

Bruxelles le 8 novembre 2016

Chaussée de la Hulpe 150 Bte 8  
Bruxelles 1170 Brussel  
Tel : +32 (0)2 374.91.30  
Fax : +32 (0)2 374.91.38

Century 21  
Avenue Henri Conscience 41  
1140 Bruxelles

V/réf. : Résidence Porte de Hal Vente Lopes-Romarigo

N/réf. : 16/176/02

N° d'entreprise de la copropriété : 0850.144.325

Madame, Monsieur

CONCERNE : Vente de l'appartement C03 sis Rue César de Paepe 9 et Avenue de la Porte de Hal 25  
à 1060 Bruxelles.

ACP- Porte de Hal

Vendeur : Lopes-Romarigo

Acheteur : à nous communiquer

Compte de la copropriété : BE61 2100 6408 4417

En réponse à votre lettre, vous trouverez, ci-après les renseignements demandés :

**ART 577-11 §1**

1°) Montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du §5 alinéas 2 et 3 :

Le fonds de roulement s'élève à 47.375€

Le fonds de roulement est transféré par nous entre acheteur et vendeur après paiement des sommes dues à la copropriété (il est la seule garantie de bonne fin qu'elle possède à l'égard des vendeurs)

Le fonds de réserve s'élève à 39.338€

Le fonds de réserve pour travaux 67.112,74€

2°) Montant des arriérés éventuels dus par le cédant :

A ce jour, le cédant a des arriérés pour la somme de 658,96€.

Nous vous informons aussi que le cédant sera tenu de payer ses charges jusqu'à la passation de l'acte.

De plus, nous vous informons qu'un montant de 80€ sera imputé au vendeur pour réponse à votre courrier

3°) Situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété :

Voir PV en annexe.

4°) Relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété :

Il y a, à ce jour, des procédures judiciaires pour recouvrement d'arriérés.

Gashi Dardan 6.278,93€ et Mean Anne 8.823,98€

5°) Procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que le décomptes périodiques de charges des deux dernières années :

Voir annexes.

6°) Copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires :

Voir bilan en annexe.

7

Les DIU de la copropriété sont consultables en nos bureaux, moyennant un rendez-vous au préalable.

**D'autre part, nous vous prions de bien vouloir nous communiquer la date de la passation de l'acte et de la date exacte à laquelle les frais sont pris en charge par l'acquéreur ; ainsi que leurs noms et adresses.**

Dans l'attente de vous lire, veuillez agréer, cher Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées



Nicolas Furdelle  
Gestionnaire

**Bilan au 30/09/2016**

**Immeuble : 0002 PORTE DE HAL**

<b>Compte</b>	<b>Libellé</b>	<b>Actif</b>	<b>Passif</b>
200000	Arrondis ordinateur	0.18	0.00
300000	Stock clés (Paepe)	191.40	0.00
300001	Stock clés (Hal)	168.00	0.00
300002	Fonds de caisse	100.00	0.00
410000	COPROPRIETAIRES FONDS DE RESERVE APPELES	10 500.01	0.00
410100	COPROPRIETAIRES FONDS ROULEMENT APPELES	11 340.46	0.00
440000	Fournisseurs	0.00	3 503.86
489000	Fonds de réserve	0.00	39 338.00
489001	Fonds réserve trav.rénovation(hors bq)	0.00	67 112.74
489100	Fonds de roulement permanent	0.00	47 375.00
499507	Sinistre 013/0553/002	0.00	850.00
499900	A régulariser / Contentieux	2 040.08	0.00
551000	Banque BE61 2100 6408 4417	112 448.25	0.00
600000	Charges à répartir	31 292.15	0.00
700000	ACPTES COPROPRIETAIRE FDS DE RESERVE HB	0.00	10 500.01
700001	REPRISE FONDS RESERVE HB	2 552.25	0.00
700101	REPRISE FDS DE RESERVE	2 096.83	0.00
744000	Taxe déménagement & encombrants	0.00	4 050.00
<b>Totaux :</b>		<b>172 729.61</b>	<b>172 729.61</b>



Chaussée de la Hulpe 150 - Terhulpssteenweg 150  
 Bruxelles 1170 Brussel  
 Tel : +32 (0) 374.91.30 Fax : +32 (0)2 374.91.38

0850.144.325 - PORTE DE HAL			
Lot	C 03	N°Client	0000006300
Document N°		1997	
Date document		25/10/2016	
Date d'échéance		Date d'échéance	09/11/2016

Monsieur LOPES ROMARIGO

Rue César Depaepe 9 bte 26

1060 BRUXELLES

Décompte du 01/07/2016 au 30/09/2016

Cpt. Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
<b>Charges occupants *</b>				
004 Chauffage	3 301.52	142 / 9050		51.80
008 Personnel / entretien hors banque	4 323.33	142 / 9050		67.84
009 Eau hors banque	2 435.92	142 / 9050		38.22
010 Frais fonctionnement hors banque	2 595.05	142 / 9050		40.72
011 Electricité des communs hors banque	137.31	142 / 9050		2.15
012 Gérance et administratif	3 827.99	142 / 10000		54.36
014 Frais de fonctionnement	143.10	142 / 10000		2.03
035 Ascenseur - de Paepe - occupants	190.37	320 / 10000		6.09
				263.21
<b>Charges propriétaires</b>				
037 Ascenseur - de Paepe - propriétaires	2 738.26	320 / 10000		87.62
041 Assurances	9 063.60	142 / 10000		128.70
042 Frais propriétaires	1 033.92	142 / 10000		14.68
				231.00

Arriérés : 164.75 €

A payer : 494.21 €

(\*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

Solde à payer : 658.96 €

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus avant le 09/11/2016 sur le compte de la copropriété.

