

SEGEST SPRL – BUREAU MILLER
Avenue des Anciens Combattants 82 boîte 1 – 1140 EVERE

**EXTRAITS DU PROCES VERBAL DE L'AG ANNUELLE ORDINAIRE
ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE BAUWENS,**

**Square Hoedemaekers 17-24 A 1140 EVERE
TENUE LE 06 avril 2011 A 19H30 EN LA SALLE EPI
Rue de Genève 470B à 1140 EVERE**

9 MODIFICATIONS DU REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE (Statut)

☐ **9a) DATE DES ASSEMBLEES GENERALES ORDINAIRES**

☐ **9b) ADAPTATION DES STATUTS DE LA COPROPRIETE**

Les statuts se composent de l'Acte de base et du Règlement général de Copropriété.

L'article 19§2 de la nouvelle loi entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2010 prévoit de soumettre à L'AG, avant le 1^{er} septembre 2011, une version de ces documents adaptée aux nouvelles dispositions de la loi.

Aucune sanction n'est cependant prévue si les statuts ne sont pas adaptés.

Les dispositions de l'article 19 de la loi ne sont pas « impératives » car figurant dans les « dispositions transitoires »

L'assemblée générale peut donc décider de ne pas procéder à la mise en concordance des statuts, en votant que la loi prime les statuts existants (en ce compris en cas de quorum plus contraignant pour la prise de certaines décisions)

Cette manière d'agir évite les contraintes administratives et les frais importants (dont un acte notarié)

L'assemblée est donc engagée à accepter cette procédure.

MODIFICATIONS DU REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

GESTION DE LA COPROPRIETE

RESPECT DE LA LOI

La copropriété s'engage à respecter les dispositions impératives de la loi sur la copropriété.

Celles-ci se substituent aux dispositions de l'Acte de base qui lui seraient contraires.

LE SYNDIC

- ☐ Le syndic est désigné, à la majorité absolue par l'assemblée générale (Art 577-4 §1 al.4, 4°)
- ☐ Ses pouvoirs sont ceux admis par la loi.
- ☐ La durée de son mandat est de 3 ans maximum et est renouvelable par décision de l'assemblée générale.
- ☐ Le renon éventuel de son mandat doit lui être adressé par lettre recommandée par le Président de la dernière assemblée générale après décision à la majorité absolue de l'assemblée générale : Le délai de son préavis est de 3 mois à dater de la réception de la lettre recommandée : il remettra à son successeur tous les documents nécessaires pour continuer sans difficulté la gestion de la copropriété.

LE CONSEIL DE COPROPRIETE

- ☐ Le Conseil de Copropriété est le lien entre les propriétaires et le syndic.
- ☐ Il contrôle et conseille le syndic.
- ☐ Des pouvoirs limités dans le temps et définis par l'assemblée générale peuvent lui être délégués par le syndic sous la responsabilité de ce dernier. Les mandats sont en principe d'une durée d'un an renouvelables ; pour la bonne gestion de la copropriété, il est admis que leur mandat commence à la date de leur élection par l'AG et reste valable jusqu'à l'assemblée générale suivante.
- ☐ Le mandat est attribué si une majorité simple des votes émis par l'AG l'a approuvé.
- ☐ Le nombre de mandats peut varier de 2 à 10 selon le nombre de bénévoles qui se présentent.

BCE 442 559 134 – Membre IPI 103 345

Tél : 02 726 23 35 – Fax : 02 726 21 38 – Email : immo.miller@belgacom.net

SEGEST SPRL – BUREAU MILLER
Avenue des Anciens Combattants 82 boîte 1 – 1140 EVERE

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE ORDINAIRE
ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE BAUWENS, Entreprise 0837 315 084
TENUE LE 15 MAI 2013 A 19H00 EN LA SALLE EPI Rue de Genève 470B à 1140 EVERE

• **QUORUM**

Compte tenu que l'assemblée générale convoquée pour le 15 avril 2013 n'a pu se tenir faute du quorum légal, un PV de carence a été édité et contenait la convocation pour ce 15 mai 2013. Conformément à la loi, l'assemblée peut se tenir et voter sur tous les points qui étaient repris à l'ordre du jour de la convocation pour le 15 avril 2013, et ce, quel que soit le quorum réuni par les copropriétaires présents et/ou représentés. Les absents seront tenus par les décisions majoritaires de la présente assemblée.

Vérification faite, M.MILLER annonce que sont présents ou représentés des copropriétaires réunissant **5.291,75 / 10.000emes des quotités.**

La liste des présences, et les procurations, sont jointes au PV original.

• **Votes**

Compte tenu de la modification de la loi, les votes doivent être dépouillés et le résultat communiqué à la fin de l'assemblée générale.

Tous les votes donnent lieu à un vote ECRIT pour les opposants et les abstenants, et à mains levées pour ceux qui approuvent la proposition.

Cette disposition est rappelée avant chaque vote.

Les votes d'opposition ou d'abstention émis qui ne permettraient pas l'identification des votants seront donc considérés comme nuls.

- **Installation du Bureau**

NOMINATION D'UN PRESIDENT - NOMINATION DES SCRUTATEURS et du SECRETAIRE

M. Alain VAN EBERG, copropriétaire, avec l'accord unanime des copropriétaires présents ou représentés et conformément à la loi, préside l'assemblée.

MM. KOCKX, complète le Bureau
dont le syndic M. MILLER assure le secrétariat..

