

ABS
AGENCE BELGE DE SYNDIC
AGENTSCHAP VAN BELGISCHE SYNDICI

Bruxelles, le 27/04/2015

COMPTE – RENDU DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE

ACP GOLF II & GOLF III

BCE n° 850.230.536

AVENUE DU RENOUVEAU, 29/33

B – 1140 BRUXELLES

REUNION DU 27.04.2015 A 18.30 HEURES

ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DU 27.04.2015 A 18.30 HEURES

1. Validité de l'Assemblée Générale
DOUBLE QUORUM PLUS REQUIS

NOMBRE DE COPROPRIETAIRES PRESENTS :
QUOTITES REPRESENTÉES :

53 / 126
4454 / 10.000

Cette assemblée est une deuxième séance, celle-ci fait suite à la première séance du 13 avril 2015, elle est donc valable quelque soit le nombre de copropriétaires présents ou représentés.

L'Assemblée Générale Statutaire est donc valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour, repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales et aux statuts de l'ACP Golf II & Golf III.

L'Assemblée Générale Statutaire aborde l'ordre du jour et prend les décisions actées ci-après.

La séance est ouverte à 19 heures

2. Nomination d'un Président de Séance de l'Assemblée et du Secrétaire de l'Assemblée
MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % +1

La loi précise que l'Assemblée Générale Statutaire doit être présidée par un Copropriétaire

Mme LOMBAERT se présente comme présidente

Cette proposition est soumise au vote.

Est élu à la fonction de Président(e) Madame LOMBAERT : 4454 quotités sur 4454 quotités soit l'unanimité

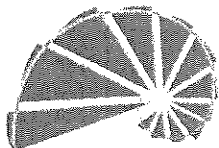
Monsieur Sohier se présente comme secrétaire.

Cette proposition est soumise au vote.

Est élu à cette fonction de Secrétaire Président Monsieur Sohier : 4454 quotités sur 4454 quotités soit l'unanimité

3. Rapport d'Activités du Syndic (Golf II & Golf III)
DONNE A TITRE D'INFORMATION

LA SOCIETE CHATELAIN DELCOUR INFORME SUR LE RACHAT DU PORTEFEUILLE DE LA SOCIETE ABS ET DES PROBLEMES LIES A CELUI-CI, NOTAMMENT SUR LE NON SUIVI DE CERTAINS DOSSIERS SINISTRES, DES RETARDS DANS LA COMPTABILITE, ETC...



Bruxelles, le 27/04/2015

4. Rapports des Conseils de Copropriété (Golf II & Golf III) et décharge à donner au Conseil de Copropriété et au syndic

Monsieur PERMENTIER prend la parole concernant le GOLF II
Le rapport sera annexé au présent PV.

Monsieur DEGREVE prend la parole concernant le GOLF III
Le rapport sera annexé au présent PV.

A l'unanimité, l'Assemblée donne décharge aux Conseils de Copropriété mais ne donne pas décharge au Syndic

5. Rapport du Vérificateur aux Comptes (Golf II & Golf III)
DONNE A TITRE D'INFORMATION

Rapport est fait à l'Assemblée par Monsieur DEGREVE pour le compte de COMPTADIRECT.
Le dit rapport sera annexé au présent PV.

Il ressort principalement de ce rapport qu'il persiste des interrogations quant à la réouverture « FONCIA » et d'une facture de +/- 26 000€ pour le GOLF III et que le Commissaire propose de ne pas donner décharge sur les comptes des 2014.

6. Approbation des comptes arrêtés au 31/12/2014 et du bilan à la même date (Golf II & Golf III)
MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % +1

6.01 APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN DE L'ANNEE 2013

APRES UN TOUR DE TABLE, L' ASSEMBLE PROCEDE AU VOTE A MAIN LEVEE

L'Assemblée Générale Statutaire vote

Vote contre 4454 quotités sur 4454 quotités soit 100%

6.02 APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN DE L'ANNEE 2014

APRES UN TOUR DE TABLE, L' ASSEMBLE PROCEDE AU VOTE A MAIN LEVEE

L'Assemblée Générale Statutaire vote

Vote contre 4454 quotités sur 4454 quotités soit 100%

6.03 DATE DE REMBOURSEMENT DES DECOMPTES

IL EST PROPOSE A L' ASSEMBLEE DE REMBOURSER LES DECOMPTES APRES LE T2 (DECOMPTES ISTA INCLUS)

APRES UN TOUR DE TABLE, L' ASSEMBLE PROCEDE AU VOTE A MAIN LEVEE

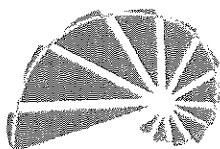
L'Assemblée Générale Statutaire vote

Vote POUR	4381	quotités sur 4454 quotités soit	98.36%
Vote CONTRE	73	quotités sur 4454 quotités soit	1.64% (DEBRA)

LA RESOLUTION EST APPROUVEE

7. Etat des débiteurs vis-à-vis des ACP (Golf II & Golf III)

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % +1 POUR LES DECISIONS CONCERNANT LES PROCEDURES A PRENDRE



Bruxelles, le 27/04/2015

Le syndic et le Conseil informe brièvement de la situation des débiteurs figurant sur la balance des occupants remise chaque trimestre

8. Fonds de Roulement, Fonds de Réserve, Budget prévisionnel, Bilan (Golf II & Golf III)
MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % +1

