

Lettre

**Aux copropriétaires de la Résidence Léo II**  
**Boulevard Léopold III, 17-19-21**  
**1030 Bruxelles**

notre téléphone  
(02)743 24 24  
correspondant  
Luc Penninckx

notre fax  
(02)743 24 40  
date  
29.07.2010

notre référence  
lp817102.pv.ag.22.03.10  
e-mail  
administration@omnium.be

Madame  
Monsieur

**Procès verbal de l'Assemblée Générale du 22 mars 2011 à 19.30 h**

**1. Contrôle des présences, des procurations, des droits de vote et de la validité de l'assemblée.**

Le syndic Omnium est représenté par Luc Penninckx et Philippe Paquot.

Le syndic demande de l'excuser par le manque de traduction de la convocation en néerlandais.

Chaque copropriétaire présent reçoit à l'entrée la liste des adresses des copropriétaires au 17.03.2011

Conformément à la loi du 2 juin 2010, les abstentions ne seront plus comptabilisées dans le vote.

Les occupants et les ayants un droit réel connus par le syndic ont été informés de la date de l'assemblée générale par affichage.

**2. Nomination du président de la réunion : M. Erich VANDAMME**

**3. Nomination du secrétaire de la réunion : le syndic.**

**4. Désignation de deux scrutateurs : Mme Hamaque et M. Pacquot**

**5. Nomination d'un commissaire aux comptes**

Le mandat du commissaire consiste dans le contrôle régulier des paiements, des factures, des extraits, des décomptes et des comptes et du bilan et de rapporter à l'AG. Les tâches du commissaire sont à intégrer dans le règlement de la copropriété. Le mandat est non rémunéré . Mme/M. Hamaque accepte le mandat jusqu'à l'AG statutaire prochaine.

Une majorité absolue est requise. Il n'y a pas de limitation de voix pour cette proposition

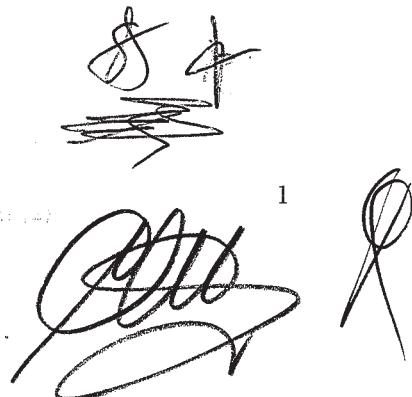
✓ La proposition est approuvée avec 13.905 voix ~~pour~~ sur 13.905 voix. Les noms des voix contre (0) et des abstentions (280) figurent dans le bulletin de vote ci-joint.

**6. Communication de la liste des adresses des copropriétaires.**

Omnium Real Estate Services nv, Boulevard Léopold III, 17-19-21, 1030 Bruxelles  
(02)743 24 24 - fax : (02)743 24 40 - Representant légal : le directeur général, M. Luc Penninckx, LPN  
e-mail : administration@omnium.be

Omnium Real Estate Services nv, Boulevard Léopold III, 17-19-21, 1030 Bruxelles  
(02)743 24 24 - fax : (02)743 24 40 - Representant légal : le directeur général, M. Luc Penninckx, LPN  
e-mail : administration@omnium.be

1



En cas de demande d'un copropriétaire, le syndic devra communiquer la liste des adresses des copropriétaires de la résidence. Le syndic a l'intention de distribuer une liste avec lot, nom et adresse, lors de chaque assemblée comme il a été fait aujourd'hui.

La loi de protection de la vie privée empêche de communiquer les numéros de téléphone ou les adresses e-mail sans l'autorisation individuelle des copropriétaires.

Les copropriétaires n'ont pas le droit d'utiliser la liste pour des messages politiques, religieux ou publicitaires.

## 7. Rapport du syndic concernant les activités

Le syndic fait mention de l'application de la nouvelle loi sur la copropriété du 02 juin 2010.

Les points suivants ont été relevés :

