

Pour le dossier 16/020761

**Gisele Joris (Notaire Bruno Michaux)**

---

**De:** Shérine Rezgui <sr@igb.be>  
**Envoyé:** mardi 15 novembre 2016 22:13  
**À:** Gisele Joris (Notaire Bruno Michaux)  
**Cc:** Mireille Verbelen; Laurence Debrabandere  
**Objet:** B618-REYERS 18-N°3-410RAESNTEMO-Compromis de vente --- Vos ref.Vente RAES  
Nicolas - NTEMO DOSIMAU Ariane dossier 16/020761/SR  
**Pièces jointes:** B618 20161115 REYERS 18 N°3 410RAESNTEMO Compromis de vente.pdf; 618 -  
2016-03-16 PV AGO.PDF; 618 - 2015-03-12 PV AGO.PDF; 618 - 2014-03-11 PV  
AGO.PDF; Reyers 18 PV AGO 11-03-2013.pdf; 618 - 2015-12-31 Bilan après  
répartition 2015.pdf; 618 - 2015-12-31 Dépense 2015.pdf; 618 - Reyers 18 -  
2014-12-31 - Charges communes et frais privés.pdf

**DC:** -1  
**Ref:** MIMI00034395  
**Type:** 6

Chère Madame,

Je vous transmets ci-joints les documents demandés concernant la vente de l'appartement de Mr RAES et Mme NTEMO DOSIMAU.

N'hésitez pas à me revenir par mail si vous avez des questions.

Cordialement,

Shérine Rezgui  
IGB SA  
sr@igb.be





SYNDIC & SERVICES  
IMMOBILIERS

A l'attention de Gisele Joris  
Notaire Bruno MICHAUX  
Boulevard Saint-Michel, 78  
B - 1040 Bruxelles

Bruxelles, le 15 Novembre 2016

Nos Réf : B618 - 20161115 - REYERS 18 - N°3 - 410RAESNTEMO - Compromis de vente

Vos réf : Vente RAES Nicolas - NTEMO DOSIMAU Ariane dossier 16/020761/SR

**Concerne : vente appartement N°3 appartenant à Mr RAES Nicolas et Mme NTEMO DOSIMAU Ariane dans l'immeuble «REYERS 18» sis à Boulevard Revers 18, 1030 Schaerbeek.**

**1. Le fonds de roulement :** à ce jour s'élève à 4.500,00 €.

La part du lot concerné par la vente est de 648,00€ (soit 144/1.000e quotités).

(Nous nous chargeons d'appeler le montant à l'acheteur et de le rembourser au vendeur).

**2. Le fonds de réserve :** A ce jour s'élève à 13.572,50 € (reste acquis à la propriété)

**1. Dettes :** 686,97€

A ce jour, le propriétaire a une dette de 46,29€. Il faut ajouter les charges en cours proratisées à 640,68 euro.

**2. Situation appels fonds de roulement :** Lors de l'AG du 16/03/2016, il n'a pas été estimé nécessaire d'augmenter le fd de roulement.

**3. Situation appel fonds de réserve :** Lors de l'AG du 16/03/2016, il a été décidé de poursuivre l'appel de provision de 3.000,00€, soit 0,25€/quotité et par mois.

**4. Procédures judiciaires :** voir procès-verbaux ci-joints

**5. Procès-verbaux assemblées générales :** AG du 16/03/2016 - AG du 12/03/2015 - AG du 11/03/2014 - AG du 11/03/2013

**6. Décompte de charge :** Pièces jointes

**7. Bilan :** Pièce jointe

**8. Travaux et entretiens des communs à prévoir et décision :** voir procès-verbaux ci-joints

**9. N° de compte bancaire de la copropriété :** BE81 0682 4853 3124.

**10. Emprunt en cours :** A ce jour, il n'y a pas d'emprunt.

Par ailleurs nous vous demandons de bien vouloir nous communiquer :

1/ la date de passation de l'acte

2/ les coordonnées de l'acheteur ainsi qu'éventuellement la nouvelle adresse du vendeur.

3/ le justificatif de la vente.