- 8.01 Bilan exercice clôturé et budget prévisionnel prochain exercice
- 8.02 Situation du Fonds de Roulement arrêté à la date du bilan et pour info à la date du jour.
- 8.03 Situation du Fonds de Réserve arrêté à la date du bilan et pour info à la date du jour.
- 8.04 Définition du montant pour approvisionner le Fonds de Roulement de l'ACP.
- 8.05 Définition du montant pour approvisionner le Fonds de Réserve. (GOLF III : 8333€/Trim)
- 8.06 Transfert du Fonds de Réserve vers le Fonds de Roulement (somme proposée).
- 8.07 Diminuer le Fonds de Réserve (Pourcentage)

L'Assemblée après un tour de table décide de regrouper les points ci-dessus et de conserver les mêmes décisions que la précédente Assemblée

L'Assemblée Générale Statutaire vote

Vote pour : 4454 quotités sur 4454 quotités soit : 100%

9. Contrats en cours liant l'ACP (Golf II & Golf III)
DONNE A TITRE D'INFORMATION

POUR INFORMATION :

BANQUE :	BELFIUS	
COURTIER :	MEUWESE ET GULBIS	
EAU :	HYDROBRU	
TELEPHONE :	BELGACOM	
DEBOUCHAGE :	HENDRICKX	
ENTRETIEN GOLF II :	CONCIERGE	ET POUR GOLF III : PH CLEAN
ASCENSEUR :	TECHNILIFT	
CONTROLE ASCENSEUR :	ATK	
ELECTRICITE :	ELECTRABEL	
CHAUFFAGISTE :	TEM	
FUEL :	COMFORT ENERGY	
CALORIMETRE :	TECHEM	
PLAQUETTE :	IMMO PLAQUETTE	
SERRURIERS :	PIERRE CLABOTS	
SECRETARIA SOCIAL :	SOCIAL HDP	
CONTENAINERS :	BRUXELLES PROPRIETE	
EXTINCTEUR :	ANSUL	

10. Travaux éventuels à réaliser, choix de l'entreprise et mode de financement (Golf II & Golf III)
MAJORITE REQUISE : MAJORITE DES 2/3 SOIT 75 %

10.01 Golf II

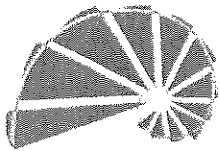
Travaux des entrées

- Date de début des travaux +/- Septembre
- Montant à diminuer du fonds de réserve (travaux) +/- 200 000€

Il est demandé d'autoriser un prélèvement de 50 000€ pour pouvoir débiter les travaux sur le fonds de réserve

L'Assemblée Générale Statutaire vote

Vote POUR : 4454 quotités sur 4454 quotités soit 100%



ABS
AGENCE BELGE DE SYNDIC
AGENSCHAP VAN BELOEGH SYNDICUS

Bruxelles, le 27/04/2015

Remplacement de la serrure du 31

Après un tour de table les copropriétaires du 31 décident de libérer un budget de +/- 4000€ pour moderniser le système d'ouverture et d'éviter les successives réparations de la béquille

Plafonner les retraits faits par le syndic sur le fonds de réserve du GOLF II et de soumettre tout prélèvement supérieur à ce montant à l'accord écrit préalable d'un membre du CDC de GOLF II élu lors de l'AG de Mars 2015

Il est demandé d'autoriser un prélèvement de 50 000€ pour pouvoir débiter les travaux

L'Assemblée Générale Statutaire vote

Vote POUR : 4454 quotités sur 4454 quotités soit 100%

10.02 Golf III

Travaux des façades

- Etude / Investigations

Monsieur DEGREVE prend la parole et explique la situation.

Il est demandé à l'Assemblée de libérer du fonds de réserve un budget variant entre 500 et 2800€ pour faire les tests nécessaires sur la façade arrière

L'Assemblée Générale Statutaire vote

Vote POUR : 4454 quotités sur 4454 quotités soit 100%

11. Approbation du règlement d'ordre intérieur (Golf II & Golf III)

MAJORITE REQUISE : MAJORITE 75 %

Le syndic prend la parole et explique que la modification sur laquelle il faut voter et que cette dernière concerne les forfaits compteurs eau et radiateurs.

Le ROI définitif sera annexé au présent PV

L'Assemblée Générale Statutaire vote

Vote POUR : 4454 quotités sur 4454 quotités soit 100%

12. Mise en adéquation, à la loi sur la Copropriété du 2 juin 2010 et du 15 mai 2012, des Statuts de l'immeuble et du Règlement de Copropriété (Golf II & Golf III)

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % +1

APRES TOUR DE TABLE, MANDAT EST DONNER AU SYNDIC ET AUX CONSEILS POUR COMMENCER LES DEMARCHES

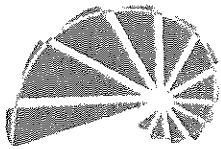
L'Assemblée Générale Statutaire vote

Vote POUR : 4454 quotités sur 4454 quotités soit 100%

13. Etat des sinistres en cours (Golf II & Golf III)

DONNE A TITRE D'INFORMATION

Le syndic fait état des sinistres de manière globale



ABS
AGENCE BELGE DE SYNDIC
AGENSCHAP VAN BELGISCHE SYNDICI

Bruxelles, le 27/04/2015

14. Clause de solidarité : Engagement indivi et solidaire entre les nu propriétaires et les usufruitiers (Golf II & Golf III)
MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % +1

L'Assemblée Générale Statutaire vote

Vote pour : 4454 quotités sur 4454 quotités soit 100%

15. Obligations des Copropriétaires (Golf II & Golf III)

DONNE A TITRE INFORMATIF

- 15.01 COMMUNIQUER LES COORDONNEES DU /DES COPROPRIETAIRE(S), VENDEUR(S) ET ACHTEUR(S).
15.02 COMMUNIQUER TOUS CHANGEMENTS D'ADRESSES DES COPROPRIETAIRES
15.03 TRANSMISSION PAR LES COPROPRIETAIRES DES REGLEMENTS ET DECISIONS DES AG, A LEUR(S) LOCATAIRE(S).
15.04 TRANSMISSION PAR LES COPROPRIETAIRES DES COORDONNES DE LEUR LOCATAIRE.