Mesdames HERREMAN Caroline(F05) et LECOMTE Sarah (i01)
se présentent comme scrutatrices, ce que l'assemblée approuve : elles vérifient avec les membres du Bureau et le secrétaire, le quorum annoncé ainsi que la validité des votes émis.

**1. APPROBATION DU PROCES VERBAL DE L ' A.G.
du 25 avril 2012**

Ce procès- verbal n'ayant donné lieu à aucune contestation dans le délai légal, est approuvé.

SEGEST SPRL – BUREAU MILLER
Avenue des Anciens Combattants 82 boîte 1 – 1140 EVERE

2 .RAPPORT DU SYNDIC ET DU CONSEIL DE COPROPRIETE

Monsieur VAN EBERG fait rapport à l'AG : vous trouverez son rapport en **ANNEXE 1**

- **INSTALLATIONS THERMIQUES – COUTS ET CONSOMMATIONS**
- **TRAITEMENT DES FACADES**
- **CONTENTIEUX**
- **ASCENSEURS – NUISANCES SONORES**

Le syndic explique :

PERMIS D'EXPLOITATION GARAGES/ PARKING / CHAUFFERIE

L'IBGE nous a accordé le 15 mars 2013, le renouvellement provisoire pour l'exploitation de la chaufferie, du garage commun et du parking extérieur.

En date du 30 août 2012, l'IBGE nous avait pourtant envoyé un « Accusé de réception de dossier complet ».

Nous aurons donc à régler certains détails pour le 1^{er} octobre 2013, soit :

Transmission de :

- Des preuves du respect des conditions sécurité incendie (photos, factures)
- De l'avis du SIAMU pour la chaufferie (2 photos)
- Des preuves que les aérations basses du garage sont dégagées (Photos)
- Des preuves que le frigo présent sur un emplacement a été éliminé.
- Preuves du marquage au sol des emplacements du parking à ciel ouvert
- (photo)

3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Madame FRANCOIS et Madame VANHAVERMAETE donnent connaissance de leur rapport dont vous trouverez copie en **ANNEXE 2**.

En conclusion, elles vous demandent de bien vouloir approuver les comptes de l'année 2012.

Les Commissaires aux comptes signent l'original de leur rapport (celui-ci est joint à l'original du PV)

SEGEST SPRL – BUREAU MILLER

Avenue des Anciens Combattants 82 boîte 1 – 1140 EVERE

3. DECHARGE et REELECTION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Décharge aux Commissaires aux comptes

La décharge est accordée à l'**UNANIMITE**

Absténants : NEANT Opposants : NEANT

Election des Commissaires aux comptes

Sont réélues à l'**UNANIMITE** :

Madame FRANCOIS et Madame VANHAVERMAET

Absténants : NEANT Opposants : NEANT

4. CONSEIL DE COPROPRIETE – Démission – Election - Appel aux candidatures

Les membres du Conseil de gérance, démissionnaires, remettent leurs mandats à la disposition de l'assemblée

ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE GERANCE

- Les membres suivants du Conseil de Copropriété se représentent aux suffrages de l'assemblée générale : M. J. KOCKX et M. A. VAN EBERG

RESULTAT DES VOTES POUR LES MANDATS AU SEIN DU CONSEIL DE GERANCE

M. KOCKX Est réélu à l'**UNANIMITE** Absténants : NEANT - Opposants : NEANT

M. VAN EBERG Est réélu à l'**UNANIMITE** Absténants : NEANT - Opposants : NEANT

- 2 copropriétaires présentent leur candidature soit :

M. MATTHYS et M. MOUTOY

L'assemblée les élit comme suit :

M. MATTHYS est élu à l'**UNANIMITE** Absténants : NEANT - Opposants : NEANT

M. MOUTOY est élu à l'**UNANIMITE** Absténants : NEANT - Opposants : NEANT

BCE 442 559 134 – Membre IPI 103 345

Tél : 02 726 23 35 – Fax : 02 726 21 38 – Email : immo.miller@belgacom.net

SEGEST SPRL – BUREAU MILLER

Avenue des Anciens Combattants 82 boîte 1 – 1140 EVERE

5.- SYNDIC

- **DECHARGES FINANCIERE ET ADMINISTRATIVE**

La décharge est accordée à l'UNANIMITE

Abstenants : NEANT - Opposants : NEANT

- **RENOUVELLEMENT DU MANDAT de syndic**

Le mandat du syndic est renouvelé à l'UNANIMITE

Abstenants : NEANT - Opposants : NEANT

6. DEPENSES PROGRAMMEES POUR LE FONDS DE RESERVE en 2013

• FINANCEMENT FACADES	63.000 €
(Déjà voté)	
• TRAVAUX EN REGIE DES FACADES	40.000 €
• REMPLACEMENT EGOUTS EN SOUS SOL (TRAVAUX URGENTS 2012)	
24.000 €	
• INTERVENTIONS PONCTUELLES TERRASSES	18.000 €
• EMPRUNT CHAUFFERIE	<u>35.000 €</u>
(Déjà voté)	
	180.000€

7. BUDGETS 2013

- **BUDGET ORDINAIRE**

Il est proposé un budget annuel ordinaire de **504.000 Euros**.

Le budget 2013 est approuvé à l'UNANIMITE.

Abstenants : NEANT - Opposants : NEA

- **FONDS DE RESERVE**

Il est proposé un appel annuel de

180.000 Euros

En cas de dépassement des dépenses du budget ordinaire le syndic est autorisé à prélever les sommes nécessaires sur le Fonds de réserve en régularisant la situation dès que la situation financière le permettra.