Nous restons à votre disposition pour toute demande de renseignements complémentaires et vous prions d'agréer, Maître, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Quentin de Montblanc

IGB | IGB S.A. SYNDIC

Rue Colonel Bourg, 127 bte 13 | 1140 Bruxelles

Tel. 02 543 65 70 | Fax: 02 538 12 62

www.immogb.be | info@immogb.be

TVA BE 0479 009 952 | RCB 663 056 | IPI 506 267



**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « REYERS 18 »**  
**Boulevard Reyers 18 à 1030 BRUXELLES**

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 16 MARS 2016**

**OUVERTURE OFFICIELLE, DATE ET LIEU DE L'A.G.O.**

Les Copropriétaires de la Résidence se sont réunis le 16 mars 2016. L'ouverture officielle de la séance s'est faite à 18h05 chez Monsieur PISANESCHI à l'immeuble.

**1. Contrôle des présences et ouverture de l'Assemblée**

**CONVOCATION.**

Cette Assemblée a été convoquée le 23 février 2016, conformément à la législation en la matière.

**LISTE DES PRESENCES.**

La liste des présences a été signée par les propriétaires et mandataires.

La convocation, la liste des présences et les procurations sont annexées au procès-verbal original pour y être consignées dans le registre des Assemblées Générales.

**PROCURATIONS ET QUOTITES VOTIVES.**

Aucun membre de l'Assemblée ne dispose de plus de la moitié des quotités votives.

L'Assemblée est constituée de 6 propriétaires présents ou représentés sur 7. Ils constituent ensemble 929/1000 des quotités votives.

Aucun membre de l'Assemblée ne dispose de plus de trois procurations et de plus de la moitié des quotités votives ; le double quorum requis par la législation sur les Copropriétés est donc atteint.

**ORDRE DU JOUR :**

**2. Nomination du président et du secrétaire de l'Assemblée Générale**

Monsieur PISANESCHI est nommé président de l'Assemblée Générale.

Le Syndic, représenté par M. SOETAERT, est appelé aux fonctions de secrétaire de l'Assemblée.

**3. Approbation des comptes de l'exercice 2015**

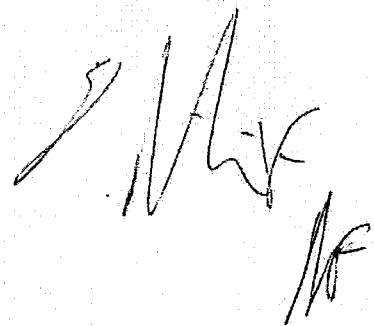
L'assemblée approuve les comptes sous réserve de l'approbation des comptes par le commissaire aux comptes.

- POUR : 100 %
- CONTRE :
- ABSTENTION :

**Approbation du bilan au 31 décembre 2015 :**

L'Assemblée approuve le bilan sous réserve de l'approbation des comptes par le commissaire aux comptes.

- POUR : 100 %
- CONTRE :
- ABSTENTION :



**Réadaptation éventuelle du fonds de roulement :**

L'Assemblée n'estime pas nécessaire d'augmenter le fonds de roulement.

**4. Décharge au Syndic**

L'Assemblée donne décharge et quitus au Syndic sous réserve de l'approbation des comptes par le commissaire aux comptes.

- POUR : 100 %
- CONTRE :
- ABSTENTION :

**5. Etat des procédures judiciaires en cours : Néant.****6. Travaux à entreprendre****Travaux de bardage**

Bardage latéral gauche.

Madame MEERTENS avait signalé de l'humidité dans la cuisine provenant vraisemblablement d'un joint défectueux. Il est envisagé la possibilité de placer un simple bardage, à moyen terme ; les Copropriétaires sont conscients du risque encouru étant de voir une construction s'ériger sur le terrain voisin.

Le Syndic a obtenu de la société ANTONIOU une estimation de prix : +- 40.000 € pour un bardage + isolant.

Et a également obtenu de la part de la société ECOBA une estimation de prix :

Bardage avec panneau : +- 30.750 €

Le syndic se renseignera afin de voir si des primes sont possibles.