16. Situation des arriérés et actions de recouvrement, informations sur les procédures judiciaires en cours (Golf III)

DONNE A TITRE INFORMATIF

Cf SUPRA – IDENTIQUE QUE GOLF II

17. Explications du syndic concernant la note d'honoraire n° 14/05/030 (Golf III)

DONNE A TITRE INFORMATIF

- 17.01 NOTE D'HONORAIRES N° 14/05/030 DE 26.803,36 € DE LA S.A. CONSULTANCE & ORGANISATION, SOMME PAYEE PAR LE SYNDIC PAR PRELEVEMENT SUR LE « FONDS DE TRAVAUX ».

UNE NOTE D'HONORAIRE DE +/- 26 000€ A ETE PRELEVE SUR LE COMPTE POUR UNE « ETUDE » QUI A ETE UNILATEREALEMENT EFFECTUEE PAR LE SIEUR LAMBERT VIA UNE DE SES SOCIETES

- 17.02 EXPLICATION DU CDC (GOLF III) DE TOUTES LES DEMARCHES ENTREPRISES POUR CONTESTER CETTE NOTE D'HONORAIRE.

LE CDC A D'ORES ET DEJA DEPOSE PLAINTA A L'IPI

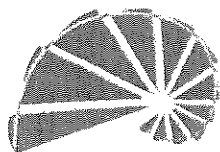
18. Donner mandat aux Membres du CDC (Golf III)

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % +1

- 18.01 LES MEMBRES DU CDC DE GOLF III QUI SERONT ELUS, DEMANDENT A L'AG DU 27 AVRIL 2015 DE POUVOIR PRENDRE CONJOINTEMENT TOUTES ACTIONS, DE QUELQUE NATURE QUE CE SOIT, QU'ILS JUGERONT NECESSAIRE POUR CONTESTER LES AGISSEMENTS DE MR. N. LAMBERT ET/OU SPRL IMMO HEES POUR RECUPERER TOUT MONTANT INDUMENT DECAISSE PAR CE DERNIER ET DONT L'ACP GOLF II ET GOLF III – RESIDENCE GOLF III AURAIT ETE PRIVEE EN RAISON DES AGISSEMENTS ET OMISSIONS DE CES DERNIERS.

L'Assemblée Générale Statutaire vote

Vote POUR : 4454 quotités sur 4454 quotités soit 100%



ABS
AGENCE BELGE DE SYNDIC
AGENCIJ VAN BELGISC SYNDICIJ

Bruxelles, le 27/04/2015

- 18.02 LES MEMBRES DU CDC DE GOLF III QUI SERONT ELUS, DEMANDENT A L'AG DU 27 AVRIL 2015 DE POUVOIR CHOISIR L'AVOCAT QUI DEFENDRA L'ACP GOLF II & GOLF III RESIDENCE GOLF III DANS CE LITIGE.

L'Assemblée Générale Statutaire vote

Vote POUR : 4454 quotités sur 4454 quotités soit 100%

- 18.03 PLAFONNER A 1000€ (MONTANT A DETERMINER PAR GOLF III) LES RETRAITS FAITS PAR LE SYNDIC SUR LE « FONDS DE RESERVE » ET DE SOUMETTRE TOUT PRELEVEMENT SUPERIEUR A CE MONTANT A L'ACCORD ECRIT PREALABLE D'UN MEMBRE DU CDC REIDENT GOLF III ELU LORS DE L'AG DU 27 MARS 2015.

L'Assemblée Générale Statutaire vote

Vote POUR : 4454 quotités sur 4454 quotités soit 100%

- 18.04 DE CONSACRER LE MONTANT DU LOYER DE L'EX-CONCIERGERIE AUX TRAVAUX FUTURS ET DE TRANSFERER LES MONTANTS DEJA PERCUS SUR LE COMPTE « FONDS DE RESERVE ».

L'Assemblée Générale Statutaire vote

Vote POUR : 4454 quotités sur 4454 quotités soit 100%

19. ELECTION DES MEMBRES DES CONSEILS DE COPROPRIETE
MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % +1

SONT ELUS :

- MADAME LOMBAERT
- MADAME CASTEELS
- MONSIEUR DEGREVE
- MONSIEUR BOLY
- MONSIEUR PERMENTIER
- MONSIEUR HUYBRECHTS

L'Assemblée Générale Statutaire vote

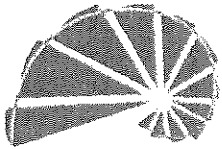
Vote POUR : 4454 quotités sur 4454 quotités soit 100%

20. Nomination du Vérificateur(s) aux Comptes
MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % +1

LE BUREAU COMPTADIRECT EST RENOUVELE

L'Assemblée Générale Statutaire vote

Vote POUR : 4454 quotités sur 4454 quotités soit 100%



ABS
AGENCE BELGE DE SYNDIC
AGENTSCHAP VAN BELGISCHE SYNDICUS

Bruxelles, le 27/04/2015

21. Mandat du Syndic

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE soit 50 % +1

Il est demandé de révoquer le syndic ABS-IMMO HEES avec effet immédiat et de nommer, Monsieur SOHIER Grégory, IPI 505 526, gérant de la SPRL CHATELAIN DELCOUR comme syndic de l'Association pour une durée de un an

L'Assemblée Générale Statutaire vote

Vote POUR : 4454 quotités sur 4454 quotités soit 100%

CI-DESSOUS LES COORDONNEES DU NOUVEAU SYNDIC :

CHATELAIN DELCOUR – BCE 0849 214 313
AVENUE LOUISE 475 – 1050 IXELLES
TEL : 02/335 12 41

GESTIONNAIRE :

- LAURENT MISSAULT
- BUILDING@CHATELAINDELCOUR.COM

COMPTABILITE :

- ANNE-MARIE OVERBERGH
- COUNTY@CHATELAINDELCOUR.COM

22. Affiliation du SNPC

Majorité requise : Majorité absolue soit 50 % +1

25.01 Affilier l'ACP GOLF II & GOLF III RESIDENCE GOLF II ET/OU RESIDENCE GOLF III AU SYNDICAT NATIONAL DES PROPRIETAIRES.