L'appel annuel de 180.000 € est approuvé à l'UNANIMITE

Abstenants : NEANT - Opposants : NEANT

SEGEST SPRL – BUREAU MILLER

Avenue des Anciens Combattants 82 boîte 1 – 1140 EVERE

8 DIVERS

- **Panneaux photovoltaïques en toiture**

Le Président répond que compte tenu du flou quant aux avantages actuels et aux éventuelles taxes qui frapperaient ces panneaux, il vaut mieux actuellement de différer cette étude.

- **Isolation toitures**

C'est une recommandation générale qui sera étudiée quant au rendement sur l'investissement. A noter que les primes régionales ne sont accordées qu'aux propriétaires dont l'appartement est situé sous la toiture.

- **Isolation des circuits d'eau chaude sanitaire**

Au cours de l'établissement de certificats PEB, il a été constaté que toutes les canalisations d'eau chaude dans les gaines techniques n'étaient pas calorifugées ce qui diminue la performance énergétique de ces appartements. Le nécessaire sera fait à ce propos durant l'exercice 2013.

- **Epave (?) d'un véhicule sur le parking extérieur.**

La copropriété tentera de faire évacuer ce véhicule, par voie de justice si nécessaire.

La séance est levée par le Président à 20H35, après lecture du Procès verbal, avec indication, pour chacun des points soumis au vote, des majorités obtenues, soit l'unanimité, aucun opposant ni abstenant ne s'étant manifesté malgré le rappel final encore adressé par le Président.

En suite de quoi, le présent PV est signé par le Président et le secrétaire de l'A.G ainsi que par les **49 copropriétaires encore présents** ; Ce document est joint au PV original.

Marc MILLER, Secrétaire de l' AG

Alain VAN EBERG, Président de l' AG

ANNEXE 1

Point 2

BCE 442 559 134 – Membre IPI 103 345

Tél : 02 726 23 35 – Fax : 02 726 21 38 – Email : immo.miller@belgacom.net

SEGEST SPRL – BUREAU MILLER

Avenue des Anciens Combattants 82 boîte 1 – 1140 EVERE

Exposé des points présentés par M. A. VAN EBERG à l'AG du 15 mai 2013.

Consommations énergétiques

Le coût des consommations d'énergie a diminué grâce aux décisions des A.G. antérieures.

Ces économies proviennent d'une part par la rénovation complète de la chaufferie et de sa gestion électronique, et d'autre part par le choix du fournisseur d'énergie.

Ce changement a fait économiser à la copropriété un montant qui cumulé sur 8 mois représente + ou - 30.800 €.

Le Conseil de Copropriété vous avait présenté ce projet dans le but d'arrêter l'hémorragie des dépenses de chauffage. Nous y sommes arrivés... Non seulement nous consommons moins en quantité mais également à un prix moindre.

Ces économies vont continuer à se faire sentir lors du décompte des charges 2012 – 2013.

Travaux des façades

Les montants pour les travaux de rénovation et mise en peinture des façades ont été budgétisés sur cinq années.

Lors de ces travaux, l'entrepreneur a découvert beaucoup d'endroits où les bétons structurels étaient fortement dégradés.

ANNEXE 2

Point 3

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES 2012 – ACP BAUWENS

En tant que Commissaires aux Comptes Madame FRANCOIS ainsi que moi-même, Yvonne VANHAVERMAET-, nous avons vérifié les chiffres repris dans la situation des comptes de 2012 concernant l'immeuble précité.

Pour ce faire, tous documents ad hoc ont été mis à notre disposition dans les Bureaux de Monsieur MILLER.

Nous confirmons l'exactitude de ces comptes et, en conclusion, nous vous demandons de bien vouloir les approuver.

Bruxelles le 15 mai 2013

Denise FRANCOIS

Yvonne VANHAVERMAET

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE ORDINAIRE

BCE 442 559 134 – Membre IPI 103 345

Tél : 02 726 23 35 – Fax : 02 726 21 38 – Email : immo.miller@belgacom.net

SEGEST SPRL – BUREAU MILLER

Avenue des Anciens Combattants 82 boîte 1 – 1140 EVERE

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE BAUWENS, Entreprise 0837 315 084

TENUE LE 24 AVRIL 2014 A 19H00 EN LA SALLE EPI Rue de Genève 470B à 1140 EVERE

• QUORUM

Mesdames HERREMAN C. (F05) et LECOMTE S. (i01)

se présentent comme **scrutatrices**, ce que l'assemblée approuve : ils vérifient avec les membres du Bureau et le secrétaire, le quorum annoncé ainsi que la validité des votes émis.

Conformément à la loi, l'assemblée peut se tenir et voter sur tous les points repris à l'ordre du jour de la convocation, le double quorum (article 577-6§5 du CC) est atteint par les copropriétaires présents et/ou représentés, ceux-ci représentent 135 copropriétaires totalisant

5442,25 / 10.000emes des quotités des quotités totales de la copropriété..

La liste des présences, et les procurations, sont jointes au PV original.

• Votes

Compte tenu de la modification de la loi, les votes doivent être dépouillés et le résultat communiqué à la fin de l'assemblée générale.

Tous les votes donnent lieu à un vote ECRIT pour les opposants et les abstenants, et à mains levées pour ceux qui approuvent la proposition.

Cette disposition est rappelée avant chaque vote.

Les votes d'opposition ou d'abstention émis qui ne permettraient pas l'identification des votants seront donc considérés comme nuls.

