3° Constitution du Bureau de l'assemblée**

- Désignation du Président du Bureau

Proposition : Mr Lengele

➤ Vote :

POUR : 850/850 èmes

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

- Le syndic officie en tant que secrétaire

**4° A. Approbation des comptes 2015 Omnimo non approuvés en AG du 25/05/2016**

Confirmation du Commissaire aux Comptes : les comptes ont été vérifiés

Proposition : le Commissaire aux Comptes suggère l'approbation des comptes arrêtés au 31/12/2015 par l'ancien syndic Omnimmo

➤ Vote :

POUR : 850/850 èmes

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

**B. Approbation des Comptes clôturés au 31/12/2016 (BGIS)**

Proposition : le Commissaire aux Comptes suggère l'approbation des comptes arrêtés au 31/12/2016

➤ Vote :  
POUR : 850/850 èmes

**La proposition est approuvée à l'unanimité**

**5° Rapport Financier exercice 2016 et prévisions 2017 (en annexe)**

Fonds de Roulement : proposition : Maintien du Fonds de Roulement existant au 31.12.2016 de 12.976,82 €

➤ Vote :  
POUR : 850/850 èmes  
CONTRE : / èmes

Ont voté contre

**La proposition est approuvée à l'unanimité**

Fonds de Réserve : proposition : PM au 31.12.2016 est de 39.792,94 €  
Après débat il est décidé de ne pas faire des appels trimestriels

Vote :  
POUR : 850/850 / èmes

**La proposition est approuvée à l'unanimité**

Provisions trimestrielles : proposition : il est proposé de maintenir les appels de provisions trimestriels de 21.875 €

➤ Vote :  
POUR : 850/850 èmes

**La proposition est approuvée à l'unanimité**

**6° Composition du Conseil de Copropriété**

Election des candidats : Mmes Thomas et , Mrs Lengele et Mr Orban

➤ Vote :  
POUR : 850/850 èmes



**La proposition est approuvée à l'unanimité**

7° Désignation d'un Commissaire aux Comptes : Proposition ; Mme Debusscher

➤ Vote : POUR : 850/850 èmes

**La proposition est approuvée à l'unanimité**

8° Dossier entretien

**1. Service entretien indépendant**

A) Maintien du service entretien indépendant suivant les conditions décidées en A.G.E du 3/10/2016 : budget : P.M 1178.54 E TVAC

➤ Vote : POUR : 850/850 èmes

**La proposition est approuvée à l'unanimité**

B) Réduction du planning du service d'entretien indépendant actuel à 5 passages/semaine : budget : 982.12 € TVAC

➤ Vote : **La proposition n°1 a été votée pour à l'unanimité**

**2. En cas de non majorité sur les 2 propositions ci-avant**

Reprise d'un/d'une concierge suivant contrat de travail à déterminer sur base d'une simulation 2016- 1652 €

➤ Vote : **La proposition n°1 a été votée pour à l'unanimité**

**3. En cas de non majorité pour la reprise d'un/d'une concierge** : P.M voir dossier AG 2016 : prise en note pour :

*En ce qui concerne l'occupation de la conciergerie statut quo pour l'exercice actuel.*

**Après débat :** » il est demandé au syndic de préparer un dossier pour l'A.G. de 2018 ou de convoquer une A.G. Ext le dossier suivant »

**1° Dossier : Vente de la conciergerie, valeur de vente possible, de budgétiser les frais géomètre, notaire, PEB, mise en conformité électricité etc )**



Réceptionner les offres d'éventuels candidats propriétaires avec possibilité de surenchère.

**2° Dossier : chiffrer le prix de location, de budgétiser les frais de remise en état et de conformité des installations**

**9° Isolation et étanchéité toiture ( A joindre les offres non remises avec la convocation)**

Rapport du Syndic et examen des possibilités de prime d'énergie (à voir l'année concernée et selon le calcul de la Région Bruxelles)

1 er budget : SA Asphalis : 46.450,89 € TVAC

2 ème budget : SPRL Abri-Home : 51.753,08 € TVAC

Le syndic complète l'information de l'examen des deux offres, même valeur de résistance thermique de  $R= 4,60\text{m}^2 \text{ KW}$ , même produits d'étanchéité de type Derbigum 4 mmm. En cas d'accord le syndic propose de confier les travaux à la Soc. Asphalis