- La rénégociation de la police d'assurance a résulté dans un remboursement de 236.90 €.
- Un audit énergétique de l'immeuble a été réalisé gratuitement grâce à l'IBGE
- Un tassement d'une évacuation à la cour a été réparé d'urgence
- Des travaux de réparation du béton aux balcons et le rejointoyage à la façade arrière ont été exécutés d'urgence
- Il n'y a pas eu besoin de remplacer en 2010 des conduites dans les gaines
- La réparation de mur mitoyen effrité n'a pas encore été exécutée.
- Le nettoyage des tapis a été exécuté mi mars 2010.
- Les travaux de peintures ont été exécutés en avril 2010
- Les problèmes multiples à l'ascenseur au n° 21, qui était de nature à proposer directement sa mise en conformité, ont pu être retardé jusqu'à l'AG présent.
- La fenêtre ouverte de l'appartement inoccupé de la succession Claeysens a été refermée en présence de la police.
- Pas mal de problèmes ont été signalés au niveau de l'ordre intérieur : la présence de pigeons, l'occupation irrégulière des caves et des parties communes, claquements de portes à toutes heures, l'inaccessibilité des appartements pour les relevés et la purge des radiateurs
- Les manquements à l'éclairage dans les cages d'escalier au n° 21 a été résolu par leur remplacement par des lampes à détection HF.
- Le couvercle en béton de la cheminée du chauffage est effrité et les autres cheminées doivent être repeints.
- Le décompte de l'exercice n'est pas encore finalisé.
- Une moto a été délaissée dans la cour.

## 8. Approbation des comptes de l'exercice 2010

L'exercice comptable couvre la période du 01 janvier au 31 décembre.

Le relevé des frais est distribué à la réunion. Le listing des factures a été soumis pour contrôle à M. Erich Vandamme, président. Les factures sont soumises à la réunion.

Le décompte n'étant pas encore finalisé, il n'a pas encore été vérifié ni contrôlé et il sera distribué plus tard.

Les dépenses pour l'exercice se sont élevées à **220.041,68 €**, tandis que les provisions appelées étaient de **199.950,01 €**.

Compte tenu de la forte baisse de la valeur de l'euro depuis le début de l'année, il est difficile de donner une estimation exacte de la situation financière de l'immeuble. Cependant, il est à noter que les dépenses pour l'entretien et la maintenance ont diminué de manière significative au cours de l'année.

Il est à noter que les dépenses pour l'entretien et la maintenance ont diminué de manière significative au cours de l'année.

*[Signatures]*

**OMNIUM**  
REAL ESTATE SERVICES

Au 31.12.2010, le fonds de réserve général s'élevait à 85.398,50 € et un nouveau fonds spécial a été constitué pour la rénovation de l'ascenseur au n°21 de 30.000 € pour son utilisation en cas d'urgence. Il n'y existe pas de fonds de roulement.

Dans les dépenses de cet exercice figure la consommation de gaz du mois de décembre 2009 pour un montant de 6.219,02 €, qui n'était pas repris dans l'exercice précédent, tandis que le gaz du mois de décembre 2010 a bien été repris dans cet exercice pour un montant de 11.185,21 €, ce qui explique pour une bonne partie le dépassement du budget prévu.

Dans les comptes sont aussi repris les travaux de réparations locales à la façade avant et le remplacement des conduites dans la colonne 1 du n° 17 et la colonne 4 du n° 19 qui étaient déjà exécutés en 2009 mais qui étaient facturés tardivement en 2010.

Les frais 2010 courants et normaux (hors frais exceptionnels) s'élèvent à 194.517 € et rentrent dans le budget prévu.

Le solde du compte à vue était de 47.333,20 €. Et le soldes des deux comptes d'épargne étaient de 19.157,52 € et de 2.217,94 €.

Il est proposé à l'assemblée générale d'approuver les comptes de l'exercice 2010 sous réserve des remarques suivantes :

- l'accord préalable du commissaire aux comptes et conseil de copropriété.
- l'absence de remarques des copropriétaires quatorze jours après l'envoi.

Une majorité absolue est requise. Il n'y a pas de limitation de voix pour cette proposition

**La proposition est rejetée avec 6.895 voix pour sur 15.995 voix. Les noms des voix contre (9.100) et des abstentions figurent dans le bulletin de vote ci-joint.**

## **9. Approbation du bilan au 31.12.2010**

Le bilan n'a pas pu être soumis à la réunion. Il est pourtant commenté par le syndic qui confirme que les frais pour les travaux à la façade ont été payé partiellement par le compte à vue et le compte d'épargne en attendant une décision de l'AG sur leur financement par le fonds de réserve.

Il est proposé de l'approuver sous réserve des conditions suivantes :

- l'accord préalable du commissaire aux comptes
- l'absence de remarques des copropriétaires quatorze jours après l'envoi

Une majorité absolue est requise. Il n'y a pas de limitation de voix pour cette proposition

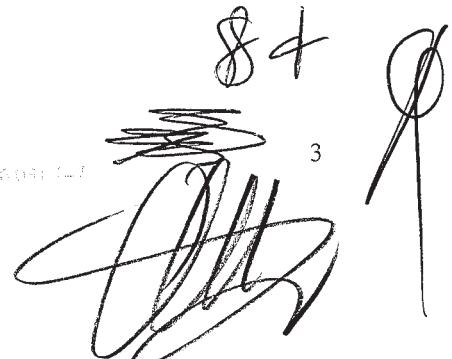
**La proposition est rejetée avec 6.380 voix pour sur 15.715 voix. Les noms des voix contre (9.335) et des abstentions figurent dans le bulletin de vote ci-joint.**