Monsieur Raes prendra contact avec un architecte afin d'évaluer le problème et de trouver une solution à cette humidité.

**7. Disposition à prendre en matière de finances communes****Budget annuel**

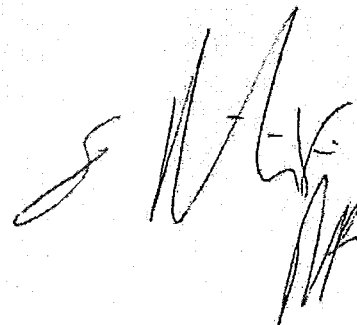
Le budget est arrêté à 7.500,00 €. Il est décidé de poursuivre l'appel de 0,63 €/quotité et par mois à verser en début de mois, par ordre permanent bancaire.

- POUR : 100%
- CONTRE :
- ABSTENTION :

**Fonds de réserve pour les travaux envisagés (proposition de 3.000,00 €, soit 0,25 €/quotités – inchangé)**

Il est décidé de poursuivre l'appel de provision de 3.000,00 €, soit 0,25 €/quotités et par mois.

- POUR : 100 %
- CONTRE :
- ABSTENTION :



## 8. Rapport des contrats de fourniture

- Hydrobru – fourniture d'eau
- Electrabel – fourniture d'électricité
- Ansul – extincteurs
- AIB Vinçotte – contrôle de l'ascenseur
- Kone – entretien de l'ascenseur
- Allianz - assurance incendie
- Syndic Begia/IGB – gestion Copropriété

## 9. Elections statutaires

### - nomination du Commissaire aux Comptes

L'Assemblée nomme, à titre informel, Monsieur RAES qui se propose d'informer l'Assemblée des Copropriétaires de son avis personnel sur les comptes qu'il aura pris de temps de parcourir avant la prochaine Assemblée Générale.

- POUR : 100 %
- CONTRE :
- ABSTENTION :

### - nomination du Comité de contact

Monsieur LUCAS (0486/15 60 61) et Monsieur RAES (0495/55 10 24 et bureau : 02/729 54 40) se proposent de créer un comité de contact pour être le trait d'union entre le Syndic et les Copropriétaires.

- POUR : 100%
- CONTRE :
- ABSTENTION :

### - nomination du Syndic

Le Syndic BEGIA/IGB est réélu dans ses fonctions.

- POUR : 100%
- CONTRE :
- ABSTENTION :

## 10. Divers (ne peut faire l'objet de décision importante)

- L'assemblée signale que la ligne d'appel urgence serait hors service, le syndic se renseignera auprès de la société KONE. Le syndic demandera un devis chez KONE.
- L'assemblée signale également que le terrain vague à côté de l'immeuble n'est pas entretenu, le syndic prendra les mesures nécessaires afin que le propriétaire de ce terrain fasse le nécessaire.

## 11. Communication des demandes relatives aux parties communes transmises au Syndic par les personnes occupant l'immeuble, en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote à l'Assemblée Générale (art. 577-8 – paragraphe 4,8) de la loi du 30 juin 1994)

Le Syndic confirme qu'il n'a reçu aucune question ou remarque de la part d'un locataire.

Conformément à la législation sur les Copropriétés, le présent procès-verbal est lu et signé par le Président de séance, le secrétaire et tous les Copropriétaires étant encore présents à ce moment.

Tous les points inscrits à l'ordre du jour ayant été traités et/ou votés, le Président de l'Assemblée Générale lève la séance à 19h20.


\*\*\*\*\*


Les Copropriétaires dispensent et se substituent au Syndic de et pour ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue à l'article 577-10 §4 envers les personnes occupant l'immeuble. Il est recommandé aux bailleurs de leur adresser copie des délibérations auxquelles ils sont tenus.

Toute observation quant au procès-verbal doit être faite conformément au code civil en ce qui concerne la Copropriété forcée.

Fait à Bruxelles, le 16 mars 2016.