- **Constitution du Bureau Article 577-6.§5 CC**

NOMINATION D'UN PRESIDENT - NOMINATION DES SCRUTATEURS et du SECRETAIRE

M. Alain VAN EBERG, copropriétaire, avec l'accord unanime des copropriétaires présents ou représentés et conformément à la loi, préside l'assemblée.

MM. KOCKX et MATTHYS complètent le Bureau dont le syndic **M. MILLER** assure le secrétariat..

1. APPROBATION DU PROCES VERBAL DE L ' A.G. du 15 mai 2013

Ce procès-verbal n'ayant donné lieu à aucune contestation dans le délai légal, est approuvé.
(Article 577-9.§ 2 du CC)

BCE 442 559 134 – Membre IPI 103 345

Tél : 02 726 23 35 – Fax : 02 726 21 38 – Email : immo.miller@belgacom.net

SEGEST SPRL – BUREAU MILLER

Avenue des Anciens Combattants 82 boîte 1 – 1140 EVERE

2 RAPPORT DU SYNDIC ET DU CONSEIL DE COPROPRIETE

➤ Contentieux : Le syndic fait le point.

Les points remarquables ont été l'introduction de 2 saisies immobilières.

La première a fait l'objet d'une vente publique mais la copropriété n'a pu récupérer les sommes dues (+ ou - 3.500 euros en principal).

En effet les créanciers prioritaires sont passés avant nous et n'ont même pas réussi à récupérer la totalité des sommes qui leur étaient dues.

La seconde saisie immobilière a été introduite après qu'un jugement condamnant les débiteurs à rembourser 300,00 € par mois, pour une dette s'élevant à + ou - 6.000 € n'ait pas été respecté. La procédure est en cours.

Monsieur VAN EBERG fait rapport à l'AG : vous trouverez son rapport en **ANNEXE 1**

➤ Rapport du Conseil de copropriété

Travaux des façades en régie - Solde.

Remplacement porte du garage commun.

Fondations Polyclinique.

Financement chaufferie.

Interventions ponctuelles terrasses.

Egout commun garage – Réparation partielle du sol.

Rénovation toiture du 22.

Eclairage Parking extérieur.

Nouveau Plan comptable

3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Madame FRANCOIS et Madame VANHAVERMAETE donnent connaissance de leur rapport dont vous trouverez copie en

ANNEXE 2.

En conclusion, elles vous demandent de bien vouloir approuver les comptes de l'année 2013.

Les Commissaires aux comptes signent l'original de leur rapport (celui-ci est joint à l' original du PV)

3. DECHARGE /REELECTION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Décharge aux Commissaires aux comptes

La décharge est accordée à l'**UNANIMITE**

Absténants : NEANT Opposants : NEANT

Election des Commissaires aux comptes

Sont réélues à l'**UNANIMITE** :

Madame FRANCOIS et Madame VANHAVERMAET

Absténants : NEANT Opposants : NEANT

BCE 442 559 134 – Membre IPI 103 345

Tél : 02 726 23 35 – Fax : 02 726 21 38 – Email : immo.miller@belgacom.net

SEGEST SPRL – BUREAU MILLER

Avenue des Anciens Combattants 82 boîte 1 – 1140 EVERE

4. CONSEIL DE COPROPRIETE – Démission – Election – Appel aux candidatures

Les membres du Conseil de gérance, démissionnaires, remettent leurs mandats à la disposition de l'assemblée

ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE GERANCE

- Les membres suivants du Conseil de Copropriété se représentent aux suffrages de l'assemblée générale : MM. J. KOCKX , MATTHYS , MOUTOY et M. A. VAN EBERG

RESULTAT DES VOTES POUR LES MANDATS AU SEIN DU CONSEIL DE GERANCE

M. KOCKX réélu à l'**UNANIMITE** Absténants : NEANT - Opposants : NEANT

M. VANEBERG réélu à l'**UNANIMITE** Absténants : NEANT - Opposants : NEANT

M. MATTHYS est réélu à l'**UNANIMITE** Absténants : NEANT - Opposants :
NEANT

M. MOUTOY est réélu à l'**UNANIMITE** Absténants : NEANT - Opposants : NEANT

5.- SYNDIC

- **DECHARGES FINANCIERE ET ADMINISTRATIVE**

La décharge est accordée à l'UNANIMITE

Absténants : NEANT - Opposants : NEANT

- **RENOUVELLEMENT DU MANDAT de syndic**

Le mandat du syndic est renouvelé par

Absténants : NEANT - Opposants : NEANT

6. DEPENSES PROGRAMMEES POUR LE FONDS DE RESERVE en 2014

• Travaux façades (Régie)	43.000 €
• Remplacement porte du garage	4.100 € Travaux urgents 2013
• Fondations Polyclinique	12.000 € Travaux urgents 2013
• Financement chaufferie	35.000 € Déjà voté
• Interventions ponctuelles terrasses	40.000 €
• Egout galerie garages – Sol	15.000 €
• Rénovation toiture du 22	15.000 €
• Eclairage Parking extérieur	<u>15.900 €</u>
TOTAUX	180.000€

BCE 442 559 134 – Membre IPI 103 345

Tél : 02 726 23 35 – Fax : 02 726 21 38 – Email : immo.miller@belgacom.net

SEGEST SPRL – BUREAU MILLER
Avenue des Anciens Combattants 82 boîte 1 – 1140 EVERE

7. BUDGETS 2014

POINT BUDGETS de l'AG du 24 avril 2014

Le Président explique :

Budget ordinaire:

Le budget ordinaire proposé pour 2014 est de 520.000 euros. C'est-à-dire le budget 2013 indexé comme voté lors d'une AG. Concernant les dépenses d'énergie, l'hiver 2012-2013 est compensé par un hiver 2013-2014 moins rigoureux. Il est remarqué que les provisions de charges impayées représentent une charge importante que le fond de réserve doit compenser. La copropriété est doublement pénalisée par un manque à gagner sur les intérêts bancaires et les difficultés à honorer les factures des fournisseurs. Le Conseil de copropriété veille tout particulièrement à limiter les mauvais payeurs. Chaque mois, il est demandé à notre syndic de nous en faire rapport.