658.96

LOPES ROMARIGO  
 Rue César Depaepe 9 bte 26  
 1060 BRUXELLES

BE61 2100 6408 4417

GEBABEBB

ACP PORTE DE HAL  
 C/O LGI Ch. de La Hulpe 150  
 1170 Bruxelles

+++000/0006/30092+++



Chaussée de la Hulpe 150 - Terhulpssteenweg 150  
Bruxelles 1170 Brussel  
Tel : +32 (0)2 374.91.30 Fax : +32 (0)2 374.91.38

0850.144.325 - PORTE DE HAL			
Lot	C 03	N°Client	0000006300
Document N°			1873
Date document			18/07/2016
Date d'échéance			02/08/2016

Monsieur LOPES ROMARIGO

Rue César Depaepe 9 bte 26

1060 BRUXELLES

Décompte du 01/04/2016 au 30/06/2016				
Cpt. Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
<b>Charges occupants *</b>				
004 Chauffage	6 156.48	142 / 9050		96.60
008 Personnel / entretien hors banque	4 323.33	142 / 9050		67.84
009 Eau hors banque	2 405.89	142 / 9050		37.75
010 Frais fonctionnement hors banque	384.01	142 / 9050		6.03
011 Electricité des communs hors banque	143.53	142 / 9050		2.25
012 Gérance et administratif	3 783.10	142 / 10000		53.72
014 Frais de fonctionnement	1 145.86	142 / 10000		16.27
035 Ascenseur - de Paepe - occupants	454.97	320 / 10000		14.56
				<b>295.02</b>
<b>Charges propriétaires</b>				
005 Frais propriétaires hors banque	2 145.34	142 / 9050		33.66
040 Appel de fonds	10 500.00	142 / 10000		149.10
				<b>182.76</b>
<b>Arriérés :</b>	<b>0.00 €</b>		<b>A payer :</b>	<b>477.78 €</b>

(\*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

**Solde à payer :** **477.78 €**

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus avant le 02/08/2016 sur le compte de la copropriété.

**477.78**

LOPES ROMARIGO  
Rue César Depaepe 9 bte 26  
1060 BRUXELLES

**BE61 2100 6408 4417**

**GEBABEBB**

ACP PORTE DE HAL  
C/O LGI Ch. de La Hulpe 150  
1170 Bruxelles

**+++000/0006/30092+++**



Chaussée de la Hulpe 150 - Terhulpssteenweg 150  
Bruxelles 1170 Brussel  
Tel : +32 (0)2 374.91.30 Fax : +32 (0)2 374.91.38

0850.144.325 - PORTE DE HAL			
Lot	C 03	N°Client	0000006300
Document N°			1809
Date document			22/04/2016
Date d'échéance			07/05/2016

Monsieur LOPES ROMARIGO

Rue César Depaepe 9 bte 26

1060 BRUXELLES

Décompte du 01/01/2016 au 31/03/2016

Cpt. Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
<b>Charges occupants *</b>				
004 Chauffage	11 598.47	142 / 9050		181.99
008 Personnel / entretien hors banque	4 323.33	142 / 9050		67.84
009 Eau hors banque	2 288.50	142 / 9050		35.91
010 Frais fonctionnement hors banque	484.67	142 / 9050		7.60
011 Electricité des communs hors banque	138.61	142 / 9050		2.17
012 Gérance et administratif	3 872.88	142 / 10000		54.99
014 Frais de fonctionnement	902.48	142 / 10000		12.82
035 Ascenseur - de Paepe - occupants	2 425.53	320 / 10000		77.62
				<b>440.94</b>
<b>Charges propriétaires</b>				
005 Frais propriétaires hors banque	453.75	142 / 9050		7.12
039 Appel de fonds hors banque	15 500.00	142 / 9050		243.20
040 Appel de fonds	10 500.00	142 / 10000		149.10
042 Frais propriétaires	1 039.26	142 / 10000		14.76
				<b>414.18</b>
<b>Privatif</b>				
050 Frais privatifs occupants				36.65
051 Frais privatifs propriétaires				77.00
				<b>113.65</b>
<b>Arriérés :</b>	<b>0.00 €</b>		<b>A payer :</b>	<b>968.77 €</b>

(\*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

**Solde à payer :** **968.77 €**

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus avant le 07/05/2016 sur le compte de la copropriété.

**968.77**

LOPES ROMARIGO  
Rue César Depaepe 9 bte 26  
1060 BRUXELLES

**BE61 2100 6408 4417**

**GEBABEBB**

ACP PORTE DE HAL  
C/O LGI Ch. de La Hulpe 150  
1170 Bruxelles

**+++000/0006/30092+++**



Chaussée de la Hulpe 150 - Terhulpssteenweg 150  
Bruxelles 1170 Brussel  
Tel : +32 (0)2 374.91.30 Fax : +32 (0)2 374.91.38

0850.144.325 - PORTE DE HAL			
Lot	C 03	N°Client	0000006300
Document N°		1746	
Date document		22/01/2016	
Date d'échéance			06/02/2016

Monsieur LOPES ROMARIGO

Rue César Depaepe 9 bte 26

1060 BRUXELLES

Décompte du 01/10/2015 au 31/12/2015				
Cpt. Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
<b>Charges occupants *</b>				
004 Chauffage	8 528.21	142 / 9050		133.81
008 Personnel / entretien hors banque	4 236.21	142 / 9050		66.47
009 Eau hors banque	2 962.56	142 / 9050		46.48
010 Frais fonctionnement hors banque	850.14	142 / 9050		13.34
011 Electricité des communs hors banque	40.97	142 / 9050		0.64
012 Gérance et administratif	3 772.16	142 / 10000		53.56
014 Frais de fonctionnement	983.82	142 / 10000		13.97
035 Ascenseur - de Paepe - occupants	466.06	320 / 10000		14.91
				<u>343.18</u>
<b>Charges propriétaires</b>				
005 Frais propriétaires hors banque	2 835.02	142 / 9050		44.48
039 Appel de fonds hors banque	15 500.00	142 / 9050		243.20
040 Appel de fonds	10 500.00	142 / 10000		149.10
042 Frais propriétaires	176.07	142 / 10000		2.50
				<u>439.28</u>
<b>Privatif</b>				
050 Frais privatifs occupants				840.39
051 Frais privatifs propriétaires				75.00
				<u>915.39</u>
<b>Arriérés :</b>	<b>0.00 €</b>		<b>A payer :</b>	<b>1 697.85 €</b>

(\*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

**Solde à payer :** 1 697.85 €

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus avant le 06/02/2016 sur le compte de la copropriété.

