

Bruxelles, le 25 mai 2016

**Procès-Verbal  
de l'Assemblée Générale  
de la Copropriété CASERNE  
BCE 0861.929.924  
du 25 mai 2016**

L'Assemblée Générale s'est tenue le 25 mai 2016 à 18.00 heures au Centre OrionaGroup à 3 rue Abbé Cuypers à 1040 Bruxelles.

La liste des personnes présentes ou représentées, signée par le président de séance, se trouve à l'annexe 1.

Plus de la moitié des propriétaires représentant plus de la moitié des quotités étant présents ou représentés, l'assemblée peut valablement délibérer.

Au cours de cette assemblée, les décisions suivantes ont été prises (cfr ordre du jour envoyé le 10 mai 2016) :

**1. Nomination du Président et du secrétaire de l'assemblée**

L'assemblée débute à 18.15 heures par la désignation de Monsieur Rendace comme président et de Madame Gevers comme secrétaire de l'assemblée.

**2. Rapport du conseil de copropriété et du syndic**

*Administration*

La juriste mandatée pour établir les nouveaux statuts a pris du retard dans son travail.

*Travaux*

Les blocs de secours ont été remplacés.

Les travaux de réparation du toit ont été exécutés par Toiture Constant.

Travaux exécutés :

- Couvre-murs du côté des 2 puits de lumière (côté gauche)
- Bardage arrière
- Caisson de corniche près de l'exutoire
- Remplacement du Velux
- Corniche des 2 verrières
- Corniche supérieure de la façade avant

Coût total : € 20.023,40

*Sinistres*

Un sinistre a été déclaré suite à l'explosion du four dans l'appartement de Mme M'Rabet. L'expertise des assurances aura lieu le 31/5.

**3. Comptes de gérance 1/1/2015-31/12/2015**

Le rapport du commissaire aux comptes se trouve en annexe 2.



Les comptes aux 31/12/2015 sont approuvés à l'unanimité des voix.

Le bilan au 31/12/2015 (annexe 3) est approuvé à l'unanimité des voix.

L'assemblée générale demande au syndic de suivre de très près les arriérés de paiement des copropriétaires. Si les arriérés devaient perdurer, l'assemblée demande au syndic de mettre le dossier entre les mains d'un avocat.

#### **4. Procédure judiciaire en cours**

Il n'y a pas de procédure judiciaire en cours.

#### **5. Décharges**

La décharge au conseil de copropriété est accordée à une majorité de 85,88 % des voix.

La décharge au commissaire aux comptes est accordée à l'unanimité des voix.

La décharge au syndic est accordée à une majorité de 85,88 % des voix.

#### **6. Revue des contrats fournisseurs**

La liste des contrats fournisseurs est transmise à titre d'information (annexe 4).

L'assemblée générale signale que le détecteur dans le local vélo est défectueux.

L'assemblée générale souhaite changer de société de nettoyage. Il est demandé au syndic de faire un appel d'offre et de placer une armoire métallique fermée à clé dans laquelle l'équipe de nettoyage stockerait son matériel. L'assemblée générale décide de mettre un aspirateur à disposition de l'équipe de nettoyage + une longue rallonge.

#### **7. Travaux**

##### Travaux complémentaires à la toiture :

Pour ce qui concerne en particulier le problème urgent à la corniche 6 m à droite (infiltration au 4D), l'assemblée générale décide à l'unanimité des voix de faire exécuter les travaux rapidement sur la base de 3 devis comparables à obtenir. L'assemblée générale mandate le conseil de copropriété pour le choix final de l'entrepreneur dans une enveloppe budgétaire de maximum € 7.000.

Pour les autres travaux (couvre-murs sur toute la longueur gauche et brisis sur la façade avant), l'assemblée générale demande 3 devis comparables au syndic à présenter à une prochaine assemblée générale (extraordinaire le cas échéant).

Un débouchage des égouts a été fait. Il est demandé d'organiser un curage complet des décharges verticales.

L'assemblée générale demande au syndic d'obtenir des devis pour la remise en peinture pour le hall d'entrée et la cage d'escalier de l'immeuble.



## **8. Budgets prévisionnels**

Le budget 2016 pour les charges courantes de € 17.550 est approuvé à l'unanimité des voix.

Le budget travaux de € 7.000 est approuvé à l'unanimité des voix.