  
Le Président de séance

  
Le secrétaire de l'Assemblée

  
Pour le Syndic BEGIA/IGB  
Thomas SOETAERT

Les Copropriétaires présents



**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE REYERS 18»**  
**Boulevard Reyers 18 à 1030 BRUXELLES**

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 12 MARS 2015**

**OUVERTURE OFFICIELLE, DATE ET LIEU DE L'A.G.O.**

*Les copropriétaires de la résidence se sont réunis le 12 mars 2015. L'ouverture officielle de la séance s'est faite à 18h05' chez Madame ZAMFIRESCU à l'immeuble.*

**ORDRE DU JOUR.**

- 1. Validité de la convocation, vérification des procurations, détermination du quorum, validité de l'assemblée.**

**CONVOCATION.**

*Cette assemblée a été convoquée le 18 février 2015, conformément à la législation en la matière.*

**LISTE DES PRESENCES.**

*La liste des présences a été signée par les propriétaires et mandataires.*

*La convocation, la liste des présences et les procurations sont annexées au procès-verbal original pour y être consignées dans le registre des assemblées générales.*

**PROCURATIONS ET QUOTITES VOTIVES.**

*Aucun membre de l'assemblée ne dispose de plus de la moitié des quotités votives.*

929

*L'assemblée est constituée de 6 propriétaires présents ou représentés sur 7. Ils constituent ensemble ~~785~~/1000 des quotités votives.*

*Aucun membre de l'assemblée ne dispose de plus de trois procurations et de plus de la moitié des quotités votives ; le double quorum requis par la législation sur les copropriétés est donc atteint.*

- 2. Nomination du président et du secrétaire de l'assemblée générale**

*Madame MEERTENS est nommée présidente de l'assemblée générale.*

*Le syndic, Madame ADAM, est appelé aux fonctions de secrétaire de l'assemblée.*

- 3. Approbation des comptes de l'exercice 2014**

*Monsieur RAES a procédé à la vérification des comptes et n'a aucune remarque à formuler sur les extraits et les factures. La facture relative à l'évacuation du 2<sup>ème</sup> nid de guêpes chez Madame MEERTENS sera transmise au syndic pour règlement. Supprimer la double facturation de 15 € pour appel le week-end 21 décembre 2014. Le syndic demandera un duplicata des extraits de comptes du livret d'épargne.*

*Sur cette base l'assemblée approuve les comptes et les décomptes individuels seront adressés à tous les copropriétaires pour règlement.*

*Il va de soi que le syndic effectuera, aux copropriétaires créditeurs, le remboursement du trop-perçu du décompte de charges 2014.*

**Approbation du bilan au 31 décembre 2014**

*L'assemblée approuve le bilan tel que présenté.*

**Réadaptation éventuelle du fonds de roulement**

*L'assemblée n'estime pas nécessaire d'augmenter le fonds de roulement.*

- 4. Décharge au syndic**

*Le vote ramène*

*pour*

*contre*

*abstention*

929/929 quotités  
0 quotités  
0 quotités

*Quitus est donné au syndic pour son activité durant l'exercice écoulé.*

*[Signature]*

**5. Etat des procédures judiciaires en cours : Néant.**

**6. Travaux à entreprendre**

*Bardage latéral gauche.*

*Madame MEERTENS signale de l'humidité dans la cuisine provenant vraisemblablement d'un joint défectueux. Il est envisagé la possibilité de placer un simple bardage, à moyen terme ; les copropriétaires sont conscients du risque encouru étant de voir une construction s'ériger sur le terrain voisin. Le syndic communiquera à la prochaine assemblée générale, un devis en vue d'une première approche.*

**7. Disposition à prendre en matière de finances communes**

**Fonds de réserve pour travaux envisagés**

*Il est décidé de poursuivre l'appel de provision de 3.000,00 €, soit 0,25 €/quotités et par mois.*

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés*

**Budget annuel**

*Le budget est arrêté à 6.500,00 €. Il est décidé de poursuivre l'appel de 0,55 €/quotité et par mois à verser en début de mois, par ordre permanent bancaire.*

*En conclusions, le montant mensuel (provision de charges et augmentation du fonds de réserve) à verser est inchangé.*