## **10. Décharge au commissaire aux comptes**

COMPAGNIE DES BÂTIMENTS, AVENUE DE BRUXELLES, 83 - 1010 BRUXELLES  
TÉL. 02 643 44 44 - FAX 02 643 44 45 - BUREAU DÉDIÉ À LA FINANCE : 02 643 04 51  
www.cdtb.be

COMPAGNIE DES BÂTIMENTS, AVENUE DE BRUXELLES, 83 - 1010 BRUXELLES  
TÉL. 02 643 44 44 - FAX 02 643 44 45 - BUREAU DÉDIÉ À LA FINANCE : 02 643 04 51  
www.cdtb.be

84 3



**OMNIUM**  
REAL ESTATE SERVICES

Le commissaire n'étant pas dans la possibilité de faire un rapport sur les comptes de l'exercice, il est proposé de lui donner décharge pour l'exécution de son mandat.

Une majorité absolue est requise. Il n'y a pas de limitation de voix pour cette proposition

**La proposition est approuvée avec 13.935 voix pour sur 15.995 voix.** Les noms des voix contre (2.060) et des abstentions figurent dans le bulletin de vote ci-joint.

#### 11. Décharge au comité de gérance

Il est proposé de donner décharge au comité de gérance qui était composé de Mme Hamaque et de M. Vandamme.

Une majorité absolue est requise. Il n'y a pas de limitation de voix pour cette proposition

**La proposition est approuvée avec 15.685 voix pour sur 15.995 voix.** Les noms des voix contre (310) et des abstentions figurent dans le bulletin de vote ci-joint.

#### 12. Décharge au syndic

Il est proposé de donner décharge au syndic sous réserve des points suivants :

- Le décompte qui n'est pas finalisé avant l' Assemblée Générale
- L'approbation des comptes et bilan par la procédure mentionnée dans le point 8 et le point 9.

Une majorité absolue est requise. Il n'y a pas de limitation de voix pour cette proposition

**La proposition est approuvée avec 12.150 voix pour sur 15.715 voix.** Les noms des voix contre (3.565) et des abstentions (570) figurent dans le bulletin de vote ci-joint.

#### 13. Confirmation d'une association unique pour les copropriétaires des trois blocs 17,19 et 21

La loi demande de s'exprimer sur la nécessité de créer plusieurs blocs de copropriétés avec ou sans personnalité juridique.

Il est proposé de confirmer une association unique sans division de la gérance par bloc.

Une majorité absolue est requise. Il n'y a pas de limitation de voix pour cette proposition ;

**La proposition est approuvée avec 15.235 voix pour sur 15.545 voix.** Les noms des voix contre (310) et des abstentions figurent dans le bulletin de vote ci-joint.

#### 14. Création et composition (3 membres) du conseil de copropriété

La nouvelle loi oblige la création d'un (nouveau) conseil de copropriété car la résidence compte plus de 20 lots. Il est proposé de créer un conseil de copropriété composé de trois membres. Le conseil de copropriété doit assister en contrôler le syndic et en rapporter chaque six mois aux copropriétaires.

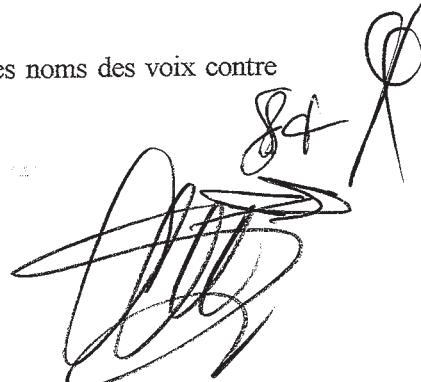
Une majorité qualifiée de  $\frac{3}{4}$  est requise.

Il n'y a pas de limitation de voix pour cette proposition

**La proposition est approuvée avec 15.975 voix pour sur 16.285 voix.** Les noms des voix contre (310) et des abstentions figurent dans le bulletin de vote ci-joint.

OMNIMUM Real Estate Services nv, Avenue du Roi Albert II, 10 - 1000 Bruxelles  
Télé : +32 2 642 24 24 - Fax : +32 2 642 24 27 - E-mail : [info@omnium.be](mailto:info@omnium.be) - site : [www.omnium.be](http://www.omnium.be)

OMNIMUM Real Estate Services nv, Avenue du Roi Albert II, 10 - 1000 Bruxelles  
Télé : +32 2 642 24 24 - Fax : +32 2 642 24 27 - E-mail : [info@omnium.be](mailto:info@omnium.be) - site : [www.omnium.be](http://www.omnium.be)



**15. Désignation des membres du conseil de copropriété**

Le conseil de gérance était composé de Madame Hamaque et de Monsieur Vandamme. Ces personnes sont prêtes à prendre le nouveau mandat uniquement à condition de trouver un troisième candidat.