## **9. Financement**

L'assemblée générale décide à l'unanimité des voix de :

- Procéder à des appels de fonds mensuels pour les charges courantes à hauteur de € 1.462
- Procéder à un appel de fonds de réserve générale à hauteur de € 4.000

## **10. Chauffage individuels – réglementation européenne**

Le syndic informe l'assemblée d'une nouvelle réglementation européenne dont l'objectif est l'amélioration des performances énergétiques des installations de chauffage. Dans ce cadre, il sera obligatoire de remplacer à l'avenir les chaudières atmosphériques par des chaudières à condensation. Or ces 2 types de chaudières ne peuvent être raccordés simultanément sur le même conduit collectif.

L'assemblée générale refuse à l'unanimité des voix de faire procéder à un audit externe des installations existantes mais demande au syndic d'interroger les copropriétaires sur leur situation individuelle.

## **11. Nominations statutaires**

L'assemblée générale nomme Mr Van Der Linden (73,61 %), Mme Vangeneugden (73,61 %), Mr Van Hoof (73,61 %) comme membres du Conseil de Copropriété. La candidature de Mr Rendace est refusée (33,98 % de votes favorables seulement).

L'assemblée générale nomme à une majorité de 73,61 % des voix Madame Vangeneugden comme commissaire aux comptes.

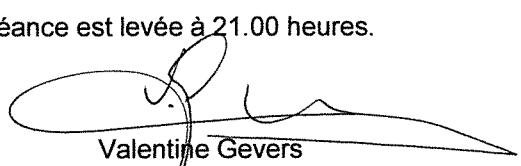
L'assemblée générale décide de renouveler pour un an le mandat du syndic PoliValent à une majorité de 85,88 % des voix.

## **12. Divers**

Mr Rendace soumet à l'assemblée la facture d'un plombier (€ 678,40) qui est venu chez lui pour un problème d'odeur fécale. Les copropriétaires encore présents ne souhaitent pas participer pour la totalité de la facture mais pour un maximum de € 250.

Les résultats des votes et noms des personnes ayant voté contre ou s'étant abstenues se trouvent en annexes 5 & 6.

Tous les points à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à 21.00 heures.



Valentine Gevers



Steen



M

## Liste de présence à l'assemblée générale du 25/05/2016

Immeuble : CASERNE

## Personnes Présentes

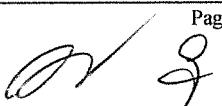
<b>1 DURANTET Gilles</b>	<b>Quotités :</b>	<b>93</b>		
Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes :	12,27%	<u>Lot</u>	<u>Quotité</u>	<u>Propriétaire</u>
		00-CAV1-	3	DURANTET Gilles
		00-LO1G-	90	DURANTET Gilles
<b>2 HERMESSE Arnaud</b>	<b>Quotités :</b>	<b>104</b>		
Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes :	13,72%	<u>Lot</u>	<u>Quotité</u>	<u>Propriétaire</u>
		00-CAV7-	3	HERMESSE Arnaud
		00-LO3D-	101	HERMESSE Arnaud
<b>3 RENDACE Salvatore</b>	<b>Quotités :</b>	<b>107</b>		
Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes :	14,12%	<u>Lot</u>	<u>Quotité</u>	<u>Propriétaire</u>
		00-CAV3-	3	RENDACE Salvatore
		00-LO4G-	104	RENDACE Salvatore
<b>4 STROUS Patrick</b>	<b>Quotités :</b>	<b>26</b>		
Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes :	3,43%	<u>Lot</u>	<u>Quotité</u>	<u>Propriétaire</u>
		00-BURD-	23	STROUS Patrick
		00-CAVA-	3	STROUS Patrick
<b>5 VAN DER LINDEN Geert</b>	<b>Quotités :</b>	<b>119</b>		
Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes :	15,70%	<u>Lot</u>	<u>Quotité</u>	<u>Propriétaire</u>
		00-CAV8-	3	VAN DER LINDEN Geert
		00-LORZ-	116	VAN DER LINDEN Geert

Nombre de propriétaires présents :	5	Total des Quotités :	449	59,23%	Total des Quotités Présentes :	758
------------------------------------	---	----------------------	-----	--------	--------------------------------	-----