*Le vote est accepté à l'unanimité des présents et représentés.*

**8. Nettoyage des parties communes**

*La société ASENSA a remis des prix avec variantes dans la fréquence des entretiens pour le nettoyage de l'immeuble.*

*Les copropriétaires décident :*

- Tous les quinze jours, le nettoyage du hall d'entrée, des vitres, de l'ascenseur, des miroirs, de la porte d'entrée et des sonnettes
- Tous les mois le nettoyage de la cage d'escalier, des caves, des compteurs, du balayage de l'allée, du trottoir, évacuation des publicités

*Soit un coût total de 139,15 € par mois TVA 21 % comprise. Début de ses prestations à prévoir au plus tôt.*

**9. Rapport des contrats de fourniture**

- Hydrobru – fourniture d'eau
- Electrabel – fourniture d'électricité
- Ansul – extincteurs
- AIB Vinçotte – contrôle de l'ascenseur
- Kone – entretien de l'ascenseur
- Allianz - assurance incendie.
- Syndic Adam – gestion copropriété
- Asena – entretien des communs.

**10. Dispositions prévues au code civil qui doivent faire l'objet d'une décision d'assemblée générale**

*- montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire (vote ¾). L'assemblée décide de porter le montant à 100.000,00 €.*

**11. Mise en concordance entre le règlement de copropriété et la loi pour le 1<sup>er</sup> septembre 2014**

*La mise en concordance a été effectuée par la société Ejuris et la présidente a signé sous seing privée, en assemblée générale le document.*

**12. Travaux exécutés pour la copropriété par des tiers, firmes avec n° d'entreprise. Néant.**

**13. Elections statutaires**

*Monsieur LUCAS (0486/15 60 61) et Monsieur RAES (0495/55 10 24 et bureau : 02/729 54 40) se proposent de créer un comité de contact pour être le trait d'union entre le syndic et les copropriétaires.*

*Le poste de vérificateur aux comptes étant supprimé, à titre informel Monsieur RAES se propose d'informer l'assemblée des copropriétaires de son avis personnel sur les comptes qu'il aura pris de temps de parcourir avant la prochaine assemblée générale.*

*Le syndic est réélu dans ses fonctions.*

*Ces résolutions sont acceptées à l'unanimité des présents et représentés.*

14. Communication des demandes relatives aux parties communes transmises au Syndic par les personnes occupant l'immeuble, en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale (art. 577-8 – paragraphe 4,8) de la loi du 30 juin 1994)

*Le syndic confirme qu'il n'a reçu aucune question ou remarque de la part d'un locataire.*

15. Divers

*Monsieur PISANESCHI se propose de tenir la prochaine assemblée générale chez lui (02/726 06 40).*

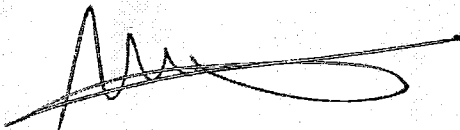
*Conformément à la législation sur les copropriétés, le présent procès-verbal est lu et signé par le président de séance, le secrétaire et tous les copropriétaires étant encore présents à ce moment.*

*Tous les points inscrits à l'ordre du jour ayant été traités et/ou votés, le président de l'assemblée générale lève la séance à 20h00'.*

*Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic de et pour ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue à l'article 577-10 §4 envers les personnes occupant l'immeuble. Il est recommandé aux bailleurs de leur adresser copie des délibérations auxquelles ils sont tenus.*

*Toute observation quant au procès-verbal doit être faite conformément au code civil en ce qui concerne la copropriété forcée.*

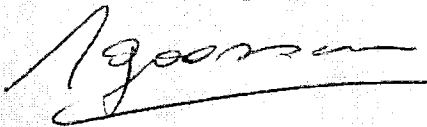
Le Président de séance



Le syndic



Les copropriétaires présents.