Il n'y a pas d'autres candidats. Il n'y aura donc pas de conseil de copropriété.  
Le vote n'est pas d'application.

**16. Proposition de mandater le conseil de copropriété pour décider du nombre d'offres relatives aux travaux**

La nouvelle loi oblige l'AG à déterminer u montant limite au dessus duquel il faut plusieurs offres pour les travaux .

Au lieu de déterminer un montant limite qui est basé sur un aspect aléatoire et qui peut nécessiter la rédaction d'un cahier de charge spécifique par un conseiller technique , il est proposé de consulter le bons sens du conseil de copropriété pour demander son avis sur le besoin de demander plusieurs offres pour chaque demande.

Le vote n'est pas d'application.

**17. Proposition de la quinzaine pour la tenue de l'assemblée générale statutaire : entre le 15 et le 31 mars**

La nouvelle loi exige de déterminer une quinzaine pour la tenue de l'assemblée générale statutaire au lieu d'une seule date proposée dans l'acte de base. Actuellement dans l'art. 15 de l'acte de base il est prévu le premier lundi du mois de (non rempli).

Il est proposé de tenir l'assemblée générale statutaire entre le 15 et le 31 mars.  
A intégrer dans la coordination de l'acte de base.

L'approbation exige une majorité de 3/4.  
Il n'y a pas de limitation de voix pour cette proposition.

**La proposition est approuvée avec 16.285 voix pour sur 16.285 voix.**

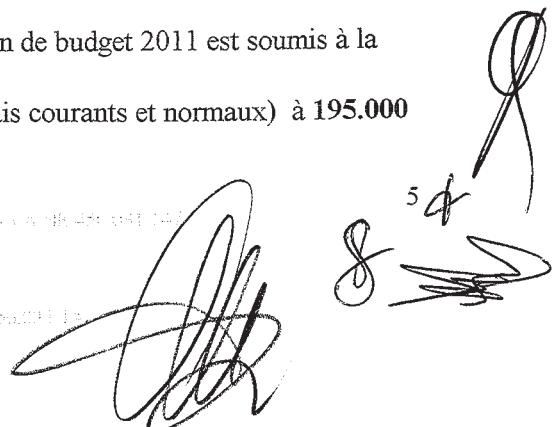
**18. Approbation du budget 2011 de 195.000 € pour les dépenses courantes et du maintien du montant des appels de provisions trimestrielles**

Le tableau avec la comparaison des frais 2002-2010 et la proposition de budget 2011 est soumis à la réunion.

Il est proposé de maintenir le budget de l'exercice 2011 (pour les frais courants et normaux) à 195.000 € et de conserver les montants des appels comme avant.

REPRODUIT AVEC LA BESOIN DE L'AGENCE DE REVENDEURS DE BIENS IMMOBILIERS  
TOUTE UTILISATION SAUF AUTORISATION EST INTERDITE

REPRODUIT AVEC LA BESOIN DE L'AGENCE DE REVENDEURS DE BIENS IMMOBILIERS  
TOUTE UTILISATION SAUF AUTORISATION EST INTERDITE



L'approbation exige la majorité absolue (50%+1).

Il n'y a pas de limitation de voix pour cette proposition.

**La proposition est approuvée avec 15.395 voix pour sur 16.285 voix.** Les noms des voix contre (890) et des abstentions figurent dans le bulletin de vote ci-joint.

#### **19. Proposition de maintenir le fonds de roulement à 0 €**

Il est proposé de maintenir le fond de roulement à 0 €.

L'approbation exige la majorité absolue (50%+1).

Il n'y a pas de limitation de voix pour cette proposition.

**La proposition est approuvée avec 16.285 voix pour sur 16.285 voix.**

#### **20. Approbation du budget prévisionnel pour les dépenses extraordinaires**

La nouvelle loi exige de présenter à chaque AG un budget prévisionnel de dépenses extraordinaires. Le syndic prévoit les dépenses extraordinaires suivantes : des frais pour la coordination de l'acte de base (estimé à 720 €), des frais d'avocat supplémentaires pour des procédures éventuelles, p. e. arriérés et mise en demeure du promoteur (~1.000 €), les frais de traduction éventuelle (>300 €), les franchises sur les sinistres éventuels à supporter (~1.000 €), ainsi que les travaux proposés dans le plan quinquennal qui a été approuvé par l'AG du 23.03.2010 ( estimé à 944.000 €)

La réunion n'ajoute pas d'autre point. Il est donc proposé d'approuver ce budget prévisionnel correspondant. L'approbation exige la majorité absolue (50%+1). Il n'y a pas de limitation de voix pour cette proposition.