<b>RENDACE Salvatore</b>	<b>Quotités :</b>	<b>93</b>		
Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes :	12,27%	<u>Lot</u>	<u>Quotité</u>	<u>Propriétaire</u>
		00-CAV6-	3	OEYEN Tone
		00-LO3G-	90	OEYEN Tone
<b>VAN DER LINDEN Geert</b>	<b>Quotités :</b>	<b>216</b>		
Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes :	28,50%	<u>Lot</u>	<u>Quotité</u>	<u>Propriétaire</u>
		00-CAV4-	3	VAN HOOF-DELPAL Axel
		00-LO4D-	109	VAN HOOF-DELPAL Axel
		00-CAV5-	3	VANGENEUGDEN-WYBO Miet
		00-LO2D-	101	VANGENEUGDEN-WYBO Miet

Nombre de propriétaires représentés :	3	Total des Quotités :	309	40,77%	Total des Quotités Présentes :	758
---------------------------------------	---	----------------------	-----	--------	--------------------------------	-----

Nombre de propriétaires :	8	Total des Quotités :	758	100,00%	Total des Quotités Présentes :	758
---------------------------	---	----------------------	-----	---------	--------------------------------	-----



## PoliValent

---

**De :** "mietje vangeneugden" <mietjev@yahoo.com>  
**Date :** mardi 24 mai 2016 22:29  
**À :** "PoliValent" <vgevers@polivalent.be>; "Axel Van Hoof" <axelvanhoof@gmail.com>; "Geert Gmail" <geert.vanderlinden1@gmail.com>  
**Cc :** "Laurent Butaye" <lbutaye@polivalent.be>  
**Objet :** Re: ACP Caserne - AGO 25-05-2016 - vérification des comptes

Dag mevr. Gevers,

Ik heb zonet de controle gedaan van de rekeningen van de mede-eigendom ACP Caserne.

Deze lijken me ok.

Ik heb toch wel 1 belangrijke opmerking voor de algemene vergadering van morgen, nl. dat er enkele personen zijn die hoge schulden hebben t.o.v. de ACP Caserne. Deze lopen voor Tone Oeyen op tot zelfs 5.800€, mevr. Rabet die steeds schulden had > 3.500€ en Durantet Gilles bijna 2.000€. Ik maak me hierover toch wel ongerust. Het lijkt mij noodzakelijk dat deze personen worden aangemaand om hun schulden af te lossen, zoniet moet er mijn inziens gedreigd worden met invorderingsmaatregelen (aanstellen van advocaat of incasso voor de inning via een minnelijke schikking) en als zij volharden in de boosheid vind ik dat we dit ook effectief moeten doen.

Heeft u hiermee ervaring en hoeveel bedragen de kosten hiervoor?

Dit lijkt me een nuttig agendapunt voor morgen.

Ik probeer er te zijn, maar kan het niet garanderen. Ik heb de hele dag meetings en de laatste start om 15u00. Geert Van Der Linden heeft een volmacht van mij gekregen voor het geval ik er niet geraak.

Met vriendelijke groeten,

Mietje Vangeneugden

---

**From:** PoliValent <vgevers@polivalent.be>  
**To:** Axel Van Hoof <axelvanhoof@gmail.com>; Geert Gmail <geert.vanderlinden1@gmail.com>; Mietje Vangeneugden <mietjev@yahoo.com>  
**Cc:** Laurent Butaye <lbutaye@polivalent.be>  
**Sent:** Monday, May 9, 2016 9:18 PM  
**Subject:** Re: ACP Caserne - Date AGO ?

Bonjour,

je propose d'organiser l'AG le mercredi 25 mai à 18.00.

Cordialement,

Valentine Gevers

PoliValent SPRL  
68 rue Solleveld  
1200 Bruxelles

Tel : 02/734.96.71

Fax : 02/538.51.05

email : vgevers@polivalent.be

Nos bureaux sont ouverts du lundi au vendredi de 9.00 à 17.00.

**From:** Axel Van Hoof



**CASERNE**

Rue de la Caserne 80  
 1000 BRUXELLES  
 BCE : 0861.929.924



**Polivalent**  
 Rue Solleveld 68  
 B-1200 BRUXELLES  
 Téléphone : 02/734.96.71  
 Fax : 02/538.51.05  
 Mail : [compta@polivalent.be](mailto:compta@polivalent.be)  
 BCE 0891.172.553