➤ Vote :  
CONTRE : 850/850 èmes

**La proposition n'est pas approuvée à l'unanimité**

**10° Pose boitier à code entrée rue (offre en annexe) demande de Mr Maanen**  
Après débat les copropriétaires votent

➤ **Voir liste en annexe**  
POUR : 210/ èmes  
CONTRE : 546/ èmes  
ABTENTION : 94 /èmes

Ont voté contre voir liste en annexe

**La proposition n'est pas approuvée à la majorité requise**

**Mr Maanen demande de remettre le point à l'ordre du jour de la prochaine AG.**

**11° Installation détecteur de mouvements hall entrée (budget /hall : 220.03 €)**  
Demande du Conseil du 10 janvier 2017  
Après débat les copropriétaires il est demandé de chiffrer pour l'A.G. 2018 de chiffrer pour l'entièreté des cages d'escalier, couloir des caves et autres parties communes.  
Proposition remplacer les interrupteurs des paliers par des interrupteur avec détecteur de mouvement

➤ Vote :  
CONTRE : 850/850 èmes  
**La proposition n'est pas approuvée à l'unanimité**

**12° Ascenseurs** (remplacement de la machinerie sur les 3 ascenseurs) offre Schindler  
Le syndic BGIS a pris connaissance du dossier de mise en conformité des  
ascenseurs soumis à l'A.G. des copropriétaires par son confrère.  
Il remarque que l'A.G avait lors de l'examen de ces offres refusée la rénovation de la  
machinerie des 3 ascenseurs.  
Après visite de la machinerie de l'ascenseur de gauche rue Lauthers avec la société  
Schindler le syndic confirme que la machinerie est dans un état de vétusté qu'il n'y a  
plus de possibilité de remédier au bruit de la machinerie.

**1<sup>er</sup> vote pour le remplacement de la machinerie de l'ascenseur de gauche rue Lauthers Budget 11.628,82 € tvac**

2<sup>ème</sup> vote pour le remplacement des trois machineries Budget 39.145,80 € tvac

**« A l'unanimité les copropriétaires votent pour mettre le dossier à l'ordre du jour de l'AG 2018 avec des offres d'autres ascensoristes. Les propriétaires peuvent communiquer au syndic des ascensoristes à consulter «**

#### **13° Cabine ascenseurs + entrées immeubles**

Proposition cabine : remplacement des revêtements de sol des cabines en matière Pirelli caoutchouté

Proposition entrées : proposition tapis synthétique avec mise à niveau du sol

➤ Vote : POUR : 850/850 èmes

La proposition est approuvée à l'unanimité

**14° Proposition : placement de cadre affichage suivant modèle « A3 » dans les deux halls d'entrée pour affichage note d'information**

➤ Vote : POUR : 850/850 èmes  
La proposition est approuvée à l'unanimité

#### **15° Election du Syndic BGIS reconduction du mandat pour 2017**

➤ Vote : POUR : 850/850 èmes

La proposition est approuvée à l'unanimité

**16° Fixation de la date de la tenue de l'A.G.Ordinaire pour 2018**

Proposition : lundi 14 mai 2018 à 19h00. Hôtel Capital

➤ Vote :  
POUR : 850 / 850 èmes

**La proposition est approuvée à l'unanimité**

**17° Questions générales** prise en note des suggestions et propositions.  
Ce point ne peut faire l'objet d'une décision nécessitant un vote

Prévoir pour l'AG 2018 le point « mandat au Conseil de Copropriété avec un budget de décision d'un budget maximum de ..... €