**1697.85**

LOPES ROMARIGO  
Rue César Depaepe 9 bte 26  
1060 BRUXELLES

**BE61 2100 6408 4417**

**GEBABEBB**

ACP PORTE DE HAL  
C/O LGI Ch. de La Hulpe 150  
1170 Bruxelles

**+++000/0006/30092+++**

Chaussée de la Hulpe 150 - Terhulpssteenweg 150  
Bruxelles 1170 Brussel  
Tel : +32 (0)2 374.91.30 Fax : +32 (0)2 374.91.38

0850.144.325 - PORTE DE HAL			
Lot	C 03	N°Client	0000006300
Document N°		1682	
Date document		10/11/2015	
Date d'échéance		25/11/2015	

Monsieur LOPES ROMARIGO

Rue César Depaepe 9 bte 26  
1060 BRUXELLES

Décompte du 01/07/2015 au 30/09/2015				
Cpt. Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
<b>Charges occupants *</b>				
004 Chauffage	5 918.89	142 / 9050		92.87
008 Personnel / entretien hors banque	4 236.21	142 / 9050		66.47
009 Eau hors banque	1 994.46	142 / 9050		31.29
010 Frais fonctionnement hors banque	2 232.19	142 / 9050		35.02
011 Electricité des communs hors banque	133.41	142 / 9050		2.09
012 Gérance et administratif	3 772.16	142 / 10000		53.56
014 Frais de fonctionnement	381.60	142 / 10000		5.42
035 Ascenseur - de Paepe - occupants	435.23	320 / 10000		13.93
				<b>300.65</b>
<b>Charges propriétaires</b>				
005 Frais propriétaires hors banque	1 573.09	142 / 9050		24.68
037 Ascenseur - de Paepe - propriétaires	4 953.68	320 / 10000		158.52
039 Appel de fonds hors banque	15 500.00	142 / 9050		243.20
040 Appel de fonds	10 500.00	142 / 10000		149.10
041 Assurances	8 991.13	142 / 10000		127.67
042 Frais propriétaires	3 079.81	142 / 10000		43.73
				<b>746.90</b>
<b>Privatif</b>				
051 Frais privatifs propriétaires				207.76
				<b>207.76</b>
<b>Arriérés :</b>	<b>0.00 €</b>		<b>A payer :</b>	<b>1 255.31 €</b>

(\*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

**Solde à payer :** 1 255.31 €

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus avant le 25/11/2015 sur le compte de la copropriété.

**1255.31**

LOPES ROMARIGO  
Rue César Depaepe 9 bte 26  
1060 BRUXELLES

**BE61 2100 6408 4417**

**GEBABEBB**

ACP PORTE DE HAL  
C/O LGI Ch. de La Hulpe 150  
1170 Bruxelles

**+++000/0006/30092+++**



Chaussée de la Hulpe 150 - Terhulpssteenweg 150  
Bruxelles 1170 Brussel  
Tel : +32 (0)2 374.91.30 Fax : +32 (0)2 374.91.38

0850.144.325 - PORTE DE HAL			
Lot	C 03	N°Client	0000006300
Document N°			1573
Date document			07/07/2015
Date d'échéance			22/07/2015

Monsieur LOPES ROMARIGO

Rue César Depaepe 9 bte 26  
1060 BRUXELLES

Décompte du 01/04/2015 au 30/06/2015				
Cpt. Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
<b>Charges occupants *</b>				
004 Chauffage	8 709.82	142 / 9050		136.66
008 Personnel / entretien hors banque	4 236.21	142 / 9050		66.47
009 Eau hors banque	2 161.60	142 / 9050		33.92
010 Frais fonctionnement hors banque	1 579.97	142 / 9050		24.79
011 Electricité des communs hors banque	135.63	142 / 9050		2.13
012 Gérance et administratif	3 772.16	142 / 10000		53.56
035 Ascenseur - de Paepe - occupants	182.53	320 / 10000		5.84
				<b>323.37</b>
<b>Charges propriétaires</b>				
040 Appel de fonds	10 500.00	142 / 10000		149.10
042 Frais propriétaires	1 209.61	142 / 10000		17.18
				<b>166.28</b>
<b>Arriérés :</b>	<b>0.00 €</b>		<b>A payer :</b>	<b>489.65 €</b>
			<b>Solde à payer :</b>	<b>489.65 €</b>

(\*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

Solde à payer : 489.65 €

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus avant le 22/07/2015 sur le compte de la copropriété.

**489.65**

LOPES ROMARIGO  
Rue César Depaepe 9 bte 26  
1060 BRUXELLES

**BE61 2100 6408 4417**

**GEBABEBB**

ACP PORTE DE HAL  
C/O LGI Ch. de La Hulpe 150  
1170 Bruxelles

**+++000/0006/30092+++**



Chaussée de la Hulpe 150 - Terhulpssteenweg 150  
Bruxelles 1170 Brussel  
Tel : +32 (0)2 374.91.30 Fax : +32 (0)2 374.91.38

0850.144.325 - PORTE DE HAL			
Lot	C 03	N°Client	0000006300
Document N°		1500	
Date document		09/04/2015	
Date d'échéance		24/04/2015	

Monsieur LOPES ROMARIGO

Rue César Depaepe 9 bte 26  
1060 BRUXELLES

Décompte du 01/01/2015 au 31/03/2015

Cpt. Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
<b>Charges occupants *</b>				
004 Chauffage	10 837.36	142 / 9050		170.04
008 Personnel / entretien hors banque	4 236.21	142 / 9050		66.47
009 Eau hors banque	3 529.09	142 / 9050		55.37
010 Frais fonctionnement hors banque	275.77	142 / 9050		4.33
011 Electricité des communs hors banque	-97.57	142 / 9050		-1.53
012 Gérance et administratif	3 772.16	142 / 10000		53.56
014 Frais de fonctionnement	159.00	142 / 10000		2.26
035 Ascenseur - de Paepe - occupants	2 063.31	320 / 10000		66.03
				<b>416.53</b>
<b>Charges propriétaires</b>				
005 Frais propriétaires hors banque	4 539.73	142 / 9050		71.23
040 Appel de fonds	10 500.00	142 / 10000		149.10
				<b>220.33</b>
<b>Privatif</b>				
051 Frais privatifs propriétaires				467.62
				<b>467.62</b>
<b>Arriérés :</b>	<b>850.00 €</b>		<b>A payer :</b>	<b>1 104.48 €</b>

(\*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

Solde à payer : 1 954.48 €

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus avant le 24/04/2015 sur le compte de la copropriété.