L'Assemblée Générale Statutaire vote

Vote POUR : 4454 quotités sur 4454 quotités soit 100%

23. Période (quinzaine) de la prochaine Assemblée Générale Statutaire à fixer

Majorité requise : Majorité absolue soit 50 % +1

Après un tour de table, il est décidé de choisir la deuxième quinzaine d'Avril

L'Assemblée Générale Statutaire vote

Vote POUR : 4454 quotités sur 4454 quotités soit :

24. Divers

Pas de vote autorisé

25. Lecture et signature du Procès-verbal

L'AGS se clôture à 21h30, ce 27 Avril 2015

Pour l'Association des Copropriétaires



ACP GOLF II & GOLF III RAPPORT D'ACTIVITE RESIDENCE GOLF II

ANNEE 2014

Les décisions de l'assemblée du 13 mars 2014 ont été exécutées... ou sont dans les mois à venir en voie d'être réalisées.

Concernant la rénovation des deux entrées 29/31, les appels de fonds sont toujours en cours, l'architecte a pris contact avec l'entreprise qui a été désignée une réunion est prévue sur place dès que la provision suffisante pour travaux sera réunie.

La nouvelle porte de garage niv : -2 a été placée le 27 février 2015 et le portillon a été mis en service ce 23 avril.

Au sujet des contentieux, des procédures ont été initiées par l'avocat de la copropriété.

D'autre part, concernant les quatre ascenseurs, ceux-ci ont été raccordés au tél. et pour fin 2016, ils devront être équipés du rideau électronique.

Suite au nettoyage par Sibelga de la cabine détente gaz, il a été constaté qu'un important tuyau de gaz à la sortie de la cabine de détente était rouillé suite à des infiltrations d'eau, le morceau litigieux a été réparé ce 18 mars 2015.

Chaufferie Golf II & Golf III :

Un nouveau circulateur d'eau chaude a été installé suite à la défaillance de l'ancien (38 ans).

Des réunions sont également en cours concernant le raccordement au réseau public de Vivaqua : des travaux sont fort probablement à prévoir au vu de la vétusté de certains tuyaux alimentant les deux Golfs en eau potable.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous avez encore témoignée dans la majorité.

Le conseil de copropriété



RAPPORT ACP Golf 2 et 3 – bâtiment Golf 3 (avril 2015)

Les travaux de rénovation de l'entrée ont été réalisés au début 2014 et le résultat paraît correct, sauf en ce qui concerne les lampes de la rampe, qui tombent régulièrement en panne. Apparemment un placement dans une pente n'était pas indiqué pour ce matériel, mais cette contre-indication n'était pas connue. L'électricien estime qu'il n'y a pas de solution dans la configuration actuelle. Il propose d'effectuer un déplacement des lampes vers le muret, côté immeuble. Ce placement sera presté comme geste commercial, sauf le coût des matériaux. De plus l'aera des caves du bâtiment (terre-plein) sera fermé à l'accès pour éviter de possibles intrusions. Ce travail est imposé pour des raisons de sécurité (vois).

Les travaux d'entretien classiques – concernant surtout les portes d'entrée et les tuyauteries - ont été suivis en particulier par D. Huybrechts, qui s'est aussi régulièrement occupé de disperser du sable sur la nouvelle l'entrée (klinkers).

Le Conseil de copropriété a participé à toutes les réunions mensuelles organisées par le syndic, ce qui a été le cas entre avril et octobre 2014.

Nous déplorons la lenteur du syndic ABS à trouver une solution aux sinistres causés à l'immeuble, en particulier en ce qui concerne un dégât des eaux dans l'appartement de Mme Vandewiele.

Durant toute cette période, Mme Casteels a effectué pour le Golf 3 une série de vérifications préalables sur les factures afin d'éliminer au maximum les erreurs d'imputation sur les décomptes trimestriels.

Avec le Comité bâtiment Golf 2, le Comité a dû relancer les procédures de recouvrement des impayés alors qu'une procédure claire avait été votée à l'AG de 2014. Il est à noter que les rappels aux débiteurs n'ont pas toujours été envoyés à temps durant cette période. Le conseil a dû également surveiller l'envoi de dossiers parfois incomplets à l'avocat, gérer un changement imprévu d'avocat, et se déplacer jusque chez la nouvelle avocate désignée, Me Mostin, afin d'aplanir des difficultés normalement évitables.

A ce jour, les principal débiteur a été condamné à s'acquitter de ses dettes jusque en juin 2014. La seconde partie de la somme nous a été versée récemment. Nous remarquons que les défauts de paiement ont recommencés pour la période après juin 2014.

Plusieurs propriétaires ont toujours un débit parfois largement supérieur à 1500€ vis-à-vis de la copropriété. Ils doivent faire l'objet de procédures judiciaires, mais celles-ci ont été ralenties notamment par le manque de suivi d'ABS. Notre avocate s'est plainte à plusieurs reprises de ne pas recevoir les informations nécessaires pour introduire les dossiers. Ces procédures vont reprendre dès que la question du syndic aura été réglée et que le nouveau syndic aura pu reprendre en main ces dossiers.