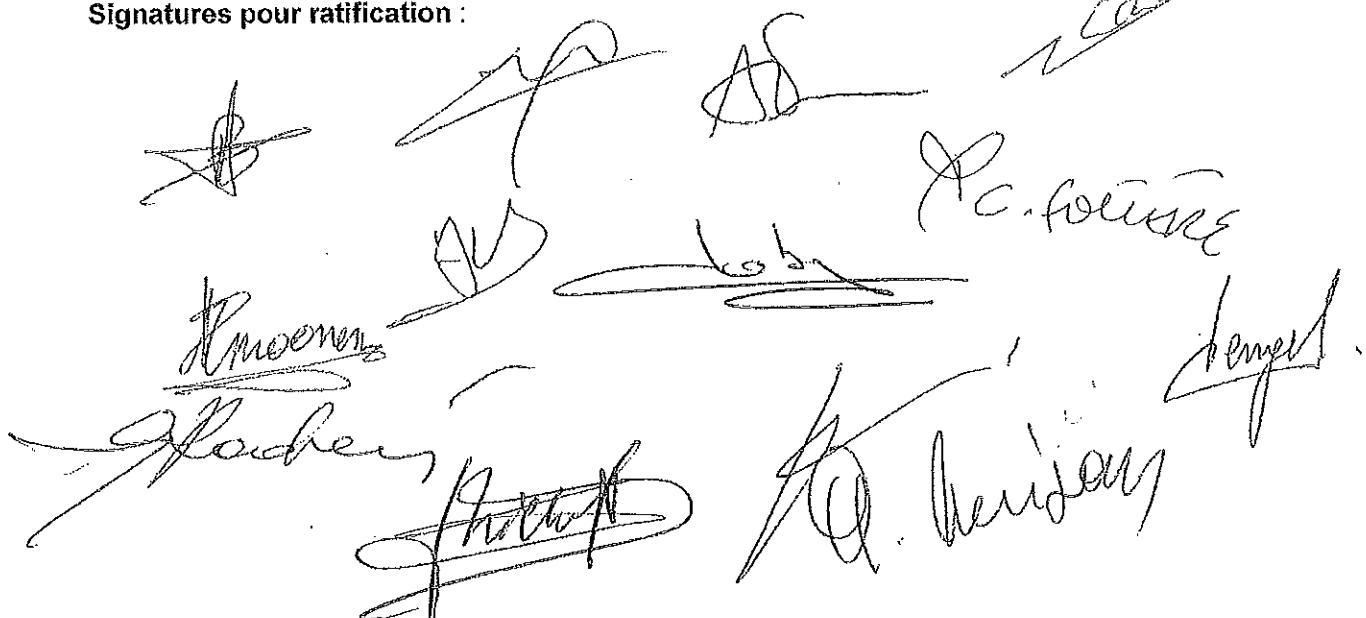
Mettre à l'ordre du jour « budgétisation par le chauffagiste pour la rénovation de la chaufferie »

**18° Levée de la séance et signature du Procès-Verbal**

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h 30

*Tout copropriétaire peut demander au Juge d'annuler ou de réformer une décision qu'il estime irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'Assemblée Générale dans un délai de 4 mois à dater de cette Assemblée.*

**Signatures pour ratification :**



A collection of handwritten signatures in black ink, likely from the attendees of the assembly, are placed over a grid of horizontal and vertical lines. The signatures are somewhat overlapping and vary in style. Some names are partially legible, such as 'P. C. FOULONNE', 'J. P. Henrion', and 'J. M. Lachet'. The grid consists of approximately 10 horizontal lines and 10 vertical lines, creating a pattern of small rectangular boxes for signatures.

Association des Copropriétaires  
LAUTERS /SAINT GEORGES  
Rue Paul Lauters,38  
Rue St-Georges, 55  
1050 Bruxelles  
N° BCE 850.110.770

**PROCES-VERBAL A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**  
**qui s'est tenue le lundi 3 octobre 2016 à 19h00**  
**en la salle HOTEL CAPITAL, chaussée de Vleurgat, 191 à 1050 Bruxelles**

1° Signature de la liste des présences

2° Validité de l'Assemblée

Quorum :

Vérification – Validité des procurations - art. 577.-6 §7

**Propriétaires présents : 11 / 29**

**Propriétaires représentés : 8 / 29**

**Quotités 701 / 1.000 èmes**

L'assemblée est valablement ouverte à 19h15

3° Constitution du Bureau de l'assemblée

• Désignation du Président du Bureau

Proposition : Mr Lengele

➤ Vote :

POUR : 701 / 701 èmes

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

• **Le syndic officie en tant que secrétaire**

4° Entretien immeuble : choix du service : un tableau comparatif est distribué en séance.

Après débat, l'assemblée passe au vote : pour un service d'entretien ou pour un concierge (voir bulletin de vote ci-joint).

Le vote étant majoritaire pour un service d'entretien mais pas assez important pour une modification des statuts (3/4).