**1954.48**

LOPES ROMARIGO  
Rue César Depaepe 9 bte 26  
1060 BRUXELLES

**BE61 2100 6408 4417**

**GEBABEBB**

ACP PORTE DE HAL  
C/O LGI Ch. de La Hulpe 150  
1170 Bruxelles

**+++000/0006/30092+++**



Chaussée de la Hulpe 150 - Terhulpssteenweg 150  
Bruxelles 1170 Brussel  
Tel : +32 (0)2 374.91.30 Fax : +32 (0)2 374.91.38

0850.144.325 - PORTE DE HAL			
Lot	C 03	N°Client	0000006300
Document N°		1428	
Date document		16/01/2015	
Date d'échéance		31/01/2015	

Monsieur LOPES ROMARIGO

Rue César Depaepe 9 bte 26

1060 BRUXELLES

### Décompte du 01/10/2014 au 31/12/2014

Cpt. Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
<b>Charges occupants *</b>				
004 Chauffage	7 574.65	142 / 9050		118.85
008 Personnel / entretien hors banque	4 053.50	142 / 9050		63.60
009 Eau hors banque	1 647.59	142 / 9050		25.85
010 Frais fonctionnement hors banque	745.90	142 / 9050		11.70
011 Electricité des communs hors banque	209.97	142 / 9050		3.29
012 Gérance et administratif	3 772.16	142 / 10000		53.56
014 Frais de fonctionnement	131.44	142 / 10000		1.87
035 Ascenseur - de Paepe - occupants	434.33	320 / 10000		13.90
				<b>292.62</b>
<b>Charges propriétaires</b>				
005 Frais propriétaires hors banque	1 431.00	142 / 9050		22.45
040 Appel de fonds	10 500.00	142 / 10000		149.10
042 Frais propriétaires	2 508.67	142 / 10000		35.62
				<b>207.17</b>
<b>Privatif</b>				
050 Frais privatifs occupants				992.75
				<b>992.75</b>

Arriérés : 0.00 €

A payer : 1 492.54 €

(\*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

Solde à payer : 1 492.54 €

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus avant le 31/01/2015 sur le compte de la copropriété.

**1492.54**

LOPES ROMARIGO  
Rue César Depaepe 9 bte 26  
1060 BRUXELLES

**BE61 2100 6408 4417**

**GEBABEBB**

ACP PORTE DE HAL  
C/O LGI Ch. de La Hulpe 150  
1170 Bruxelles

**+++000/0006/30092+++**



Chaussée de la Hulpe 150 - Terhulpssteenweg 150  
 Bruxelles 1170 Brussel  
 Tel : +32 (0)2 374.91.30 Fax : +32 (0)2 374.91.38

0850.144.325 - PORTE DE HAL			
Lot	C 03	N°Client	0000006300
Document N°			1373
Date document			09/10/2014
Date d'échéance			24/10/2014

Monsieur LOPES ROMARIGO

Rue César Depaepe 9 bte 26

1060 BRUXELLES

Décompte du 01/07/2014 au 30/09/2014

Cpt. Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
<b>Charges occupants *</b>				
004 Chauffage	4 504.84	142 / 9050		70.68
008 Personnel / entretien hors banque	4 109.16	142 / 9050		64.48
009 Eau hors banque	3 341.87	142 / 9050		52.44
010 Frais fonctionnement hors banque	3 565.48	142 / 9050		55.94
011 Electricité des communs hors banque	209.97	142 / 9050		3.29
012 Gérance et administratif	3 772.16	142 / 10000		53.56
014 Frais de fonctionnement	626.00	142 / 10000		8.89
035 Ascenseur - de Paepe - occupants	185.87	320 / 10000		5.95
				<b>315.23</b>
<b>Charges propriétaires</b>				
005 Frais propriétaires hors banque	2 920.43	142 / 9050		45.82
040 Appel de fonds	10 500.00	142 / 10000		149.10
041 Assurances	8 729.33	142 / 10000		123.96
042 Frais propriétaires	489.61	142 / 10000		6.95
				<b>325.83</b>
<b>Arriérés :</b>	<b>0.00 €</b>		<b>A payer :</b>	<b>641.06 €</b>

(\*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

Solde à payer : **641.06 €**

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus avant le 24/10/2014 sur le compte de la copropriété.

**641.06**

LOPES ROMARIGO  
 Rue César Depaepe 9 bte 26  
 1060 BRUXELLES

**BE61 2100 6408 4417**

**GEBABEBB**

ACP PORTE DE HAL  
 C/O LGI Ch. de La Hulpe 150  
 1170 Bruxelles

**+++000/0006/30092+++**



Chaussée de la Hulpe 150 - Terhulpssteenweg 150  
Bruxelles 1170 Brussel  
Tel : +32 (0)2 374.91.30 Fax : +32 (0)2 374.91.38

0850.144.325 - PORTE DE HAL			
Lot	C 03	N°Client	0000006300
Document N°		1309	
Date document		05/08/2014	
Date d'échéance		20/08/2014	

Monsieur LOPES ROMARIGO

Rue César Depaepe 9 bte 26  
1060 BRUXELLES

Cpt. Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
<b>Charges occupants *</b>				
004 Chauffage	7 085.04	142 / 9050		111.17
008 Personnel / entretien hors banque	4 109.16	142 / 9050		64.48
009 Eau hors banque	1 152.95	142 / 9050		18.09
010 Frais fonctionnement hors banque	819.33	142 / 9050		12.86
011 Electricité des communs hors banque	241.62	142 / 9050		3.79
012 Gérance et administratif	3 772.16	142 / 10000		53.56
035 Ascenseur - de Paepe - occupants	440.68	320 / 10000		14.10
				<b>278.05</b>
<b>Charges propriétaires</b>				
005 Frais propriétaires hors banque	2 652.60	142 / 9050		41.62
040 Appel de fonds	10 500.00	142 / 10000		149.10
				<b>190.72</b>
<b>Arriérés :</b>	<b>0.00 €</b>		<b>A payer :</b>	<b>468.77 €</b>

(\*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

**Solde à payer :** 468.77 €

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus avant le 20/08/2014 sur le compte de la copropriété.

**468.77**

LOPES ROMARIGO  
Rue César Depaepe 9 bte 26  
1060 BRUXELLES

**BE61 2100 6408 4417**

**GEBABEBB**

ACP PORTE DE HAL  
C/O LGI Ch. de La Hulpe 150  
1170 Bruxelles

**+++000/0006/30092+++**



Chaussée de la Hulpe 150 - Terhulpssteenweg 150  
Bruxelles 1170 Brussel  
Tel : +32 (0)2 374.91.30 Fax : +32 (0)2 374.91.38

0850.144.325 - PORTE DE HAL			
Lot	C 03	N°Client	0000006300
Document N°			1238
Date document			23/04/2014
Date d'échéance			08/05/2014