**Bilan au 31/03/2016**

Compte	Libellé	Actif	Passif
100000	Fonds de Roulement	0.00	5 097.12
162000	Fonds de Réserve	0.00	12 026.88
300000	Stock Clés	61.78	0.00
410000	COPROPRIETAIRES FONDS DE RESERVE	5 843.92	0.00
410100	COPROPRIETAIRES FONDS DE ROULEMENT	3 775.16	0.00
414001	Sinistre 20/11/2008	3 664.29	0.00
440000	Fournisseurs	0.00	559.61
492000	Charges à Imputer	0.00	4 104.09
550000	ING Fonds de Réserve (CD)	16 194.11	0.00
551000	ING Fonds de Roulement (CC)	7 248.53	0.00
700000	ACOMPTE FONDS DE RESERVE	0.00	15 000.00
Totaux :		36 787.79	36 787.70

ACP CASERNE  
Revue Contrat Fournisseurs

*Janvier 4*

Service	NOM	REFERENCE Client	Date contrat	Date début contrat	Durée contrat	Délai résiliation	Echéance envoi recommandé
Adoucisseur Eau	Eurodynamics						
Ascenseur	Immolift	CL0003	06/04/2005	06/04/2005	1 an	3 mois	06-janv
Ascenseur SECT	Konhaf	915130	01/03/2010	01/03/2010	1 an	6 mois	01-sept
Assurances Bâtiment	AG Insurance		01/04/2012	01/04/2012	1 an	3 mois	31-déc
Assurances Courtier	Uytters						
Eau	Hydrobrû						
Electricien	David Devondel						
Electricité Fournisseur	Electrabel		01/07/2015	1 an	1 mois	31-mai	
Parlophone	Parle-au-Phone						
Plaquettes	Immo-Plaquettes						
Plombier							
Nettoyage	CD NET		07/12/2009	07/12/2009	1 an	3 mois	07-sept
Sel de déneigement	Apré						
Syndic	Polivalent						
Téléphone	Proximus						

*SJ*

## Tableau récapitulatif des résultats des votes intervenus à l'assemblée générale du 25/05/2016

Question	%	Clé	Oui	Non	Absent.	Vote
3.b.c. Comptes & bilan 31/12/2015	50%	AG	665	0	93	100,00%
5.a. Décharge Conseil de Copropriété	50%	AG	651	107	0	85,88%
5.b. Décharge Commissaire aux comptes	50%	AG	758	0	0	100,00%
5.c. Décharge Syndic	50%	AG	651	107	0	85,88%
7. Travaux : toiture (corniche droite)	75%	AG	758	0	0	100,00%
8.a. Budget Charges courantes : € 17.550	50%	AG	758	0	0	100,00%
8.b. Budget travaux : € 7.000.....	50%	AG	758	0	0	100,00%
9.a. Appel Fonds de Roulement : € 1.462 / mois	50%	AG	454	0	0	100,00%
9.b. Appel Fonds de Réserve : € 4.000.....	50%	AG	758	0	0	100,00%
10. Audit chauffage/cheminées	50%	AG	0	758	0	0,00%
11.a. CdC : Mme Vangeneugden	50%	AG	558	200	0	73,61%
11.a. CdC : Mr Van Der Linden	50%	AG	558	200	0	73,61%
11.a. CdC : Mr Van Hoof	50%	AG	558	200	0	73,61%
11.a. CdC : <i>Jr.....Radace</i>	50%	AG	226	439	93	33,98%
11.b. Commissaire : Mme Vangeneugden	50%	AG	558	200	0	73,61%
11.c. Syndic : PoliValent	50%	AG	651	107	0	85,88%



**Tableau récapitulatif des votes négatifs et abstentionnistes intervenus à l'assemblée générale du 25/05/2016**

Nom	36c	5a	5b	7	8a	8b	9a	9b	10	11	11 <sub>a</sub>	11 <sub>b</sub>	11 <sub>c</sub>	11 <sub>d</sub>	11 <sub>e</sub>
DURANTET Gilles	A	P	P	P	P	P	P	P	C	P	P	A	P	P	P
HERMESSE Arnaud	P	P	P	P	P	P	P	P	C	P	P	C	P	P	P
OEYEN Tone	P	P	P	P	P	P	P	P	C	C	C	P	C	P	P
RENDACE Salvatore	P	C	P	P	P	P	P	P	C	C	C	P	C	C	C
STROUS Patrick	P	P	P	P	P	P	P	P	C	P	P	P	P	P	P
VAN DER LINDEN Geert	P	P	P	P	P	P	P	P	C	P	P	C	P	P	P
VAN HOOF-DELPAL Axel	P	P	P	P	P	P	P	P	C	P	P	C	P	P	P
VANGENEUGDEN-WYBO Mietje	P	P	P	P	P	P	P	P	C	P	P	C	P	P	P