**La proposition est rejetée avec 6.025 voix pour sur 16.015 voix.** Les noms des voix contre (990) et des abstentions (280) figurent dans le bulletin de vote ci-joint.

#### **21. Approbation d'un appel de 220.000 € pour alimenter le fonds de réserve**

Il est constaté que le fonds de réserve est insuffisant pour exécuter tous les travaux prévus dans le budget prévisionnel de dépenses extraordinaires et que l'appel de fonds de réserve actuel (19.800 € par an) ne suffit non plus, il est proposé d'alimenter le fonds de réserve par un appel unique de 220.000 € qui serait lancé en octobre 2011..

L'approbation exige la majorité absolue (50%+1).

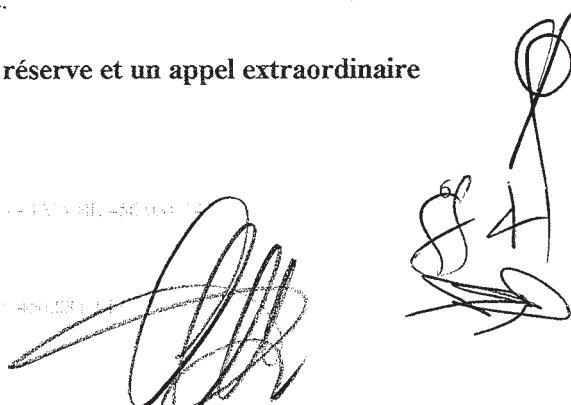
Il n'y a pas de limitation de voix pour cette proposition.

**La proposition est approuvée avec 8.215 voix pour sur 16.285 voix.** Les noms des voix contre (8.070) et des abstentions figurent dans le bulletin de vote ci-joint.

#### **22. Financement des dépenses extraordinaires par le fonds de réserve et un appel extraordinaire pour le complément**

Le budget prévisionnel pour les dépenses extraordinaires a été approuvé avec 16.285 voix pour sur 16.285 voix. Il a été décidé de faire appel au fonds de réserve pour financer une partie de ces dépenses. L'appel sera lancé en octobre 2011. Il sera financé par l'ensemble des copropriétaires.

Le budget prévisionnel pour les dépenses extraordinaires a été approuvé avec 16.285 voix pour sur 16.285 voix. Il a été décidé de faire appel au fonds de réserve pour financer une partie de ces dépenses. L'appel sera lancé en octobre 2011. Il sera financé par l'ensemble des copropriétaires.





# OMNIUM

REAL ESTATE SERVICES

Afin d'éviter des surprises ou la convocation d'une assemblée extraordinaire, il est proposé une procédure de financement des dépenses : notamment il est proposé de financer les dépenses extraordinaires d'abord par ce fond de réserve et à son épuisement par un appel extraordinaire complémentaire.

L'approbation exige la majorité absolue (50%+1)  
Il n'y a pas de limitation de voix pour cette proposition.

La proposition est approuvée avec 9.305 voix pour sur 15.985 voix. Les noms des voix contre (6.680) et des abstentions (290) figurent dans le bulletin de vote ci-joint.

### **23. Proposition de sécurisation des portes d'entrée**

La sécurisation des trois entrées par badge a été offert pour un prix de 6.535 € TVAC (offre BEGELE du 20/03/2010).

Il est proposé d'approver l'exécution de cette sécurisation pour un prix maximal de 6.535 € TVAC.

L'approbation exige la majorité qualifiée de  $\frac{3}{4}$  des voix.  
Il n'y a pas de limitation de voix pour cette proposition.

La proposition a été rejetée avec 890 voix pour sur 16.285 voix. Les noms des voix contre (15.395) et des abstentions figurent dans le bulletin de vote ci-joint.

#### **24. Proposition d'installation d'éclairage par détection dans les cages d'escalier**

Il a été profité d'une tantième panne à la minuterie de l'éclairage au cage d'escalier du n° 21 pour passer de l'éclairage par boutons pousoirs à l'éclairage par détection HF (675 € TVAC). La satisfaction des occupants en confort et le retour en consommation électrique est de nature à proposer de remplacer l'éclairage dans les autres cages d'escalier de l'immeuble.

Il est proposé d'approver cette installation d'éclairage dans les autres cages d'escalier pour un prix de max. 7.970 € TVAC (offre Entreprise Générale Delobbe 0682/03/11 1/1).