Monsieur LOPES ROMARIGO

Rue César Depaepe 9 bte 26

1060 BRUXELLES

Décompte du 01/01/2014 au 31/03/2014

Cpt. Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
<b>Charges occupants *</b>				
004 Chauffage	15 257.43	142 / 9050		239.40
008 Personnel / entretien hors banque	4 109.16	142 / 9050		64.48
010 Frais fonctionnement hors banque	1 150.74	142 / 9050		18.06
011 Electricité des communs hors banque	188.00	142 / 9050		2.95
012 Gérance et administratif	3 772.16	142 / 10000		53.56
035 Ascenseur - de Paepe - occupants	108.49	320 / 10000		3.47
				<b>381.92</b>
<b>Charges propriétaires</b>				
005 Frais propriétaires hors banque	19 447.28	142 / 9050		305.14
037 Ascenseur - de Paepe - propriétaires	2 545.53	320 / 10000		81.46
040 Appel de fonds	10 500.00	142 / 10000		149.10
042 Frais propriétaires	-843.13	142 / 10000		-11.97
043 Reprise sur fonds de réserve	-13 807.43	142 / 10000		-196.07
				<b>327.66</b>
<b>Privatif</b>				
050 Frais privatifs occupants				<b>-71.73</b>
				<b>-71.73</b>
<b>Arriérés :</b>	<b>0.00 €</b>		<b>A payer :</b>	<b>637.85 €</b>

(\*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

**Solde à payer :** **637.85 €**

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus avant le 08/05/2014 sur le compte de la copropriété.

**637.85**

LOPES ROMARIGO  
Rue César Depaepe 9 bte 26  
1060 BRUXELLES

**BE61 2100 6408 4417**

**GEBABEBB**

ACP PORTE DE HAL  
C/O LGI Ch. de La Hulpe 150  
1170 Bruxelles

**+++000/0006/30092+++**

Association des Copropriétaires  
"Résidence PORTE DE HAL"  
25, avenue de la Porte de Hal,  
9, rue César De Paepe  
1060 - BRUXELLES  
BCE : 0850.144.325

*La Gestion d'Immeubles s.a.*  
Syndic agréé IPI n° 104977 et 504140

Chée de la Hulpe 150 - 1170 Bruxelles  
Tél: 02.374.91.30. - Fax: 02.374.91.38.

**RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GENERALE ORDINAIRE DU  
4 OCTOBRE 2016**

Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'Assemblée Générale rédigé en séance. Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences et consultable au siège du Syndic.

Le 4 octobre 2016, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la « Résidence PORTE DE HAL » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, au PIANOFABRIEK sis 35, rue du Fort à 1060 Bruxelles.

La séance est ouverte à 18h30. Monsieur FURDELLE représente LA GESTION D'IMMEUBLES S.A. La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les convocations ainsi que l'ordre du jour ont été adressés par le courrier du 19 septembre 2016.

Les 34 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 58 forment 5529 /10.000èmes de la copropriété.

L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

**1. Nomination du Bureau de séance : Président et secrétaire.**

a. Président

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité, décide de nommer comme Président de séance Monsieur FLORIN.

b. Secrétaire

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité, décide de nommer comme Secrétariat de séance Monsieur FURDELLE de LA GESTION D'IMMEUBLES S.A.

*Arrivée de Monsieur DE BOREMAN (+115) et du mandataire de Monsieur MULPAS (+149), ce qui porte le quorum à 5793/10.000èmes et 36 propriétaires présents et représentés sur 58.*

**2. Compte :**

a. Rapport des vérificateurs aux comptes.

Les vérificateurs font remarquer qu'il manque les informations détaillées sur les rubriques (client, fournisseur, etc...) et un paiement erroné qui a depuis déjà été corrigé. Ils attestent que les comptes sont conformes à la réalité.

b. Information à donner sur les arriérés de charges.

Le syndic informe qu'il reste à ce jour 2 dossiers qui sont toujours en cours : MEAN (7.571,37€) et GASHI (5.498,39€).

c. Approbation des comptes arrêtés au 30/06/2016.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'approuver les comptes arrêtés à la date du 30/06/2016.

3. Décharge à donner aux membres du Conseil de Copropriété, aux Vérificateurs aux comptes, et au syndic.

a. aux membres du Conseil de Copropriété.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter cette proposition et les remercie pour leur dévouement.

b. aux Vérificateurs aux comptes

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter cette proposition. L'Assemblée Générale remercie aussi vivement les Vérificateurs.

c. au Syndic

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter cette proposition.

4. Fonds de Roulement et Fonds de Réserve:

a. Situation du Fonds de Roulement au 30/06/2016: 47.375 €.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter cette résolution.

b. Situation du Fonds de Réserve au 30/06/16 : 39.338,00€. Décision à prendre quant à maintenir les appels du Fonds de Réserve et du montant des appels le cas échéant

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de ne plus lancer d'appels de fonds.

c. Situation du Fonds de Réserve hors banque au 30/06/16 : 67.112,74€. Décision à prendre quant à maintenir les appels du Fonds de Réserve et du montant des appels le cas échéant

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de maintenir les appels à 10.500€ par trimestre sur le Fonds de Réserve hors banque.

5. Elections statutaires et mandats

a. Désignation des membres du Conseil de Copropriété.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de nommer Monsieur FLORIN, Madame BURIE, Madame JIMENEZ, Monsieur BOUCHEZ et Madame CAMPILLO en qualité d'Assesseurs.

b. Désignation du ou des vérificateurs aux comptes.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de nommer Madame BURIE, Madame CAMPILLO et Monsieur BACHY en qualité de Vérificateurs aux comptes.

c. Décision à prendre quant à la reconduction du mandat du Syndic.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de reconduire le mandat du Syndic jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

6. Travaux et entretiens :

a. Ascenseurs : Information à donner et décision à prendre quant au fournisseur qui exécutera la mise en conformité des ascenseurs conformément aux offres reçues de NASATECH de 63.500€ tvac, SCHINDLER de 43.237€ tvac et LIFTINC de 39.000€ tvac (et en variante 67.058€ tva). Décision à prendre quant au financement.

Monsieur BOUCHEZ signale que le contrat d'entretien actuel de SCHINDLER prévoit une indemnité d'environ 15% du contrat d'entretien au cas où il y aurait un arrêt de l'ascenseur d'une période prolongée.

*Arrivée de Madame BATIS (+233), ce qui porte le quorum à 6026/10.000èmes et 37 propriétaires présents et représentés sur 58.*

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne mandat au Conseil de copropriété et au Syndic pour demander deux offres complémentaires, mener les négociations et retenir la meilleure offre en tenant compte de deux critères (le prix et le contrat d'entretien), pour un budget maximal de 43.000€ tvac. Ces travaux seront financés par le Fonds de Réserve hors banque.

b. Information à donner sur les travaux effectués par AV FACADE sous le contrôle de l'architecte M. SERSTE.