Fonds de réserve.

Le montant du budget du fond de réserve reste comme précédemment à 180.000€. Le Conseil de copropriété envisage de constituer un capital suffisant pour entreprendre les travaux de rénovation du parking extérieur.

- **BUDGET ORDINAIRE** Il est proposé un budget annuel ordinaire de **520.000 Euros**.

Ce budget 2014 est approuvé à **l'UNANIMITE**.

Absténants : NEANT - Opposants : NEANT

Le BILAN de l'exercice 2013 est joint en

ANNEXE 3

- **FONDS DE RESERVE**

Il est proposé un appel annuel de

180.000 Euros

En cas de dépassement des dépenses du budget ordinaire le syndic est autorisé à prélever les sommes nécessaires sur le Fonds de réserve en régularisant la situation dès que la situation financière le permettra.

L'appel annuel de 180.000 € est approuvé à **l'UNANIMITE**

Absténants : NEANT - Opposants : NEANT

8 DIVERS

➤ **Epave d'un véhicule** sur le parking extérieur. La copropriété a fait évacuer ce véhicule.

➤ Un copropriétaire signale qu'il y a quelques années, l'attention de la copropriété avait été attirée par l'état de **stabilité et de solidité des poutres** au plafond de la galerie des garages. Le syndic fera examiner ce problème par une société spécialisée.

➤ **Vidéo surveillance** : Afin d'améliorer la sécurité, M.MILLER explique que le nombre de caméras sera augmenté de 4 unités, ce qui porte le total des caméras à 22.

Aucun opposant ni abstenant ne s'est manifesté malgré le rappel final encore adressé par le Président.

La séance est levée par le Président à **21H20** après lecture du Procès verbal, avec indication, pour chacun des points soumis au vote, des majorités obtenues.

En suite de quoi, le présent PV est signé par le Président et le secrétaire de l'A.G et les 47 copropriétaires encore présents signent avoir assisté à sa lecture ; Ce document est joint au PV original.

Marc MILLER, Secrétaire de l' AG

Alain VAN EBERG, Président de l' AG

BCE 442 559 134 – Membre IPI 103 345

Tél : 02 726 23 35 – Fax : 02 726 21 38 – Email : immo.miller@belgacom.net

SEGEST SPRL – BUREAU MILLER
Avenue des Anciens Combattants 82 boîte 1 – 1140 EVERE

ANNEXE 1

Point 2

RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIETE AG du 24 avril 2014

Travaux des façades en régie et solde des dépenses :

Suite aux travaux des rénovations des façades, des réparations urgentes aux structures en béton ont été nécessaires et ont engendré un surplus dans les dépenses. Ces dépenses ont été payées par le fond de réserve. Le solde de 43.000€ est budgétisé en 2014.

Remplacement de la porte de garage :

Suite à un impact avec un véhicule, le Conseil de Copropriété a pris la décision de remplacer le système de fermeture des portes basculantes par un système de porte battantes articulées et autoportantes. Le nouveau système ne demande plus autant d'entretien et permet un passage plus aisé en hauteur. Le coût du remplacement a été compensé en partie par l'intervention de l'assurance du tiers.

Fondations polyclinique :

Suite à des infiltrations dans les murs de soubassement de la polyclinique, et le rapport d'un spécialiste en la matière, la Copropriété est intervenue financièrement dans l'assainissement des murs mis en cause. Les travaux sont garantis pendant 10 ans et reste sous la responsabilité de la polyclinique.

Interventions ponctuelles aux terrasses.

Ces travaux entamés depuis plusieurs années, continueront selon l'urgence déterminée par l'expert. Les propriétaires concernés seront avertis à temps. Le budget ne permet pas de refaire toutes les terrasses en une année. Pour les années suivantes, un poste sera réservé à cet effet.

Collecteur des égouts dans le parking :

Lors d'un contrôle, il est apparu qu'une partie du collecteur des égouts présente des défauts et quelques réparations sommaires. Il devient impératif de remplacer ce collecteur sur une dizaine de mètre de longueur, ainsi qu'une partie du sol.

Réparation toiture du 22 :

Le rapport de la société CIBOR, nous indique que la toiture présente des anomalies qui provoquent des infiltrations dans un appartement (joints détachés, détérioration de la membrane d'étanchéité, fissures, etc) les travaux de réparations doivent être entrepris au plus tôt afin de limiter les conséquences des infiltrations.

Eclairage du parking extérieur :

Malgré le remplacement des ampoules, l'éclairage extérieur au niveau du parking arrière reste défectueux. Après les différents rappels, restés sans suite, auprès de l'électricien, le Conseil de Copropriété a fait la demande auprès d'autres fournisseurs pour modifier et ou remplacer l'éclairage par un système plus économique et plus rentable.