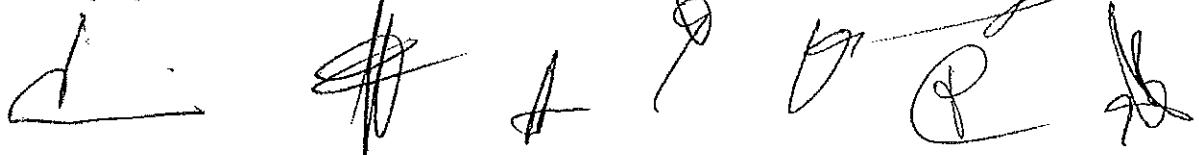
L'assemblée souhaite à l'unanimité le report du point à la prochaine assemblée ordinaire.

• Proposition : maintien du service d'entretien actuel avec élargissement du cahier de charge sur base de l'offre annexée à la convocation (6 passages par semaine)  
Cahier des charges et coût (proposition annexée à la convocation), pour un budget mensuel de 1178,54 € tvac.

➤ Vote :

POUR : 701 / 701 èmes

**La proposition est approuvée à la majorité requise**



5° Sort de la conciergerie

Retrait du point jusqu'à la prochaine assemblée du fait de la décision prise au point 4

6° Dossier travaux : Remise en état de la conciergerie

En fonction des décisions prises aux points 4 et 5

Retrait du point jusqu'à la prochaine assemblée du fait de la décision prise au point 4

7° Dossier ascenseur :

Le syndic a étudié avec Schindler la possibilité d'atténuer le bruit.

La seule solution serait de remplacer la machinerie.

Il est signalé que l'appel bi-directionnel n'est toujours pas fonctionnel. Le syndic va demander à Schindler de terminer le travail tel que repris dans leur devis 2013 (objet de la commande de mise en conformité). Il y a eu un deuxième devis en 2014 sur le même poste, accepté par Omnimmo. L'assemblée demande de vérifier si ce montant a été payé à Schindler.

Le syndic va reprendre les rapports de contrôle et vérifier les points qui y sont repris.

Le syndic va contrôler les modalités du contrat de Schindler (renon éventuel).

Proposition : report au point à la prochaine assemblée avec les réponses aux questions ci-dessus.

Arrivée de Mr Wegnez le nombre de quotités passe à 731

8° Modification de la clé de répartition chauffage

Proposition : modifier la clé selon la formule :

- . 40 % des frais répartis selon les quotités (fixe)
- . 60 % des frais répartis selon les relevés individuels

➤ Vote :

POUR :	230 / 731	èmes
CONTRE :	501 / 731	èmes

Ont voté contre et se sont abstenus : voir liste jointe

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

9° Mise en conformité des statuts

Pour le travail à réaliser : détermination de la quinzaine durant laquelle l'assemblée générale statutaire doit se tenir.

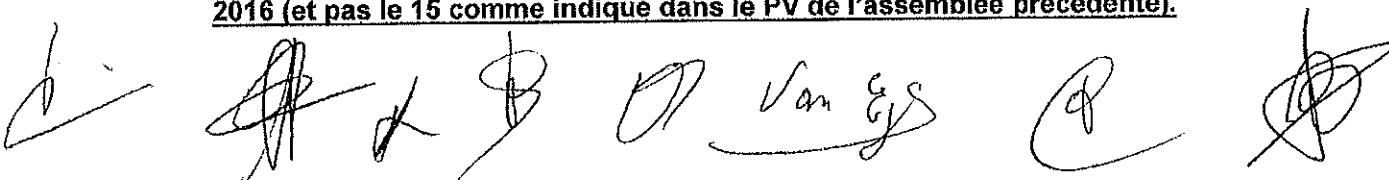
Proposition : la première quinzaine du mois de mai

➤ Vote :

POUR :	731 / 731	èmes
--------	-----------	------

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

Le syndic informe que la date de la prochaine assemblée générale est le 16 mai 2016 (et pas le 15 comme indiqué dans le PV de l'assemblée précédente).



10° Levée de la séance et signature du procès-verbal

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h15

*Tout copropriétaire peut demander au Juge d'annuler ou de réformer une décision qu'il estime irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'Assemblée Générale dans un délai de 4 mois à dater de cette Assemblée.*

**Signatures pour ratification :**

A row of handwritten signatures in black ink, likely from shareholders or directors, placed over a single horizontal line. The signatures are somewhat stylized and vary in length. From left to right, there are approximately seven distinct signatures, though some may be variations of a single name. The first two signatures on the left are partially cut off by the edge of the page.