Le syndic informe que le coût des travaux de rénovation des balcons avant s'élève à 141.000€ htva soit 150.000€ tvac dont 5% (caution) payable à la réception définitive.

Le coût des honoraires de l'architecte s'élève à 15.000€ tvac.

Le coût des honoraires du Syndic pour le suivi de chantier s'élève à 3.060€ tvac.

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

c. Information à donner sur les travaux futurs : (étanchéité des terrasses du 10ème, 11ème et 12ème, rénovation de la toiture, et rénovation de la façade arrière). Décision à prendre quant à la suite à y réservrer.

L'architecte préconise la réalisation des travaux à court, moyen et long terme. Il signale un problème de stabilité des gardes corps du 11<sup>ème</sup> et 12<sup>ème</sup> étage. Le syndic fera vérifier ceux-ci par une société spécialisée et sans échafaudages, dans le cadre de travaux urgents et conservatoires qui seront financés par le Fonds de Réserve hors banque.

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, demande de présenter pour la prochaine Assemblée Générale une offre de service d'un autre architecte et une offre d'un entrepreneur pour la réfection complète des terrasses sans cahier des charges établi par architecte.

Enfin, le syndic vérifiera que le montant prévu par l'architecte pour le poste échafaudage ne couvre pas la durée prévue pour des travaux de rénovation de l'ensemble de l'immeuble.

d. Sécurité : décision à prendre quant à faire installer sur les portes d'entrée une serrure électromagnétique reliée à un lecteur de badges. Le cas échéant, décision à prendre quant au financement.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à une majorité des copropriétaires présents et représentés décide d'accepter cette résolution (vote contre : M. ADRIAENS 130) et marque accord pour le placement de serrures électromagnétiques sur les portes d'entrées intérieures et demande de procéder à une étude sur le système d'ouverture. La commande de l'ouverture se fera provisoirement par la réutilisation du barillet actuel afin de ne pas devoir remplacer toutes les clés de l'immeuble. Ces travaux seront financés par le Fonds de Réserve hors banque pour un budget de 6.000€ tvac.

7. Fixation de la quinzaine pour tenir les Assemblées Générales : décision à prendre quant à fixer les futures Assemblées Générales la première quinzaine du mois d'octobre.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés décide d'accepter une future Assemblée Générale. La date sera communiquée le plus vite possible avant la 1<sup>ère</sup> quinzaine du mois d'octobre.

8. Information à donner sur les contrats en cours : ALLIANZ, ANSUL, CALORIBEL, CEPER, ELECTRABEL, HYDROJET, HYDROBRU, LA GESTION D'IMMEUBLES, LAMPIRIS, PROXIMUS, SCHINDLER, SHAMBALA.

Le syndic demandera des devis pour le nettoyage et les présentera lors de la prochaine Assemblée Générale.

**9. Rappel de quelques dispositions du règlement d'ordre intérieur :**

- Rappel du principe des indemnités pour déménagement/emménagement.
- Rappel de l'obligation de fermer les portes de caves
- Rappel en matière d'encombrants

L'Assemblée Générale autorise Mme BATIS à remplacer ses châssis dans le respect de ce qui est existant (couleur et forme).

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h43

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 577-9 §1er)

Bruxelles, le 4/10/2016.



Matthieu GEHOT  
Administrateur Délégué



Nicolas FURDELLE  
Gestionnaire

Association des Copropriétaires  
"Résidence PORTE DE HAL"  
25, avenue de la Porte de Hal,  
9, rue César De Paepe  
1060 - BRUXELLES  
BCE : 0850.144.325

*La Gestion d'Immeubles s.a.*  
Syndic agréé IPI n° 104977 et 504440  
*Chêe de la Hulpe 150 - 1170 Bruxelles*  
*Tél. 02.374.91.30. - Fax: 02.374.91.38*

## PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 5 OCTOBRE 2015

Le 5 octobre 2015, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la « Résidence PORTE DE HAL» se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, au PIANOFABRIEK sis 35, rue du Fort à 1060 Bruxelles.

La séance est ouverte à 18h45. Monsieur FURDELLE représente LA GESTION D'IMMEUBLES S.A. La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les convocations ainsi que l'ordre du jour ont été adressés par le courrier du 17 septembre 2015.

Les 34 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 57 forment 6.421/10.000èmes de la copropriété.

L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

### 1. Nomination du Bureau de séance : Président et secrétaire.

#### a. Présidence

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité, décide de nommer comme Président de séance Monsieur FLORIN.

#### b. Secrétaire,

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité, décide de nommer comme Secrétariat de séance Monsieur FURDELLE de LA GESTION D'IMMEUBLES S.A.

### 2. Comptes :

#### a. Rapport des vérificateurs aux comptes :

M. FLORIN et Mme BURIE attestent avoir procédé au contrôle des comptes et attestent que ceux-ci sont conformes à la réalité.

#### b. Information à donner sur les arriérés de charges.

Le syndic informe que depuis la dernière Assemblée Générale, plusieurs dossiers d'arriérés de charges ont pu être réglés (ex : litige VERCUYSSSE, litige VILLERS/FOQUET, ETIENNE, YALAZ-OZKARA). Le syndic signale également que deux dossiers sont toujours en cours de récupération par voie judiciaire: MEAN (6.128,59€) et GASHI (2.841,46€). L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

7

c. Approbation des comptes arrêtés au 30/06/2015.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'approuver les comptes arrêtés à la date du 30/06/2015.

3. Décharge à donner aux membres du Conseil de Copropriété, aux Vérificateurs aux comptes, et au syndic.

a. aux membres du Conseil de Copropriété.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter la résolution.

b. aux vérificateurs aux comptes

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter la résolution.

c. au syndic

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter la résolution.

4. Fonds de Roulement et Fonds de Réserve:

a. Situation du Fonds de Roulement au 30/06/2015: 47.375 €.

L'Assemblée se déclare valablement informée.

b. Situation du Fonds de Réserve au au 30/06/15 : 185.731€. Décision à prendre quant à maintenir les appels du Fonds de Réserve et du montant des appels le cas échéant

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de maintenir les appels de fonds de réserve de 10.500€ par trimestres (en quotités générales).

c. Information à donner quant à la clé de répartition générale et la clé de répartition (hors banque) qui sera utilisée pour financer les travaux de rénovation de l'immeuble.