L'approbation exige la majorité qualifiée de  $\frac{3}{4}$  des voix.  
Il n'y a pas de limitation de voix pour cette proposition.

**La proposition est rejetée avec 7.015 voix pour sur 15.115 voix. Les noms des voix contre (8.100) et des abstentions figurent dans le bulletin de vote ci-joint.**

#### **25. Proposition de prise en charge des travaux aux balcons et à la façade arrière par le fonds de réserve**

Suite à des effritements de béton à certains balcons, le syndic a demandé au coordinateur Bouwadvies VAFRA d'établir un devis et de demander plusieurs offres pour des travaux de réparations locales et urgentes aux balcons et à l'étanchéité de la façade arrière.

Parmi trois offres la société John Saey a été indiquée et la préparation et le suivi ont été confiés à Algemeen Bouwadvies VAFRA .

我已阅读并理解了本合同的条款，同意遵守本合同的所有规定。  
我同意在收到本合同后立即向甲方支付首期款，并在甲方发出书面通知后，按期足额支付剩余款项。

emandé au coordinateur Bouwadvies des travaux de réparations locales et  
ation et le suivi ont été confiés à

Les deux autres offres étaient de la part des sociétés Venco et Iris. Le dossier est soumis à la réunion. Le total des travaux s'est élevé à **49.879,91 €**.

Afin d'éviter un appel de fonds extraordinaire, il est proposé d'approver ex-post le financement des ces travaux par le fonds de réserve existant.

L'approbation exige la majorité absolue (50%+1)

Il n'y a pas de limitation de voix pour cette proposition.

**La proposition est approuvée avec 7.465 voix pour sur 14.825 voix.** Les noms des voix contre (7.360) et des abstentions (290) figurent dans le bulletin de vote ci-joint.

#### **26. Proposition de restaurer l'étanchéité et la réparation de l'effritement du soubassement du mur mitoyen de la cour**

Il est proposé d'exécuter d'urgence des travaux d'étanchéité au soubassement du mur mitoyen de la cour afin d'éviter un conflit avec la résidence voisine.

Le devis est estimé par Bouwadvies Vafra à 9.083 € TVAC. Il est demandé de limiter l'intervention du Leo II à la longueur du mur mitoyen avec les voisins qui sont situés à un niveau plus bas.

L'approbation exige la majorité qualifiée de  $\frac{3}{4}$  des voix.

Il n'y a pas de limitation de voix pour cette proposition.

**La proposition est rejetée avec 2.115 voix pour sur 14.275 voix.** Les noms des voix contre (12.160) et des abstentions figurent dans le bulletin de vote ci-joint.

#### **27. Proposition de modification du programme de nettoyage**

Le détail du programme actuel est soumis à la réunion.

Il est proposé que les copropriétaires soumettent leur propos de modifications à y apporter **avant la fin avril** afin que le syndic puisse demander des offres.

L'approbation exige la majorité absolue (50%+1)

Il n'y a pas de limitation de voix pour cette proposition

**La proposition est approuvée avec 13.200 voix pour sur 13.450 voix.** Les noms des voix contre (250) et des abstentions (580)figurent dans le bulletin de vote ci-joint.

Les copropriétaires demandent plus de respect du personnel de nettoyage.

#### **28. Proposition de réparation par mise en conformité de l'ascenseur au n° 21**

Etant donné les nombreux problèmes importants rencontrés avec l'ascenseur du n° 21 le conseil de copropriété et le syndic ont estimé opportun d'appliquer la procédure d'urgence pour entamer les travaux de mise en conformité au lieu d'investir de l'argent dans des réparations qui seraient perdues lors de la mise en conformité.

Chaque copropriétaire a la possibilité de déposer une offre de financement pour ce projet. Ces offres doivent être déposées au plus tard le 15 mai 2017. Les offres doivent être accompagnées d'un document détaillant la manière dont l'offre sera utilisée pour financer le projet.

Chaque copropriétaire a la possibilité de déposer une offre de financement pour ce projet. Ces offres doivent être déposées au plus tard le 15 mai 2017. Les offres doivent être accompagnées d'un document détaillant la manière dont l'offre sera utilisée pour financer le projet.

**OMNIUM**  
REAL ESTATE SERVICES

Les frais relatifs à cet ascenseur ont été budgétés à un maximum de 30.000 € et qu'ils seront, comme pour tous les ascenseurs, répartis sur le total des quotités de l'immeuble (les 3 blocs ensemble) qui entrent en ligne de compte, en application de l'article 32 du règlement d'ordre intérieur (à l'exclusion des appartements des rez-de-chaussée).