Association des Copropriétaires  
LAUTERS /SAINT GEORGES  
Rue Paul Lauters,38  
Rue St-Georges, 55  
1050 Bruxelles  
N° BCE 850.110.770

**PROCES-VERBAL A L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES**  
**qui s'est tenue le mercredi 25 mai 2016 à 19h00**  
**en la salle HOTEL CAPITAL, chaussée de Vleurgat, 191 à 1050 Bruxelles**

1° Signature de la liste des présences

2° Validité de l'Assemblée

Quorum :

Vérification – Validité des procurations - art. 577.-6 §7

Propriétaires présents : 15 / 29

Propriétaires représentés : 9 / 29

Quotités 853 / 1.000 èmes

L'assemblée est valablement ouverte à 19h10

3° Constitution du Bureau de l'assemblée

- Désignation du Président du Bureau

Proposition : Mr Lengele

➤ Vote :

POUR : 853 / 853 èmes

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

• **Le syndic officie en tant que secrétaire**

4° Présentation du syndic BGIS et rapport sur la reprise de gestion.

- Présentation du bureau du syndic.
- Fournisseurs - contrats en cours : pas de modification durant l'exercice
- Demande de copropriétaires, changement de courtier d'assurances : le conseil de copropriété reçoit mandat pour juger de la nécessité de ce changement et choisir un nouveau courtier.
  - Cette décision a été approuvée à la majorité requise (unanimité -1 abstention de Mr Vassart)
- Dossiers assurances

5° Approbation AG. Statuaire 02/12/2015

Remarques : Des explications sur les comptes sont encore attendues et ne figurent pas au PV.



Proposition : Approbation du PV de l'AG des 02.12.2015 tenue par le syndic Omnimmo

➤ Vote :

POUR :	804 / 853	èmes
CONTRE :	49 / 853	èmes

Ont voté contre : Mme De Voghel

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

6° Approbation des comptes arrêtés au 30/11/2015 (syndic OMNIMO)

Mme A. Debusscher, commissaire aux comptes, atteste avoir vérifié les documents comptables et confirme que la mission n'a pas pu être menée à bien, faute de pièces. Ces pièces sont en recherche auprès des fournisseurs.

Toutes les réponses aux questions n'ont donc pas été reçues ou trouvées. La liste de ces questions est jointe au présent procès-verbal.

Proposition : approbation des comptes et décharge au syndic Omnimmo.

➤ Vote :

CONTRE :	853 / 853	èmes
----------	-----------	------

**La proposition n'est pas approuvée à la majorité requise**

Le point sera reporté à la prochaine assemblée.

7° Rapport financier exercice 2015 et prévisions 2016.

a ) Proposition Fonds de roulement : Maintien de la décision prise lors de l'AG 12/2015 : 4 appels de 22.500 € durant l'exercice 2016 (Soit une augmentation de 625.00 € par appel pour alimenter le fonds de roulement).

➤ Vote :

POUR :	853 / 853	èmes
--------	-----------	------

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

b ) Proposition : Provisions charges : Maintien décision AG 12/2015  
4 appels de provisions de charges de 21.875 €

➤ Vote :

POUR :	853 / 853	èmes
--------	-----------	------

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

c ) Proposition : Appel Fond de Réserve : maintien du fonds actuel.  
Pour rappel : Montant du fonds au 31/12/2015 = 39.570.48 €

➤ Vote :

POUR :	853 / 853	èmes
--------	-----------	------

**La proposition est approuvée à la majorité requise**



8° Composition du Conseil de Copropriété

Proposition : Mmes Thomas et Gauthier, Mrs Carcan, Lengele et Maanen

➤ Vote : POUR : 853 / 853 èmes

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

- Election du Président

Proposition : Mr Lengele

➤ Vote : POUR : 853 / 853 èmes

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

9° Désignation d'un Commissaire aux comptes

Proposition : Mme Debusscher

➤ Vote : POUR : 853 / 853 èmes

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

10° Mandat du Syndic BGIS . Contrat prenant cours le 01/01/2016 jusqu'au 31.12.2016.

Proposition : Prolongation du mandat jusqu'à l'assemblée de mai 2017

➤ Vote : POUR : 853 / 853 èmes

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

11° Mise en conformité des Statuts loi 06/2010

Notaire +/- 3.300,00 € htva. - BGIS : 2.200,00 € htva

L'assemblée pense que ce travail avait déjà été réalisé par un avocat. Il est retrouvé un versement à Omnimmo en 2010 pour ce poste (FA210112 – fournisseur Omnimmo)

Proposition : Après vérification, si le travail n'a pas encore été réalisé, il sera effectué par le syndic BGIS.