Le syndic informe l'Assemblée Générale que la clé de réparation hors banque est de 9.050<sup>ème</sup>. Un Fonds de réserve « hors banque » sera créée et le montant actuel du Fonds de réserve y sera transféré, puisqu'il servira à financer les travaux de rénovation des balcons auxquels la Banque ne participe pas conformément aux dispositions reprises dans les statuts. La différence entre les montants du fonds de réserve qui ont été appelés avec la clé de répartition générale sera financée sur les deux derniers trimestres de 2015.

L'Assemblée se déclare valablement informée.

5. Elections statutaires et mandats

a. Désignation des membres du Conseil de Copropriété.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de nommer Monsieur FLORIN, Madame BURIE, Madame JIMENEZ, Monsieur VREYS et Monsieur BOUCHEZ, Madame CAMPILLO et Monsieur KREMER en qualité d'Assesseurs.

7

*19h30 : arrivée de M. DE BORMAN et Mme ZE ce qui porte le quorum à 6.800/10.000èmes et 37 propriétaires présents et représentés sur 57.*

b. Désignation du ou des vérificateurs aux comptes.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de nommer Monsieur FLORIN, Madame BURIE et Madame CAMPILLO en qualité de Vérificateurs aux comptes.

c. Décision à prendre quant à la reconduction du mandat du Syndic.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de reconduire le mandat du Syndic jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

6. Travaux et entretiens :

a. Projet de rénovation de la façade avant: Information à donner sur l'état d'avancement du projet. Décision à prendre quant à donner mandat au Conseil de Copropriété pour prendre toute décision utile en cours de travaux.

Le syndic informe que suite au comparatif des offres présentées par l'architecte M. SERSTE, le choix du Conseil de Copropriété s'est porté sur l'offre de la société AV FACADE pour un montant total, taxes, honoraires et assurances compris de 174.005,08€. L'exécution de ces travaux est prévue pour le premier trimestre 2016. Pour rappel, ces travaux seront financés par le fonds de réserve et 3 appels de 15.500€ sont encore à lancer (cf r résolution 6d de l'AG du 02/12/2014).

Enfin, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de donner mandat au Syndic et au Conseil de Copropriété pour prendre toute décision utile en cours de chantier.

b. Projet de rénovation de la façade arrière : Information à donner sur la situation et avis de l'architecte M. SERSTE. Décision à prendre quant au financement de ce projet.

Le syndic informe que des travaux de sécurisation (sondage et peignage) de la façade et des balcons arrière sont actuellement en cours. Ces travaux ne sont que temporaires, l'état de la façade arrière nécessitant une réfection complète. Le syndic présente le rapport établi par l'architecte M. SERSTE, dont le budget est estimé à 280.000€ pour la version « façade peinte » et 340.000€ pour la version « enduit sur isolant ». L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de sursoir au vote de cette résolution en attendant l'exécution des travaux des balcons avant.

c. Remise en peinture des paliers côté César de Paepe : Conformément au devis remis par le peintre M. VANDERUS, décision à prendre quant à faire repeindre les paliers et cage escalier pour un montant de 795€ htva par étage, soit 9.540€ htva. Décision à prendre quant au financement.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de sursoir au vote de cette résolution.

d. Ascenseurs : Information à donner quant à la mise en conformité des ascenseurs. Décision à prendre quant au financement. Décision à prendre quant à donner mandat au Conseil de Copropriété pour évaluer et choisir le fournisseur qui réalisera les travaux.

Le syndic rappelle que l'échéance pour la mise en conformité des ascenseurs pour l'ACP PORTE DE HAL est le 31/12/2016. Il présente les offres remises par SCHINDLER pour un montant de 43.237€ tvac et d'ASCELEC pour un montant de 63.500 € tvac.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer ces travaux par le Fonds de Réserve (hors banque) et mandate le Conseil de Copropriété et le Syndic

pour demander des offres comparatives et choisir le fournisseur qui réalisera les travaux pour un budget maximum de 45.000€.

7. **Rampe de garage donnant accès à la cour arrière: Information à donner sur la situation et décision à prendre quant à la suite à y résERVER.**

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de « geler » le paiement du loyer de 2.500€ par an puisqu'aucune proposition quant au rachat par l'ACP PORTE DE HAL de cette servitude et du garage n'a été formulée à ce jour au Syndic malgré ses demandes répétées auprès du notaire honoraire VAN HALTEREN qui représente les copropriétaires de cette rampe et garage mais dont l'identité des propriétaires n'est pas connue à ce jour.

8. **Rappel de quelques dispositions du règlement d'ordre intérieur :**

- **Rappel du principe des indemnités pour déménagement/emménagement de 75€:**  
L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h00.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 577-9 §1er)

Bruxelles, le 5/10/2015.



Nicolas FURDELLE  
Gestionnaire

Association des Copropriétaires  
"Résidence PORTE DE HAL"  
25, avenue de la Porte de Hal,  
9, rue César De Paepe  
1060 - BRUXELLES  
0850.144.325

*La Gestion d'Immeubles s.a.*  
Syndic agréé IPJ n° 104977 et 504140  
Chée de la Hulpe 150 - 1170 Bruxelles  
Tél: 02.374.91.30 - Fax: 02.374.91.38

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 02 DÉCEMBRE 2014**

Le 02 Décembre 2014, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la « Résidence PORTE DE HAL » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, au Pianofabriek sis 35, rue du Fort à 1060 Bruxelles.

La séance est ouverte à 18h40. Monsieur FURDELLE représente LA GESTION D'IMMEUBLES S.A. La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les convocations ainsi que l'ordre du jour ont été adressés par le courrier du 17 Novembre 2014.

Les 35 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 54 forment 5.584/10.000èmes de la copropriété.

L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

**1. Nomination du Bureau de séance : Président et secrétaire,**

a. Président

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité, décide de nommer comme Président de séance Monsieur FLORIN.

b. Secrétaire,

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité, décide de nommer comme Secrétariat de séance Monsieur FURDELLE de LA GESTION D'IMMEUBLES S.A.

**2. Rapport du vérificateur aux comptes. Approbation des comptes arrêtés au 30/09/2014,**

Les Vérificateurs aux comptes, M. FLORIN et Mme BURIE, attestent que les comptes sont conformes à la réalité.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale par :

5.350 / 10.000ème pour,  
0 / 10.000ème contre,  
234 / 10.000ème abstention (BOUMEDIENNE 234)  
Décide d'approuver les comptes arrêtés au 30/09/2014.