Comme le confirme le rapport de la commissaire aux comptes, la comptabilité reste dans un état identique à celui où elle se trouvait en mars 2014. A savoir : (1) les archives Foncia n'ont pas été récupérées alors que cette opération avait été demandée et aurait du être réalisée lors de la reprise du contrat, (2) les opérations de rectifications effectuées par la précédente employée à la comptabilité de ABS, Mme Wagenaire, restent sans explications, (3) le réencodage annoncé n'a pas été fourni (celui-ci ne pouvait d'ailleurs donner aucun résultat en l'absence des archives Foncia).

Pour le bâtiment G3

O. Degréve



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière
info@chatelaindelcour.com – T : +32 2 335 12 41 – F : +32 2 613 16 05
Silversquare Building - Avenue Louise 475 – 1050 IXELLES – IPI 505 526
CHATELAIN DELCOUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - www.chatelaindelcour.com

ACP GOLF – BCE 0850 230 536

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

Nous avons été nommés dans le cadre de la gestion des parties communes de votre immeuble et ce, depuis le 27 AVRIL 2015.

Vous trouverez ci-joint, le PV de l'assemblée

Vous trouverez ci-dessous nos coordonnées

CHATELAIN DELCOUR

Louise Branch

**Avenue Louise 475 – 6^e Et.
1050 IXELLES**

☎ +32 2 335 12 41 - 📠 +32 2 613 16 05

Votre dossier est suivi par :

Gestion : Monsieur Laurent MISSAULT
building@chatelaindelcour.com

Comptabilité : Anne-Marie Overbergh
county@chatelaindelcour.com

Vous souhaitant bonne réception de la présente et de ses annexes, veuillez agréer, Madame, Mademoiselle, Monsieur, à l'assurance de nos cordiales salutations.

Votre Syndic

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

Concerne : Nouvelle loi sur la copropriété et les principales modifications en matière de convocation aux assemblées générales - consultations des copropriétaires

Selon les nouvelles dispositions en vigueur, nous vous faisons parvenir la présente concernant les changements de la nouvelle loi en matière de copropriété.

Les principales modifications sont reprises ci-après à titre d'information :

- ✧ Délai de convocation allongée (*au moins 15 jours avant la date de l'assemblée générale*) ;
- ✧ Rédaction du procès-verbal en séance; celui-ci ne reprendra que les décisions, les votes contre et les abstentions (*documents à signer par le président du Conseil de Copropriété et de tous les copropriétaires encore présents en fin de séance*) ;
- ✧ Procuration limitée à trois ou 10 % des quotités que possèdent ensemble les autres propriétaires ;
- ✧ Traduction de compte-rendu et autres documents (*dans les langues nationales*) aux frais de la copropriété (*et non plus à charge du (des) demandeur(s)*) ;
- ✧ Numéro de banque carrefour à renseigner sur chaque document et décomptes ;
- ✧ Tenue d'une comptabilité basée sur le plan comptable minimum normalisé (*type « société »*) pour toutes copropriétés de plus de 20 biens/lots
- ✧ Accès aux documents préparatoires aux assemblées générales, des situations de comptes individuels par un site Internet (*système en développement par le syndic*) ;
- ✧ Obligation du notaire de retenir le solde du bénéfice de la vente, en cas de transfert de propriété (*après créanciers privilégiés que sont les banques, l'ONSS, etc.*) ;
- ✧ « Conseil de gérance » devient « Conseil de copropriété » (*éligible chaque année*) dont la mission principale est de contrôler la mission du syndic et qui devra établir le rapport d'activité tous les semestres
- ✧ Assemblée générale présidée par un copropriétaire (*président du bureau*)
- ✧ Dans un délai de 15 jours fixés, le syndic devra fournir aux notaires, qui le consulteront, désormais par pli ordinaire, les informations relatives au transfert de propriété en ce compris, la production des copies des procès-verbaux des trois dernières assemblées générales et les comptes annuels du propriétaire vendeur pour les deux derniers exercices

Outre ces dispositions, les convocations devront être adressées par pli recommandé sauf dérogation écrite et personnelle de tout propriétaire qui souhaite un autre mode de communication.

Aussi, et afin d'alléger la quantité de papier que vous recevez de notre part (*ceci en vue également du respect de l'environnement*), nous souhaiterions correspondre le plus souvent possible par e-mail. Cela vous permettrait également d'archiver tous les documents que vous recevez dans votre ordinateur.

C'est pourquoi, nous invitons les propriétaires à nous confirmer par retour, le mode de convocation souhaitée en complétant le talon repris ci-dessous de la présente.

A défaut de réponse pour le **31/05/2015**, nous modifierons nos fichiers afin que les propriétaires qui n'auraient pas réagi à cette demande reçoivent désormais leur convocation par pli recommandé et ce, auquel cas les frais d'envoi leurs seront facturés en frais privatif.

Restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et vous remerciant d'avance pour votre collaboration, nous vous présentons, Madame, Mademoiselle, Monsieur, nos salutations distinguées.