**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE REYERS 18»**  
**Boulevard Reyers 18 à 1030 BRUXELLES**

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 11 MARS 2014**

**OUVERTURE OFFICIELLE, DATE ET LIEU DE L'A.G.O.**

*Les copropriétaires de la résidence se sont réunis le 11 mars 2014. L'ouverture officielle de la séance s'est faite à 18h15 chez Monsieur LUCAS à l'immeuble.*

**ORDRE DU JOUR.**

**1. Validité de la convocation, vérification des procurations, détermination du quorum, validité de l'assemblée.  
CONVOCATION.**

*Cette assemblée a été convoquée le 24 février 2014, conformément à la législation en la matière.*

**LISTE DES PRESENCES.**

*La liste des présences a été signée par les propriétaires et mandataires.*

*La convocation, la liste des présences et les procurations sont annexées au procès-verbal original pour y être consignées dans le registre des assemblées générales.*

**PROCURATIONS ET QUOTITES VOTIVES.**

*Aucun membre de l'assemblée ne dispose de plus de la moitié des quotités votives.*

*L'assemblée est constituée de 5 propriétaires présents ou représentés. Ils constituent ensemble 785/1000 des quotités votives.*

*Aucun membre de l'assemblée ne dispose de plus de trois procurations et de plus de la moitié des quotités votives ; le double quorum requis par la législation sur les copropriétés est donc atteint.*

**2. Nomination du président et du secrétaire de l'assemblée générale**

*Monsieur VANDEN BEMDEN est nommé président de l'assemblée générale.*

*Le syndic, Madame ADAM, est appelé aux fonctions de secrétaire de l'assemblée.*

**3. Approbation des comptes de l'exercice 2013**

*L'assemblée approuve les comptes tels qu'ils ont été présentés.*

*Il est décidé de nettoyer les comptes d'attente au bilan par le biais du fonds de réserve.*

*Concernant les arriérés de fonds de roulement la somme de 648,00 € est à verser sur le compte de la copropriété par Madame Zamfirescu-Zirna en déduction de la dette de Monsieur RADU. Pour rappel le paiement 648,00 € de Madame MERTENS effectué en date du 13 mars 2013 – opération 27- doit également venir en déduction de la dette RADU.*

*Le syndic rembourse le trop perçu du décompte de charges 2013 aux propriétaires crédateurs.*

**Approbation du bilan au 31 décembre 2013**

*L'assemblée approuve le bilan tel que présenté.*

**Réadaptation éventuelle du fonds de roulement**

*L'assemblée n'estime pas nécessaire d'augmenter le fonds de roulement.*

**4. Décharge au syndic**

*Le vote ramène*

<i>pour</i>	<i>785/785 quotités</i>
<i>contre</i>	<i>0 quotités</i>
<i>abstention</i>	<i>0 quotités</i>

*Les comptes sont approuvés à l'unanimité et quitus est donné au syndic pour son activité durant l'exercice écoulé.*



**5. Etat des procédures judiciaires en cours : Néant.**

**6. Travaux à entreprendre**

**Fonctionnement de la porte d'entrée principale**

Cette porte pose régulièrement problème lors de sa fermeture et ce malgré les multiples interventions de l'installateur.

Les copropriétaires décident donc :

Plan A : le syndic lui adressera une dernière mise en demeure pour procéder à la réparation de la porte en présence de Monsieur RAES et sans résultat durable poursuivre par voie judiciaire si nécessaire (se limitant à un courrier d'avocat) exigeant le remplacement de la porte défectueuse.

Plan B : sans résolution du problème faire appel à un autre installateur pour réparation de la porte.

Le vote ramène

pour	785/785 quotités
contre	0 quotités
abstention	0 quotités

Le vote est accepté à l'unanimité des présents et représentés.

**- mise en conformité de l'installation électrique des communs – cage d'escalier raccordée au compteur du 6<sup>ème</sup> étage**

Le contrôle effectué n'a relevé que quelques légers dysfonctionnements dans l'installation. Celle-ci a directement été mise en conformité par l'électricien DE PUYDT qui a, par la même occasion, débranché l'installation des communs du compteur du 6<sup>ème</sup> étage en le raccordant à celui des communs existant. Il est donc décidé de dédommager Madame MEERTENS d'un montant de 550,00 €, lequel sera imputé dans les charges 'rubrique ascenseur' de l'exercice 2014.