Un appel de fonds extraordinaire a été lancé aux copropriétaires en septembre 2010, mais il n'a pas été suivi d'une façon rassurante afin de poursuivre la procédure. Alors le conseil de copropriété et le syndic ont préféré de retarder la décision jusqu'à la réunion en prenant des risques quant au fonctionnement de l'ascenseur au n° 21.

Entretemps plusieurs offres ont été rentrées entre 21.211 € et 23.500 € TVAC

Il est proposé d'approuver la réparation de l'ascenseur au n° 21 par la mise en conformité, de confirmer l'appel de fonds spécial qui a déjà été lancé et de choisir l'offre de Liftinc.

La mise en conformité des autres ascenseurs sera soumise à l'AG de mars 2012.

L'approbation exige la majorité qualifiée de  $\frac{3}{4}$  des voix.

Il n'y a pas de limitation de voix pour cette proposition.

**La proposition est approuvée avec 14.565 voix pour sur 15.115 voix.** Les noms des voix contre (550) et des abstentions figurent dans le bulletin de vote ci-joint.

## 29. Proposition d'application des résultats du rapport de l'audit énergétique

Le rapport de l'audit énergétique affiche un tableau récapitulatif de 13 mesures qui concernent les communs dont 6 ont un retour d'investissement de moins de deux ans et qui impliquent :

Compte tenu de la nature des travaux, de la nécessité d'arrêter l'ascenseur et de la sécurité des personnes, il est nécessaire de faire faire ces travaux par une entreprise spécialisée et agréée.

Il convient de faire faire ces travaux par une entreprise spécialisée et agréée.

**OMNIUM**  
REAL ESTATE SERVICES

Amélioration		Vecteur*	Economie (kWh/Année)	Economie (€/an)	Investissement (€)	TRS** (années)	Economie de CO2 (kg CO2/an)
7	Essai de réduction de la vitesse des circulateurs	E	2.853	489	0	0,0	1.127
2	Couper et lester hydrauliquement la chaudière 2	C	49.492	1.735	600	0,3	6.514
5	Réhabiliter la régulation climatique	C	92.432	3.658	1.000	0,3	16.092
12	Placer des pommeaux de douche économiques (par appartement)	C	1.840	81	90	0,4	260
8	Isoler les conduites de chauffage non isolées	C	11.792	479	490	1,0	2.308
11	Modification de l'hydraulique et de la régulation de la chaufferie afin de favoriser la condensation	C	26.392	1.123	2.000	1,6	5.557
9	Isoler les vannes en chaufferie	C	16.019	599	1.962	3,8	2.940
12	Isoler la boucle d'ECS	C	165.892	6.529	24.000	3,6	32.373
14	Remplacer les lampes incandescentes par des lampes LED	E	7.245	1.250	4.800	3,8	2.862
3	Isoler le plafond des caves	C	110.072	4.392	40.000	9,1	21.545
10	Placer des vannes thermostatisques (par appartement)	C	824	33	200	9,1	161
1	Isoler la toiture plate	C	930.193	13.175	150.000	11,5	64.680
2	Isoler les pignons	C	26.432	1.055	30.800	29,2	5.178
4	Remplacer les fenêtres en simple vitrage (par appartement)	C	4.096	161	6.000	27,3	790

\* E = réduction sur la consommation d'électricité

\*\* C = réduction sur la consommation de combustible

\*\*\* si E = en kWh électrique

si C = en kWh PCS

\*\*\*\* TRS = Temps de Retour Simple

Il est proposé d'approuver l'exécution les points 7,6,5, 8 et 11 du rapport d'audit énergétique pour un investissement total de moins de 5.000 €.

L'approbation exige une majorité qualifiée de ¾.

Il n'y a pas de limitation de voix pour cette proposition

**La proposition est rejetée avec 8.545 voix pour sur 12.725 voix.** Les noms des voix contre (4.180) et des abstentions figurent dans le bulletin de vote ci-joint.

### 30. Proposition de Sophia Group pour l'exécution et le financement des mesures d'économies énergétiques

L'audit énergétique a suscité l'intérêt du Sophia Group qui voudrait étudier et préparer l'installation d'une centrale de cogénération au gaz qui produirait du chauffage et de l'électricité.

L'investissement serait préfinancé par le Sophia Group. Le remboursement se ferait au fur et à mesure du retour par les économies d'énergie réalisées.

L'avantage de cette proposition serait la réalisation des économies d'énergie sans devoir appel à des fonds extraordinaires de la part de l'ACP.