Pour l'Association des Copropriétaires,
Le Syndic,

Association des Copropriétaires GOLF

Appartement N° _____ Parking N° _____

Cave N° _____ GSM _____

Je soussigné Mme/Mlle/Mr _____

Certifie par la présente, souhaiter recevoir dorénavant mes :

- ☒ Procès-verbaux des assemblées générales
- ☒ Décompte de charge
- ☒ Appel de fonds
- ☒ Avis
- ☒ Divers

- ☐ sur mon adresse mail _____
- ☐ par courrier normal (*auquel cas les frais d'envoi me seront facturés entrer en frais privatif*)
- ☐ pour les convocations assemblées générales uniquement par recommandé (*auquel cas les frais d'envoi me seront facturés entrer en frais privatif*)

Fait à _____ le _____

Signature

Personne à contacter en cas d'urgence :

Nom : _____

GSM : _____



REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR
RESIDENCE GOLF II ET III
29-31-33 Avenue du Renouveau - 1140 Evere

Si en principe chaque occupant n'aspire qu'à vivre paisiblement et en bon voisinage, la vie en communauté exige de chacun le respect des règles dont nous vous donnons ci-dessous la nomenclature.

Il va dès lors de soi que les propriétaires qui mettent leur bien en location ont l'obligation de communiquer le règlement à leurs locataires en leur remettant un exemplaire et en conservant l'avis de réception. Celui-ci devra être annexé à la copie du bail afin que le dit règlement soit opposable en cas de contestation.

Le propriétaire ou le locataire est prié de respecter les règles ci-dessous sous PEINE D'AMENDE.

1. ACCES A L'IMMEUBLE

Les occupants sont priés de veiller à ce que les portes d'accès (également garages) soient toujours soigneusement fermées.

Ne perdez pas de vue que les portes sont munies de poignées, il convient de s'en servir car il n'est pas possible d'essuyer les vitres continuellement et les traces de doigts donnent un aspect négligé.

Les paillassons sont disposés aux endroits de passage pour que l'on s'en serve et surtout en cas de mauvais temps.

L'accès de l'immeuble est interdit aux colporteurs et démarcheurs.

La porte d'entrée ne peut être ouverte au moyen de l'ouvre-porte que pour des familiers, des visiteurs ou les fournisseurs de l'occupant (ne pas ouvrir sans identification).

Ne pas laisser entrer de soi-disant visiteurs se trouvant devant les sonnettes (sas d'entrée) sous prétexte qu'ils sont attendus.

En cas de perte ou de vol du badge d'entrée de l'immeuble, le propriétaire ou l'occupant concerné est tenu d'en avertir immédiatement le syndic (Golf3) ou le conseil de copropriété (Golf2).

2. OCCUPATION DES APPARTEMENTS

Tous les appartements doivent être occupés décemment, c'est-à-dire en bon père de famille, ils ne pourront pas servir de tout commerce de charme et toute activité généralement quelconque contraire aux bonnes mœurs, ainsi que tout trafic ou commerce illicite de quelque nature qu'il soit.

3. EMPLOI DES ASCENSEURS

L'usage des ascenseurs est soumis à une réglementation très sévère :

- a) L'usage des ascenseurs est interdit aux enfants non accompagnés d'un adulte.
- b) Le nombre de personnes admises dans l'ascenseur est affiché dans chaque cabine et doit être strictement respecté.
- c) Le transport au moyen de l'ascenseur d'objets encombrants qui pourraient occasionner des dégâts est interdit, ainsi que l'emploi de l'ascenseur pour les déménagements.
- d) L'ascenseur ne peut jamais être bloqué (porte en position ouverte ou bouton d'arrêt) et l'évacuation de l'ascenseur doit s'effectuer en un minimum de temps. Les occupants doivent en avvertir leurs fournisseurs. En cas de négligences répétées, l'accès de l'ascenseur peut être interdit aux contrevenants.
- e) L'emploi de l'ascenseur est formellement interdit en cas d'incendie.
- f) L'occupant qui constate un fonctionnement irrégulier de l'ascenseur est prié d'en aviser d'urgence la concierge, le conseil de copropriété ou le syndic.
- g) Un ascenseur sali par un usager doit être nettoyé par celui-ci.

4. POUBELLES

Conformément à l'ordonnance du Ministère de la Région Bruxelles Capitale, les vide-poubelles de l'immeuble ne sont plus en service. Les portillons sont condamnés et leur usage est strictement interdit. Les occupants auront l'obligance de descendre leurs déchets ménagers dans les locaux «poubelles» situés au sous-sol et de les déposer triés dans les containers de différentes couleurs correspondant au tri écologique.

- a) Les cartons d'emballage doivent occuper le minimum de place dans les poubelles JAUNES, et être découpés ou déchirés.
A défaut les caisses en carton doivent être aplaties et attachées en un tas compact.
- b) Il est conseillé d'écraser les bouteilles en plastique afin d'occuper le moins de place possible dans les containers
- c) Les occupants sont tenus de ne pas déverser dans les WC ou autres sanitaires les huiles de fritures, de moteur ou de jeter des serviettes hygiéniques et/ou lingettes nettoyantes.
- d) Il est conseillé d'emballer les déchets avant de les déposer dans les containers.
- e) Il est strictement interdit de jeter des mégots allumés dans le container, ainsi que du liquide.
- f) Veuillez noter que depuis le 01/01/2010 le tri est obligatoire par Bruxelles Propreté avec une taxe par container enlevé. Si le tri n'est pas fait : la copropriété risque d'avoir une amende.

5. BRUIT ET NUISANCES SONORES

Le problème du bruit est toujours très délicat. Toutefois, en évitant les sources de bruit les plus courantes dans un immeuble, on réduit de façon importante leurs inconvénients, à savoir:

- ✓ Ne claquez pas les portes.
- ✓ Réduisez la puissance de votre télévision et de votre radio.
- ✓ Ne prenez pas de bain ou douche après 22 h.
- ✓ Ne vous interpellez pas à haute voix dans les escaliers ou les halls.
- ✓ Ne conservez pas de chaussures aux pieds pour circuler dans les appartements.
- ✓ Ne faites pas de travaux et ne déplacez pas des meubles et des objets lourds durant la nuit ou la soirée.