➤ Vote : POUR : 853 / 853 èmes

**La proposition est approuvée à la majorité requise**



- 12° Examen budget-travaux isolation et étanchéité toiture  
Le syndic informe qu'il a fait une vérification de la toiture avec la société Asphalis.  
A première vue, le syndic estime que la toiture est en bon état. Cette impression est appuyée par le rapport de visite de la société « Derbigum ».  
La toiture n'est pas pourvue d'une isolation.  
L'assemblée souhaiterait connaître le budget pour l'isolation de la toiture.
- Proposition : Etude « isolation toiture » à mettre à l'ordre du jour de la prochaine assemblée. Présentation des solutions – Primes - Avantages
- Vote : POUR : 853 / 853 èmes  
**La proposition est approuvée à la majorité requise**
- 13° Proposition : Travaux placement d'un robinet à clé Eau chaude niveau chaufferie extérieure  
Proposition : placement d'un robinet à clé Eau Chaude niveau chaufferie extérieure pour le budget de 149,63 € htva.
- Vote : POUR : 853 / 853 èmes  
**La proposition est approuvée à la majorité requise**
- 14° Proposition de confier une étude rénovation Installation chauffage à un expert PEB  
Proposition : Etude remplacement chaufferie.
- Vote : CONTRE : 853 / 853 èmes  
**La proposition n'est pas approuvée à la majorité requise**
- 15° Remplacement de la concierge suite préavis  
Le syndic informe que la concierge terminera son service mi-juin. Le service sera assuré par une société externe en « interim » jusqu'à la mise en place du service décidé.
- a) Modification de l'article 45 du Règlement général de copropriété  
L'assemblée souhaite prendre la décision en connaissance de cause, à savoir :
- Budget remise en état de la conciergerie
  - Cout salarial de la concierge (simulation via secrétariat social)
  - Candidatures concierges
  - Cout d'un service d'entretien avec établissement du cahier de charges



Proposition : Tenue d'une assemblée générale extraordinaire première quinzaine du mois de septembre avec ce point (dossier complet ) à l'ordre du jour .

➤ Vote :

POUR : 853 / 853 èmes

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

b) En cas de confirmation de l'article 45 du règlement général de copropriété

*//// (retrait du point)*

16° Dossier ascenseur : travaux de mise en conformité (bruit machinerie)

L'assemblée conteste la facture d'Omnimo pour suivi de chantier, le syndic ne s'est jamais présenté dans l'immeuble lors des travaux.

L'assemblée regrette que le bruit que fait la machine n'ait pas été atténué lors de la mise en conformité alors que ce bruit important était signalé depuis 2012.

Le syndic informe qu'il est encore en étude du dossier. Il doit vérifier les travaux qui ont été facturés / réalisés ou non. Il pourra donner plus d'informations lors de la prochaine assemblée générale extraordinaire (septembre)

Proposition : report du point à l'AGE

➤ Vote :

POUR : 853 / 853 èmes

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

17° Fixation de la date de la tenue de l'A.G. ordinaire pour 2017.

Proposition : le lundi 15 mai 2017 à 19h00. Hôtel Capital.

➤ Vote :

POUR : 853 / 853 èmes

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

18° Questions générales

- Etude sur les possibilités de mettre
  - soit des minuteries,
  - soit des détecteurs de mouvementspour déclencher l'éclairage des communs le temps nécessaire uniquement et supprimer l'éclairage constant. Le hall d'entrée resterait toutefois allumé en permanence.
- Vérifier le réglage de la porte rue Saint Georges.



- Mise à l'ordre du jour de l'assemblée générale extraordinaire (septembre) la modification de la clé de répartition du chauffage en 40 % fixe et 60 % suivant les relevés individuels.
- Vérification de la parlophonie / sonnettes.
- Vérification des « coups de bâlier » dans les radiateurs de l'appartement 4F (Mme Debusscher)
- Mme Mills n'a pas reçu le compte pour ses locataires. Le syndic informe qu'il se trouve dans le détail des charges.