Nouveau plan comptable :

Le nouveau plan comptable que le législateur impose aux copropriétés est devenu un véritable casse tête. Il était prévu qu'il soit plus détaillé et plus clair. C'est une bouteille à encre même pour les professionnels !

ANNEXE 2

Point 3

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES 2013 – ACP BAUWENS

En tant que Commissaires aux Comptes Madame Denise FRANCOIS ainsi que Madame, Yvonne VANHAVERMAET-, nous avons vérifié les chiffres repris dans la situation des comptes de 2013 se rapportant à l'immeuble cité ci-dessus.

Ce travail a été fait dans les Bureaux de Monsieur MILLER, lequel a mis à notre disposition tous les documents ad hoc.

Nous vous confirmons l'exactitude des dits comptes et, en conclusion, nous vous demandons de bien vouloir les approuver.

Bruxelles le 24 avril 2014

Denise FRANCOIS

Les Commissaires aux comptes

Yvonne VANHAVERMAE

BCE 442 559 134 – Membre IPI 103 345

Tél : 02 726 23 35 – Fax : 02 726 21 38 – Email : immo.miller@belgacom.net

SEGEST SPRL – BUREAU MILLER
Avenue des Anciens Combattants 82 boîte 1 – 1140 EVERE

BILAN 2013

ACTIF

PASSIF

KBC COMPTE EPARGNE 5.232,81

PERTE REPORTEE -24.643,13

KBC COMPTE COURANT 80.267,18

BELFIUS FOND DE RESERVE 34,46

FOND DE RESERVE 79.555,12

BELFIUS FOND DE RESERVE 83.479,55

169.014,00

54.911,99

COPROPRIETAIRES 4.960,58

FOURNISSEURS 1.197,00

RELEVÉ ISTA 2.340,74

ACOMPTE COPROPR. 118.671,15

TOTAL ACTIF 176.315,52 €

TOTAL PASSIF 176.671,15 €

SEGEST SPRL – BUREAU MILLER
Avenue des Anciens Combattants 82 boîte 1 – 1140 EVERE

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE ORDINAIRE
ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE BAUWENS, Entreprise 0837 315 084

TENUE LE 21 AVRIL 2015 A 19H00 EN LA SALLE EPI Rue de Genève 470B à 1140
EVERE

PREAMBULE

QUORUM :

Se présentent comme scrutatrices, Mesdames LECOMTE Sarah (i01) et HERREMAN Caroline (F05) ce que l'assemblée approuve : Ils vérifient avec les membres du Bureau et le secrétaire, le quorum annoncé ainsi que la validité des votes émis.

Conformément à la loi, l'assemblée peut se tenir et voter sur tous les points repris à l'ordre du jour de la convocation, le double quorum (article 577-6§5 du CC) est atteint par les copropriétaires présents et/ou représentés, ceux-ci représentent **133 copropriétaires totalisant**

6.106,75 / 10.000emes des quotités de la copropriété.

La liste des présences, et les procurations, sont jointes au PV original.

• **Votes**

Compte tenu de la modification de la loi, les votes doivent être dépouillés et le résultat communiqué à la fin de l'assemblée générale.

Tous les votes donnent lieu à un vote ECRIT pour les opposants et les abstenants, et à mains levées pour ceux qui approuvent la proposition.

Cette disposition est rappelée avant chaque vote.

Les votes d'oppositions ou d'abstentions émis qui ne permettraient pas l'identification des votants seront donc considérés comme nuls.

- **Constitution du Bureau Article 577-6.§5 C**

NOMINATION DU PRESIDENT, des assesseurs et du secrétaire

M. Alain VAN EBERG, copropriétaire, avec l'accord unanime des copropriétaires présents ou représentés et conformément à la loi, préside l'assemblée.

MM. KOCKX et MATTHYS complètent le Bureau en tant qu'assesseurs
le syndic **M. MILLER** assure le secrétariat.

1. APPROBATION DU PROCES VERBAL DE L' A.G. du 24 avril 2014

Ce procès- verbal n'ayant donné lieu à aucune contestation dans le délai légal, est approuvé.
(Article 577-9§2 du Code civil)

SEGEST SPRL – BUREAU MILLER

Avenue des Anciens Combattants 82 boîte 1 – 1140 EVERE

2 RAPPORT DU SYNDIC ET DU CONSEIL DE COPROPRIETE

MM. VAN EBERG et MILLER font rapport à l'AG : vous trouverez ce rapport en **ANNEXE 1**

Permis d'exploitation et d'environnement.

Audit- interventions sur colonnes de décharges de la Polyclinique.

Situation du contentieux au 31 12 2014.

Solde du Fond de réserve au 31 12 2014

Interventions ponctuelles terrasses.

Problèmes d'hygiène et insalubrité – Odeurs – Procédure judiciaire à engager.

Choix du nouveau syndic à partir du 1^{er} janvier 2016.

- **Votes point 2**

Problèmes d'hygiène et insalubrité – Odeurs –

Procédure judiciaire.

L'assemblée générale décide de donner mandat à cet effet à Maître Martine WAHL pour introduire une procédure judiciaire à l'encontre de Madame DEHOPRE Denise, locataire de l'appartement P02 et de la propriétaire Madame MAESSEN en vue de faire cesser le trouble de voisinage et, le cas échéant, d'expulser Madame DEHOPRE

Quorum : 6086,75

Abstenant : P02 MAESSEN 20,50

Opposant Q09 ARMUT 40.50 soit

0,67 %

Pour : 6.045,25 / 6.086,75 soit

99.33 %

3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Madame VANHAVERMAETE ne pouvant être présente,

Madame FRANCOIS donne connaissance de leur rapport dont vous trouverez copie en

ANNEXE 2.