- ✓ Les corps de métiers et les bricoleurs s'abstiendront de faire du bruit avant 8 heures et après 18 h, les jours ouvrables du lundi au vendredi. Autorisé le samedi de 10h à 17h. Interdit le dimanche.
- ✓ Pour les travaux à caractère bruyant, un avis devra être apposé dans les valves du 29 - 31 ou 33 en précisant la durée.
- ✓ Les travaux sont interdits durant les périodes des fêtes (Noël, Nouvel an).
- ✓ En cas de travaux de longue durée (+ de 2 semaines), il est interdit de travailler le samedi.
- ✓ Evitez les jeux bruyants des enfants.
- ✓ Les bruits (nuisances) doivent être fortement réduits à partir de 22 heures.
- ✓ Tous les appareils doivent être déparasités afin de ne pas créer de perturbations dans les émissions de radio et de télévision.
- ✓ Les appareils électroménagers du type lave-vaisselle, lave-linge devront être déposés sur un socle anti vibrations, exemple : liège sous les appareils, et doivent être arrêtés au plus tard pour 22 heures et ne pourront être mis en route avant 7 heures du matin, sauf le week-end où ils ne seront mis en route qu'à partir de 10 heures du matin.
- ✓ Les détenteurs de télévision, hi-fi etc... en feront usage sans qu'ils gênent leurs voisins et abaisseront le son de ceux-ci après 22 heures.
- ✓ Quant aux instruments de musique, la jurisprudence régit que ces bruits ne doivent pas déranger la tranquillité d'autrui. Il est donc exigé qu'une isolation acoustique soit installée par les utilisateurs de ceux-ci. Les bruits anormaux pourront être sanctionnés par les tribunaux.
- ✓ Il est fortement recommandé aux occupants de placer des feutres spécialement prévus à cet effet aux pieds des sièges, des chaises et des tables non munis de protection.

6. ASPECT DE L'IMMEUBLE

Afin de respecter l'aspect soigné de l'immeuble, il convient de :

- ✓ Pour créer une certaine uniformité extérieure, n'y aurait-il pas lieu de prévoir que toutes les fenêtres de façades seront obligatoirement garnies de rideaux ou de stores de teinte blanche, blanc-cassé ou écru sur leur largeur et leur hauteur.
- ✓ Ne pas exposer de vêtement ou des essuies de manière ostensible sur les terrasses.
- ✓ Sur les sonnettes et les boîtes aux lettres: on ne peut mentionner les noms qu'au moyen de plaquettes dûment agréées par le syndic et le conseil de copropriété.
- ✓ A l'avenir, il est interdit d'apposer une étiquette « pas de publicité » sur les portes des boîtes aux lettres.
- ✓ Chaque occupant veillera à l'entretien des vitres et fera remplacer immédiatement les carreaux fêlés ou cassés ainsi que les doubles vitrages OPACIFIES.
- ✓ Les parties communes, en particulier les entrées, escaliers, paliers doivent être, en tous temps, libre de tout objet.
- ✓ Les paraboles ne sont autorisées que pour autant qu'elles ne dépassent pas la balustrade de la terrasse ET SOIENT INVISIBLES DE L'EXTERIEUR.

7. PROPRETE DE L'IMMEUBLE

Le jet par les terrasses ou les fenêtres de mégots, détritiques ou de tous objets y compris de la nourriture pour animaux est strictement interdit.

Il est interdit :

- ✓ D'exécuter n'importe quel travail ménager (exemple secouer les tapis) dans les parties communes de l'immeuble.
- ✓ De battre des tapis, de la literie sur les terrasses et par les fenêtres.
- ✓ Les tergites des terrasses ne peuvent servir qu'à l'évacuation des eaux pluviales ou provenant de la fonte des neiges. Il est interdit d'y déverser des huiles, des déchets de cuisine ou de ménage et d'y raccorder les évacuations d'appareils ménagers (mini-wash, lave-linge, etc...).
- ✓ Il est strictement interdit de fumer dans les parties communes (ascenseurs, halls, couloirs y compris les caves.
- ✓ Toute personne qui aurait souillé les parties communes intérieures ou extérieures à la résidence est tenue de procéder immédiatement à la remise en état des lieux.

8. VELOS ET VOITURES D'ENFANTS

Ceux-ci ne peuvent être parkés que dans les endroits prévus et en aucun cas il ne sera toléré de laisser des voitures d'enfants, poussettes etc... dans les halls communs.

Il est interdit de placer des vélos contre les murs de l'immeuble.

9. ANIMAUX DOMESTIQUES

- ✓ Il ne pourra être toléré dans l'immeuble d'autres animaux que les chiens, les chats et les oiseaux en cage, à l'exclusion des perroquets.
- ✓ Les propriétaires de chiens prendront toutes leurs dispositions pour que ceux-ci ne dérangent pas autrui par leurs aboiements.
- ✓ En cas « d'accident », le propriétaire de l'animal veillera à ramasser ses excréments et effacera toute trace qu'il aurait pu laisser.
- ✓ Les chiens doivent être tenus en laisse dans les parties communes.
- ✓ Les propriétaires de chats prendront leurs dispositions pour que ceux-ci, ne quittent l'appartement ou la terrasse de leur maître. Ces animaux ne nuiront pas par défaut d'entretien ou par leur odeur.
- ✓ Tout propriétaire d'animaux pourra être tenu pour responsable des dégradations causées par ceux-ci dans les parties communes.
- ✓ Pour rappel les animaux sont tolérés. Des dispositions pourront être prises à l'encontre des contrevenants.