19° Levée de la séance et signature du procès-verbal

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h30

*Tout copropriétaire peut demander au Juge d'annuler ou de réformer une décision qu'il estime irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'Assemblée Générale dans un délai de 4 mois à dater de cette Assemblée.*

**Signatures pour ratification :**



**OMNIMO** nv

GESTION D'IMMEUBLES  
LOCATION VENTE REGIE

A l'association des copropriétaires  
de la résidence «LAUTERS»  
Rue Paul Lauters, 38  
Rue Saint-Georges, 55  
1050 Bruxelles

Bruxelles, le 02 décembre 2015

### **Procès-verbal de l'Assemblée Générale Statutaire du 02.12.2015**

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

Le double quorum requis pour siéger valablement (850... / 1.000èmes des quotités présentes ou représentées par 23 copropriétaires) étant atteint, le Président ouvre la séance en souhaitant la bienvenue aux propriétaires présents et passe ensuite directement à l'ordre du jour.

*L'assemblée s'ouvre comme presidé par le secrétaire : Mme Anne DeBusscher  
secrétaire : Madame Anne DeBusscher*

#### **ORDRE DU JOUR**

##### **1) Approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale Statutaire du 20.10.2014.**

Aucune autre remarque n'étant formulée, ledit procès-verbal est aussitôt approuvé à l'unanimité.

*Oui*

##### **2) Approbation des comptes arrêtés au 31.12.2014, et décharge et quittus à donner au syndic.**

Comme chaque année, Mademoiselle DEBUSSCHER, en sa qualité de commissaire aux comptes, a procédé au contrôle approfondi de toutes les pièces comptables mises à sa disposition, ceci avec l'aide habituelle de Monsieur CARCAN.

*Décharge et quittus donnés au syndic*

*à raison de 493 oui } / 860  
357 non } 11111111*

3) Budget ordinaire 2015 et alimentation du fonds de réserve.

Le syndic propose de porter le budget à 90.000 euros. A noté qu'il était inchangé à 80.000 euros depuis 2012. Le syndic lancera donc désormais des appels trimestriels de 22.500 euros chaque trimestre. Ceci est approuvé à l'unanimité. \*Il s'agira en réalité du budget 2015 vu la tenue tardive de cette assemblée 2014 au moment où les 4 appels de fonds ont déjà été lancés.

Pour mémoire, dans ce budget est comprise l'augmentation annuelle de 2.500 euros destinée à augmenter le fonds de roulement insuffisant.

Approuvé à l'unanimité

4) Election du Conseil de copropriété et d'un commissaire aux comptes.

Sont élus à l'unanimité :

- ✓ Monsieur ...ERIC LENGOLÉ..., Président
- ✓ Monsieur ...ERIC THANNEN..., Vice-président
- ✓ Monsieur CLAUDE CHARGANJ., Assesseur
- ✓ Mademoiselle Anne DEBUSSCHER, Commissaire aux comptes
- ✓ Madame Béatrice THOMAS, Assesseur
- ✓ Madame <sup>Christine</sup> GAUTHIER, Assesseur

5) Démission du syndic s.a. OMNIMO.

Approuvé à l'unanimité

Remarque : les comptes ouverts au 31/12/2015 seront établis  
par le syndic OMNIMO.

6) Election d'un nouveau syndic proposé par le conseil de copropriété.

2 syndics ont été proposés.

~~Nombre des voix :~~

SPRL B.G.I.S , rue Rossendael 176, 1180 Bruxelles,

The Keys , avenue Montjoie 3, 1180 Bruxelles

Le résultat du vote. Le Syndic choisi est donc B.G.I.S.

The Keys : 121

B.G.I.S : 680

Absentation : 49

850 Quotites

7) Divers.  
L'assemblée demande que l'on reprenne l'agenda hebdomadaire des assemblées  
en mai 2016.  
Monsieur Thienpont signale que il ne ~~pas~~ reçoit  
pas les courriels d'Omnia, en particulier ses  
désavantages de charge.

L'assemblée demande si possible d'avoir des décomptes de charge  
trimestrielles.

L'association des copropriétaires représentée par  
son président, Eric Lengelé, signera le contrat  
avec le syndic B.G.I.S pour une durée d'un an.

L'ordre du jour étant épuisé et aucun autre point n'étant soulevé, la séance est levée à 22h23.

Nous vous remercions pour la confiance que vous nous témoignez, et nous vous prions de croire,  
Madame, Mademoiselle, Monsieur, à l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

R

X

N.B. : le PV manuscrit rédigé en séance a bien été signé par les derniers copropriétaires encore présents.

J. Van Gheem

Phoenen

Dempf  
W. B. K. 3