En conclusion, elles vous demandent de bien vouloir approuver les comptes de l'année 2014.

Les Commissaires aux comptes signent l'original de leur rapport (celui-ci est joint à l'original du PV)

3. DECHARGE et REELECTION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Décharge Commissaires aux comptes

La décharge est accordée à l'**UNANIMITE**

Abstenants : NEANT

Opposants : NEANT

Election Commissaires aux comptes

Sont réélues à l' **UNANIMITE**

Madame FRANCOIS jusqu'au 31 décembre 2015

Madame VANHAVERMAET jusqu'à la prochaine Assemblée générale

Abstenants : NEANT

Opposants : NEANT

BCE 442 559 134 – Membre IPI 103 345

Tél : 02 726 23 35 – Fax : 02 726 21 38 – Email : immo.miller@belgacom.net

SEGEST SPRL – BUREAU MILLER
Avenue des Anciens Combattants 82 boîte 1 – 1140 EVERE

4. CONSEIL DE COPROPRIETE – Démission – Election – Appel aux candidatures

Les membres du Conseil de gérance, démissionnaires, remettent leurs mandats à la disposition de l'assemblée.

ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE GERANCE

- Les membres suivants du Conseil de Copropriété se représentent aux suffrages de l'assemblée générale : MM. J. KOCKX, MATTHYS, MOUTOY et M. A. VAN EBERG

RESULTAT DES VOTES POUR LES MANDATS AU SEIN DU CONSEIL DE GERANCE

M. KOCKX réélu	à l'UNANIMITE	Absténants : NEANT	Opposants : NEANT
M. VANEBERG réélu	à l'UNANIMITE	Absténants : NEANT	Opposants : NEANT
M. MATTHYS réélu	à l'UNANIMITE	Absténants : NEANT	Opposants : NEANT
M. MOUTOY réélu	à l'UNANIMITE	Absténants : NEANT	Opposants : NEANT

5. SYNDIC

- **DECHARGES FINANCIERE ET ADMINISTRATIVE**

Décharge accordée à l'UNANIMITE

Absténant : G08 CROISIAUX 41,50 Opposants : NEANT

- **RENOUVELLEMENT DU MANDAT de syndic**
jusqu'au 31 12 2015

Le mandat est renouvelé à l'UNANIMITE Absténants : NEANT Opposants : NEANT

- **CHOIX DU NOUVEAU SYNDIC**

Maître choix : SPRL G.T.I., Square Riga 1 à 1030 Bruxelles.

QUORUM : 6.106,75 – 41,50 =

6.065,25

Absténant : G08 CROISIAUX 41.50

Opposants : E02 DUVOSEL 45,25 / Q12 LERMINIAU 43,50 = **88,75 soit 1,46 %**

La SPRL GTI est élue par 5.976,50 voix / 6.025,25 soit **98,54 %**

6. DEPENSES PROGRAMMEES POUR LE FONDS DE RESERVE en 2015

- | | |
|--|----------------------|
| • Fonds d'investissement parking extérieur | 87.000 € |
| • Colonnes décharges Polyclinique | 10.000 € |
| • Récupération travaux imprévisibles 2014 | 8.000 € |
| • Interventions ponctuelles terrasses | 40.000 € |
| • Financement chaufferie | 35.000 € (Déjà voté) |

TOTAUX **180.000€**

BCE 442 559 134 – Membre IPI 103 345

Tél : 02 726 23 35 – Fax : 02 726 21 38 – Email : immo.miller@belgacom.net

SEGEST SPRL – BUREAU MILLER

Avenue des Anciens Combattants 82 boîte 1 – 1140 EVERE

7. BUDGETS

2015

Le Président explique :

Budget ordinaire:

Le budget ordinaire proposé pour 2015 est de 520.000 euros. C'est-à-dire le même montant que celui de 2014. Le Conseil de copropriété veille tout particulièrement à limiter les mauvais payeurs. Chaque mois, il est demandé à notre syndic de nous en faire rapport.

Fonds de réserve.

Le montant du budget du fond de réserve reste comme précédemment à 180.000€. Le Conseil de copropriété envisage de continuer à constituer un capital suffisant pour entreprendre les travaux de rénovation du parking extérieur.

- **BUDGET ORDINAIRE** Il est proposé un budget annuel ordinaire de **520.000 €uros**.
Est approuvé **A L'UNANIMITE** Absténants : NEANT - Opposants : NEANT

Le **BILAN** de l'exercice 2014 est joint en

ANNEXE 3

- **FONDS DE RESERVE**

Il est proposé un appel annuel de

180.000 €uros

En cas de dépassement des dépenses du budget ordinaire le syndic est autorisé à prélever les sommes nécessaires sur le Fonds de réserve en régularisant la situation dès que la situation financière le permettra.

Est approuvé **A L'UNANIMITE**

Absténants : NEANT - Opposants : NEANT

8. DIVERS

La séance est levée par le Président à **21H20** après lecture du Procès-verbal, avec indication, pour chacun des points soumis au vote, des majorités obtenues.