Proposition de Sophia Group pour l'exécution et le financement des mesures d'économies énergétiques

Proposition de Sophia Group pour l'exécution et le financement des mesures d'économies énergétiques

10

**Il est proposé de mandater le conseil de copropriété de procéder à la négociation d'un contrat avec le Sophia Group qui assure les principes préconisés. Dans ce cadre les frais d'accompagnement préparation ne peuvent pas excéder 3.500 € (assistance juridique, attestations, état des lieux, etc.)**

**Le vote n'est pas d'application.**

**31. Communication de la date probable de l'assemblée plénière suivante : le mardi 20 mars 2012 à 19h30 de préférence dans la salle de l'Epiphanie.**

**32. Evaluation des contrats d'entretien et des fournisseurs**

Comme la nouvelle loi oblige une évaluation à chaque AG, le syndic communiquera une liste des fournisseurs et contrats d'entretien de l'ACP. Il a l'intention de la compléter avec de l'information plus détaillée sur les tarifs en régie, les dates de fin des contrats, etc.

Ceci donnera l'opportunité de juger sur la continuation des relations futures.

Il n'y a pas de suggestions pour le remplacement des contrats existants et des corps de métier utilisés hors des remarques déjà traitées.

**33. Rapport sur l'état des procédures juridiques**

Il n'y a pas de procédures juridiques en cours.

Les arriérés de paiement comprennent les arriérés de l'appel de fonds spécial pour l'ascenseur au 21, dans lequel figurent 9 dossiers importants pour un montant total de plus de 800 € chacun. Le dossier de la succession Claeysens pour lequel le Président du Tribunal de Première Instance doit toujours indiquer un nouveau curateur, se trouve actuellement débiteur pour 5.996,12 €.

Il est proposé de référer à des actions en justice dès le deuxième rappel.

**34. Mise en conformité du règlement de copropriété.**

La nouvelle loi oblige le syndic à coordonner l'acte de base avec la nouvelle loi avant le 1<sup>er</sup> septembre 2011, ce qui n'est pratiquement guère possible sans assistance. Il y a déjà des associations de juristes qui prétendent pouvoir le faire pour un tarif de 600 € HTVA quand les actes leur sont livrés par voie digitale.

**35. Reconduction du mandat de syndic du 1 juillet 2011 jusqu'au 30 juin 2012 suivant les conditions écrites du contrat adapté à la nouvelle loi comprenant un honoraire trimestriel à 4.830 € depuis le 01 juillet 2011.**

Le contrat de syndic actuel se termine le 30 juin 2011.

Signature de Jean-Pierre Lefèvre, syndic de la copropriété 21 rue de l'Epiphanie  
Signature de Jean-Pierre Lefèvre, syndic de la copropriété 21 rue de l'Epiphanie

Signature de Jean-Pierre Lefèvre, syndic de la copropriété 21 rue de l'Epiphanie

11

84

**OMNIUM**  
REAL ESTATE SERVICES

L'extension du mandat de syndic par la nouvelle loi et le surcroît de travail qui en résulte ont amené Omnim à adapter son contrat à la nouvelle loi et à revoir ses honoraires à la hausse afin de pouvoir continuer ses services.

Le projet de contrat a été joint à la convocation.

Il est proposé d'approuver ce projet de contrat.

L'approbation exige la majorité absolue (50%+1)

Il n'y a pas de limitation de voix pour cette proposition

**La proposition est approuvée avec 10.685 voix pour sur 12.405 voix.** Les noms des voix contre (1.720) et des abstentions (290) figurent dans le bulletin de vote ci-joint.

**36. Questions et remarques des ayants un droit réel.**

Il n'y a pas de questions ou remarques introduites par d'autres personnes que les copropriétaires. Le syndic signale que Mme Scherpereel a envoyé un courriel avec plusieurs remarques dont la plupart a déjà été traitée pendant la réunion.

**37. Dépouillement des votes, rédaction et lecture du PV et signature du PV par le président, le secrétaire et les copropriétaires présents.**

**38. Tour de table.**

**39. Clôture de l'assemblée.**

Tous les points de l'ordre du jour ayant été discutés, l'assemblée est levée aux environs de 01.00 h.

\*\*\*\*\*

Ce rapport sera ajouté au registre de l'ACP ainsi que la liste des présences et les bulletins de vote et les procurations.

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

**OMNIUM REAL ESTATE SERVICES S.A.**

Luc Penninckx

E. Penninckx

12  
D. W.  
S. F.

Le présent rapport est établi à l'issue d'une Assemblée Générale Extraordinaire de l'immeuble sis au 14, rue de la Gare à 1000 Bruxelles, le 22 mai 2017. Il est destiné à être annexé au registre de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Le présent rapport a été établi par l'Agence immobilière Omnim, au 14, rue de la Gare à 1000 Bruxelles, le 22 mai 2017.