10. SECURITE

- ✓ En tout temps les séparations des terrasses doivent pouvoir pivoter pour l'évacuation de l'immeuble en cas d'incendie. A cet effet, contre celles-ci il ne peut y avoir aucun placard, bacs à fleurs ou mobilier susceptible de bloquer celles-ci. Seul le mobilier de jardin et des bacs à fleurs, facilement déplaçable, sont autorisés sur les terrasses. Il convient de nettoyer régulièrement les avaloirs des terrasses.

11. ZONE VERTE ET PLANTATIONS

S'il y a une zone verte autour de l'immeuble, il convient de :

- ✓ Ne pas courir sur les pelouses.
- ✓ Respecter les plantations.
- ✓ Ne pas jeter de papiers ni déchets dans les jardinets.
- ✓ Ne pas jeter de nourriture aux animaux (pains, graines, etc...)
- ✓ Ne pas s'exposer dans les jardins communs (bain de soleil) ni y installer des meubles de jardin.

12. CONCIERGE

La concierge est au service de la communauté des copropriétaires. Elle ne peut exécuter des travaux d'ordre privatif. Seuls le syndic et les membres du conseil de copropriété sont habilités à donner des instructions à la concierge. Les plaintes éventuelles doivent être transmises au syndic, de préférence par écrit.

13. DEMENAGEMENT

Prévenir la concierge (Golf 2) ou le syndic (Golf 3), 3 jours avant un emménagement ou déménagement. Ils ne pourront se faire qu'entre 8 heures du matin et 19 heures au soir. Ils sont tolérés le samedi et interdits le dimanche. En aucun cas, ils ne pourront bloquer l'accès aux niveaux des garages, ni gêner la circulation des voitures. L'accès aux appartements ne pourra se faire que par l'extérieur à l'aide d'un lift approprié, en aucun cas par les cages d'escaliers ou ascenseurs.

L'amende prévue à l'article 19 sera réclamée au copropriétaire, à charge pour lui de se retourner contre de son locataire.

Lors des emménagements et déménagements, chaque propriétaire sera responsable de tous les dégâts pouvant être causés à l'immeuble par ces emménagements ou déménagements (ou de ceux des occupants des locaux privés).

Une indemnité d'emménagement ou déménagement a été fixée à 75,00 euros et sera réclamée par le syndic dans le décompte trimestriel.

14. EVACUATION DES ENCOMBRANTS

Il est interdit d'entreposer dans les communs ou dans les locaux vide poubelles, des objets destinés à la déchetterie tel que : lustre, meubles, électroménager (aspirateur, cafetière électrique, frigo, micro-ondes), TV, tapis, etc...

Le ramassage de 2m³ par la commune ou par Bruxelles propreté est gratuit sur simple appel nominatif avec production de l'identité du requérant ou la présence effective de la personne sur les lieux. Si plusieurs personnes souhaitent bénéficier de ce service chacune d'elle doit se conformer à cette formalité. Les m³ supplémentaires sont payants.

Pour info : des containers sont à disposition 2 x par an dans la commune.

LES HUILES : les huiles de fritures, de moteur ou autres seront évacuées par les copropriétaires ou locataires vers : l'avenue du Cimetière, 54 à Evere.

15. GARAGES

- ✓ Il est strictement interdit aux propriétaires et locataires ne possédant pas de garage, de se garer, de laver leur véhicule et de circuler dans les zones d'accès menant aux garages privés, que ce soit à pied ou avec un véhicule.
- ✓ Les occupants des garages sont tenus également de ne pas déverser dans les égouts les huiles de moteur ou de friture.
- ✓ Par sécurité : il est interdit de laisser les enfants jouer dans les garages, ainsi que sur l'aire de manœuvre.
- ✓ Il est interdit aux occupants des garages de les employer pour une occupation non-prévue et abusive (logement, entretien de véhicule, vidange dans les égouts, ...)
- ✓ Les propriétaires de véhicule électrique (auto, vélo...) qui désirent se brancher sur le secteur devront faire installer un compteur de passage agréé et prévenir le syndic.

16. BARBECUE

L'usage de celui-ci est strictement interdit dans la copropriété, tant sur les terrasses que dans les jardins.

17. FOURNISSEURS AGREES

Une liste des fournisseurs agréés est affichée dans le hall d'entrée des immeubles. Il devra être fait appel à eux pour un certain nombre de problèmes privatifs pouvant engendrer des nuisances techniques générales aux bâtiments : tels que parlophones, vidéophones, sonnettes, électricité, chauffage, égouts et plomberie. Si tel n'était pas le cas, la copropriété pourrait se retourner contre le copropriétaire en cas de dégâts causés par un artisan non agréé.

18. FORFAITS COMPTEURS EAU ET RADIATEURS

Radiateurs:

Par radiateur enlevé cuisine/salle de bains	1 unité (inchangé)
Par radiateur enlevé living/chambre	20 unités
Par radiateur inaccessible	20 unités

Compteurs d'eau :

Pour les compteurs d'eau supprimés ou inaccessibles dans les appartements, le décompte de la dernière consommation connue multipliée par 5 sera appliquée.

19. ASSURANCE

Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer leur R.C. vie privée (= RC familiale) outre leur R.C. locative et de leurs en fournir la preuve annuellement.

20. INFRACTIONS ET AMENDES

TOUTE PERSONNE NE RESPECTANT PAS LE RÈGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR DE L'IMMEUBLE
SERA PASSIBLE D'AMENDE.

L'ASSEMBLEE GENERALE DU 30 AVRIL 2010 A FIXE LA 1^{ERE} INFRACTION A 125 EUROS ET A 250
EUROS POUR LES RECIDIVES.

Ce règlement doit être remis à tous les intéressés. Les propriétaires qui louent doivent transmettre un
exemplaire à leur locataire comme il est dit dans l'introduction.

Dernières mises à jour : mars 2014