En suite de quoi, le présent PV est signé par le Président et le secrétaire de l'A.G et les copropriétaires encore présents signent avoir assisté à sa lecture ; Ce document est joint au PV original. Le Président lève la séance à 21H45'

Marc MILLER, Secrétaire de l'AG

Alain VAN EBERG, Président de l'AG

BCE 442 559 134 – Membre IPI 103 345

Tél : 02 726 23 35 – Fax : 02 726 21 38 – Email : immo.miller@belgacom.net

RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIETE et du SYNDIC,
AG du 21 avril 2015

PERMIS D'EXPLOITATION ET ENVIRONNEMENT :

Le permis nous a enfin été accordé pour l'exploitation de la chaufferie, des parkings et garages en date du 08 octobre 2014 et ce pour une durée de 15 ans.

AUDIT ET INTERVENTIONS COLONNES DE DECHARGE POLYCLINIQUE

Suite à des infiltrations dans les murs de soubassement de la polyclinique, et le rapport d'un spécialiste en la matière, la Copropriété devra intervenir financièrement dans la rénovation des décharges des eaux usées.

LE CONTENTIEUX (Charges impayées)

Le solde restant dû au 31 12 2014 est de 5.031.21 € sur un total appelé de 700.000,00 € soit un impayé de 0,72 % et encaissé de 99,28 %.

1 seul appartement, mis en vente publique, représente un débit de 3.193,36 € montant qui espérons le sera récupéré prochainement.

SITUATION DU FOND DE RESERVE AU 31 12 2014

Les fonds placés représentent un crédit de **169.138,51 €.**

Les prévisions de l'épargne pour la rénovation d'une partie (50%) des parkings extérieurs, sont estimées pour 2015-2016 et 2017 à 3X 87.000 € soit 261.000 € et une ponction sur l'épargne de 2014 de 125.000 € nous fera atteindre le total de 386.000 € représentant le coût de la première phase de réfection.

INTERVENTIONS PONCTUELLES AUX TERRASSES

Ces travaux entamés depuis plusieurs années, continueront selon l'urgence déterminée par l'expert. Les propriétaires concernés seront avertis à temps. Le budget ne permet pas de refaire toutes les terrasses en une année. Pour 2015 il est demandé de réserver 40.000 € du fond de réserve (+ ou - 10 terrasses).

PROBLEMES D'HYGIENE – INSALUBRITE – ODEURS

Suite à une pétition de plusieurs copropriétaires, nous avons dans un premier temps pris contact avec la propriétaire de cet appartement donné en location, puis avec EGREGOROS qui a déclaré l'insalubrité des lieux, et enfin avec le Bourgmestre dont les services nous ont déclaré qu'après un nettoyage il ne savait plus que faire malgré la persistance des odeurs nauséabondes.

Nous demanderons à l'assemblée de nous autoriser à engager une procédure judiciaire de la procédure à l'encontre de Madame Denise DEHOPRE, la locataire et la propriétaire Madame MAESEN en vue de faire cesser le trouble de voisinage et, le cas échéant, d'expulser Madame DEHOPRE.

Mandat donné à cet effet au Cabinet de Maître Martine WAHL, avocate de la copropriété

SYNDIC

Démission

M.MILLER a fait part au Conseil de Copropriété de mettre un terme à la gestion de notre immeuble pour la fin 2015, c'est-à-dire pour la fin de l'année comptable 2015.

Le Conseil de copropriété a envoyé un cahier des charges et un bref descriptif de l'immeuble à divers syndicats d'immeubles. Les visites sur place ont été organisées en collaboration avec le Conseil de copropriété.

Choix nouveau syndic

Après analyse des offres, le choix du Conseil se porte vers la SPRL G.T.I. qui,

notamment utilise le même schéma comptable que SEGEST et dont le coût annuel est quasi semblable qu'actuellement et dont les locaux sont proches de l'immeuble.

SEGEST SPRL – BUREAU MILLER
Avenue des Anciens Combattants 82 boîte 1 – 1140 EVERE

ANNEXE 2

Point 3

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES 2013 – ACP BAUWENS

Nous soussignées, Madame Denise FRANCOIS et
Madame Yvonne VANHAVERMAET, Commissaires aux Comptes,
avons vérifié les chiffres repris dans la situation des comptes de 2014 se rapportant à l'immeuble cité en
rubrique.

Ces travaux de vérification ont été faits, comme les autres années d'ailleurs, dans les Bureaux de
Monsieur MILLER, où tous les documents ad hoc ont été mis à notre disposition pour ce faire.
Nous vous confirmons l'exactitude des dits comptes et - en conclusion, nous vous demandons de bien
vouloir les approuver.

Bruxelles le 20 avril 2015
Denise FRANCOIS

Les Commissaires aux comptes
Yvonne VANHAVERMAE

ANNEXE 3

BILAN 2014

ACTIF

PASSIF

KBC COMPTE EPARGNE BE41 4212 1306 2910:	1.584,32	BENEFICE REPORTE:	21.775,99
KBC COMPTE COURANT BE32 4212 1306 2102	117.750,74		
BELFIUS FOND DE RESERVE BE55 0682 2864 0444 :	31,81	FOND DE RESERVE :	145.461,69
BELFIUS FOND DE RESERVE	169.106,70		
	288.473,57		167.237,68
COPROPRIETAIRES :	1.727,06	FOURNISSEURS :	1.302,00
RELEVÉ ISTA :	8.921,75	AVANCE DE FONDS :	15.203,18
		ACOMPTE COPROP :	115.131,52
		FRAIS ADMINISTR. :	248,00
TOTAL ACTIF	299.122,38	TOTAL PASSIF	299.122,38

Bilan approuvé par l'Expert-comptable M. Fabrice CORIONI