**3. Décharge à donner aux membres du Conseil de Copropriété, aux Vérificateurs aux comptes, et au syndic,**

a. aux membres du Conseil de Copropriété,

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale par :  
5.350 / 10.000ème pour,  
0 / 10.000ème contre,  
234 / 10.000ème abstention (BOUMEDIENNE 234)  
Décide d'accepter cette résolution.

b. aux Vérificateurs aux comptes

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale par :



5.350 / 10.000ème pour,  
0 / 10.000ème contre,  
234 / 10.000ème abstention (BOUMEDIENNE 234)  
Décide d'accepter cette résolution.

c. au Syndic

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale par :  
5.350 / 10.000ème pour,  
0 / 10.000ème contre,  
234 / 10.000ème abstention (BOUMEDIENNE 234)  
Décide d'accepter cette résolution.

4. Fonds de Roulement et Fonds de Réserve:

a. Situation du Fonds de Roulement au 30/09/14: 47.375 €.

L'Assemblée se déclare valablement informée.

b. Situation du Fonds de Réserve au 30/09/14 : 150.344,80€. Décision à prendre quant à maintenir les appels du Fonds de Réserve et du montant des appels le cas échéant.

( Voir point 6d.

5. Elections statutaires et mandats

a. Désignation des membres du Conseil de Copropriété.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de nommer Monsieur FLORIN, Madame BURIE, Madame JIMENEZ, Monsieur VREYS et Monsieur BOUCHEZ en qualité d'Assesseurs.

b. Désignation du ou des vérificateurs aux comptes.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de nommer Monsieur FLORIN et Madame BURIE en qualité de Vérificateurs aux comptes.

c. Décision à prendre quant à la reconduction du mandat du Syndic.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de reconduire le mandat du Syndic jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

( : Travaux et entretiens :

a. Rénovation du hall d'entrée Porte de Hal : information à donner et décision à prendre quant à faire rénover le hall, Décision à prendre quant au financement

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale par :  
5.350 / 10.000ème pour,  
378 / 10.000ème contre (BOUMEDIENNE 234, OZKARA 144)  
84 / 10.000ème abstention (DE MEYERE 84)  
Décide de procéder à petite retouche des peintures uniquement (chambranle de la porte intérieur coté Porte de Hal) par Mme BURIE et faire un test de nettoyage des murs du hall d'entrée.

b. Remise en peinture des paliers coté César de Paepe : Conformément au devis remis par le peintre M. VANDERUS, décision à prendre quant à faire repeindre les paliers et cage d'escalier pour un montant de 750€ htva par étage, soit 9.000€ htva. Décision à prendre quant au financement.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale par l'unanimité, décide de surseoir à la résolution.

7

- c. Sécurité prévention incendie : suite au rapport établi par le SIAMU suite à l'incendie du 10 E , décision à prendre quant à faire installer les mesure de prévention incendie pour un montant de 11.998€ htva soit 12.718,01€ tvac conformément au devis remis par ANSUL. Décision à prendre quant au financement.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale par l'unanimité décide de surseoir à la résolution et décide de remettre en fonction la colonne sèche. Le Syndic consultera le SIAMU avant de lancer la commande. Le trou dans la chaufferie sera également rebouché.

- d. Projet de rénovation de l'immeuble façade et toiture : Information à donner sur l'état d'avancement du projet. Décision à prendre quant à la suite à y réservier.

Le syndic informe l'Assemblée Générale du refus de financement bancaire et de l'assurance crédit au vu de la situation financière actuelle de la copropriété au niveau des arriérés de charges.

M. SERSTE, architecte du cabinet HOSMOSE, qui est en charge du projet, présente son rapport concernant la réfection des balcons avant uniquement comprenant garde-corps et évacuation pluviale mais hors penthouse pour un montant estimé total, honoraires et taxes compris, de 162.000 à 185.000€.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale par :

5.120 / 10.000ème pour,  
464 / 10.000ème contre (BOUMEDIENNE 234, OZKARA 144, MOZZICAFREDO 86)  
0 / 10.000ème abstention

Décide de procéder à l'exécution des travaux des balcons avant tels qu'exposés par M. SERSTE.

Ensuite il est demandé à l'Assemblée Générale de se prononcer sur le budget maximum de ces travaux qui est fonction des considérations techniques exposés par M. SERSTE :

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale passe au vote :  
2.982 / 10.000ème pour,

2.602 / 10.000ème contre (BOUMEDIENNE 234, OZKARA 144, MOZZICAFREDO 86, TAVERNIER 231, GARRIDO 144, KREMER 82, LOPES 142, BERNIER 231, DEMEYER 84, GUGLIELMOTTI 232, BURIE 164, MAT 140, MARRI 171, ETIENNE 137, ADRIAENS 130, MALET 106, FRANCK 144)  
0 / 10.000ème abstention

Le budget maximum est donc finalement fixé à 162.000€ tvac.

Enfin, il est demandé à l'Assemblée Générale de se prononcer sur le financement de ces travaux :

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale par :

5.120 / 10.000ème pour,  
464 / 10.000ème contre (BOUMEDIENNE 234, OZKARA 144, MOZZICAFREDO 86)  
0 / 10.000ème abstention

Décide de reprendre 100.000€ sur le fonds de réserve et de financer le solde de 62.000€ en 4 appels trimestriels de 15.500€, dès le 1<sup>er</sup> trimestre 2015.

M. SERSTE rappelle que dans le cadre des travaux, l'ancienne conciergerie sera utilisée comme local de chantier et devra faire l'objet d'une remise en état minimale.

Il est également rappelé, à la demande de M. JIMENEZ, que le représentant de l'agence bancaire au rez-de-chaussée, M. LOZANO, a décidé lors de la dernière Assemblée Générale du 25/09/2013, de s'abstenir de voter sur les décisions relatives aux travaux de façade.

## 7. Rappel de quelques dispositions du règlement d'ordre intérieur

- a. Cout enlèvement des encombrants.

Madame BURIE rappelle qu'il est obligatoire d'appeler Bruxelles-proprié pour les encombrants.

- b. Claquage continual de porte d'appartement (art.79 / ROI)

L'Assemblée Générale en prend acte.

- c. Discussion prolongée à voix haute sur les paliers (art.79 / ROI)

L'Assemblée Générale en prend acte.

J

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h30

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 577-9 §1er)

Bruxelles, le 03/12/2014.

SUIVENT LES SIGNATURES



Nicolas FURDELLE  
Gestionnaire