Le vote ramène

pour	785/785 quotités
contre	0 quotités
abstention	0 quotités

Le vote est accepté à l'unanimité des présents et représentés.

**7. Disposition à prendre en matière de finances communes**

**Fonds de réserve pour travaux envisagés**

Il est décidé d'appeler la somme de 3.000,00 €, soit 0,25 €/quotités et à appeler à partir du 1<sup>er</sup> avril 2014.

Le vote ramène

pour	785/785 quotités
contre	0 quotités
abstention	0 quotités

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés

**Budget annuel**

Le budget proposé est de l'ordre de 6.500,00 €. Il est décidé d'appeler 0,55 €/quotité et par mois à verser en début de mois, par ordre permanent bancaire à partir du 1<sup>er</sup> avril 2014.

Le vote ramène

pour	785/785 quotités
contre	0 quotités
abstention	0 quotités.

En conclusions, le montant mensuel à verser reste inchangé.

Le vote est accepté à l'unanimité des présents et représentés.

**8. Rapport des contrats de fourniture**

- Hydrobru – fourniture d'eau
- Electrabel – fourniture d'électricité
- Ansul – extincteurs
- AIB Vinçotte – contrôle de l'ascenseur
- Kone – entretien de l'ascenseur
- Allianz - assurance incendie.
- Syndic Adam – gestion copropriété

**9. Dispositions prévues au code civil qui modifient les règlements de copropriété :**

- fixation de la période de 15 jours pour la date de l'assemblée annuelle (1ère quinzaine de mars).

**10. Dispositions prévues au code civil qui doivent faire l'objet d'une décision d'assemblée générale**

- montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire (vote  $\frac{3}{4}$ ). L'assemblée décide de porter le montant à 100.000,00 €.

**11. Mise en concordance entre le règlement de copropriété et la loi pour le 1<sup>er</sup> septembre 2013**

- désignation d'un juriste – coût. Le syndic signale l'obligation de procéder à la mise ne conformité du règlement de copropriété. Le coût avancé est de l'ordre de 1.000,00 € pour ce travail.

Le vote ramène

pour

785/785 quotités

contre

0 quotités

abstention

0 quotités.

Accord à l'unanimité des présents et représentés.

**12. Travaux exécutés pour la copropriété par des tiers, firmes avec n° d'entreprise. Néant.**

**13. Elections statutaires**

Monsieur LUCAS (0486/15 60 61) et Monsieur RAES (0495/55 10 24 et bureau : 02/729 54 40) se proposent de créer un comité de contact pour être le trait d'union entre le syndic et les copropriétaires.

Le poste de vérificateur aux comptes étant supprimé, à titre informel Monsieur RAES se propose d'informer l'assemblée des copropriétaires de son avis personnel sur les comptes qu'il aura pris de temps de parcourir avant la prochaine assemblée générale.

Le syndic est réélu dans ses fonctions.

Le vote ramène

pour

785/785 quotités

contre

0 quotités

abstention

0 quotités

Ces résolutions sont acceptées à l'unanimité des présents et représentés.

**14. Communication des demandes relatives aux parties communes transmises au Syndic par les personnes occupant l'immeuble, en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale (art. 577-8 – paragraphe 4,8) de la loi du 30 juin 1994)**

Le syndic confirme qu'il n'a reçu aucune question ou remarque de la part d'un locataire.

**15. Divers**

Madame Zamfirescu se propose de tenir la prochaine assemblée générale chez elle (0475/428 705).

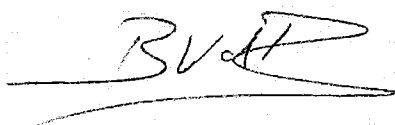
Conformément à la législation sur les copropriétés, le présent procès-verbal est lu et signé par le président de séance, le secrétaire et tous les copropriétaires étant encore présents à ce moment.

Tous les points inscrits à l'ordre du jour ayant été traités et/ou votés, le président de l'assemblée générale lève la séance à 20h30'.


Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic de et pour ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue à l'article 577-10 §4 envers les personnes occupant l'immeuble. Il est recommandé aux bailleurs de leur adresser copie des délibérations auxquelles ils sont tenus.

Toute observation quant au procès-verbal doit être faite conformément au code civil en ce qui concerne la copropriété forcée.

Le Président de séance



Le syndic



Les copropriétaires présents.





**ACP REYERS (N° ent. : 0891262229)**  
**Exercice : du 01/01/2015 au 31/12/2015**

**Bilan après répartition au 31/12/2015**

ACTIF		PASSIF	
<b>4100 - Acompte de fonds de réserve appelé</b>	<b>1 692.00</b>	<b>120 - Fonds de roulement</b>	<b>5 796.00</b>
MEERTENS	1 476.00	<i>Report exercice précédent</i>	5 796.00
ZIRNA ZAMFIRESCU	216.00	<b>160 - Fonds de réserve</b>	<b>11 059.65</b>
<b>4101 - Acompte de fonds de roulement appelé</b>	<b>1 780.88</b>	<i>Apport exercice</i>	3 188.78
BEINUR	- 535.23	<i>Report exercice précédent</i>	7 870.87
GOOSSENS	172.71	<b>440 - Fournisseurs</b>	<b>1 261.51</b>
MEERTENS	74.92	ASENA SPRL	85.15
PISANESCHI	172.71	BEGIA	45.00
RAES NTEMO	172.71	ELECTRABEL	75.22
VANDEN BEMDEN Lucas	119.10	KONE	1 056.14
VANDERSMISSEN Thomas	-43.58		
ZIRNA ZAMFIRESCU	1 647.54		
<b>410110 - Créance Méral</b>	<b>1 603.09</b>		
<i>Créance Méral</i>	1 603.09		
<b>499010 - ACP Anatole France - Facture Begia pour Reyers</b>	<b>574.00</b>		
ACP Anatole France - Facture Begia pour Reyers	574.00		
<b>499992 - Arrondis de l'exercice</b>	<b>0.09</b>		
<i>Arrondis de l'exercice</i>	0.09		
<b>550 - Fonds de réserve - Epargne</b>	<b>7 879.68</b>		
BELFIUS BE17 0882 5322 1121	7 879.68		
<b>551 - Fonds de roulement - Vue</b>	<b>4 587.42</b>		
BELFIUS BE81 0682 4853 3124	4 587.42		
<b>18 117.16</b>		<b>18 117.16</b>	



**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE REYERS 18»**

**Boulevard Reyers 18 à 1030 BRUXELLES**

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 11 MARS 2013**

**OUVERTURE OFFICIELLE, DATE ET LIEU DE L'A.G.O.**

*Les copropriétaires de la résidence se sont réunis le 11 mars 2013. L'ouverture officielle de la séance s'est faite à 18h15' chez Madame MEERTENS à l'immeuble.*

**ORDRE DU JOUR.**

- 1. Validité de la convocation, vérification des procurations, détermination du quorum, validité de l'assemblée.**

**CONVOCATION.**

*Cette assemblée a été convoquée le 18 février 2013, conformément à la nouvelle législation.*

**LISTE DES PRESENCES.**

*La liste des présences a été signée par les propriétaires et mandataires.*

*La convocation, la liste des présences et les procurations sont annexées au procès-verbal original pour y être consignées dans le registre des assemblées générales.*

**PROCURATIONS ET QUOTITES VOTIVES.**

*Aucun membre de l'assemblée ne dispose de plus de la moitié des quotités votives.*

*L'assemblée est constituée de 6 propriétaires présents ou représentés. Ils constituent ensemble 856/1000 des quotités votives.*

*Aucun membre de l'assemblée ne dispose de plus de trois procurations et de plus de la moitié des quotités votives ; le double quorum requis par la législation sur les copropriétés est donc atteint.*

- 2. Nomination du président et du secrétaire de l'assemblée générale**

*Monsieur RAES est nommé président de l'assemblée générale.*

*Le syndic, Madame ADAM, est appelé aux fonctions de secrétaire de l'assemblée.*

- 3. Approbation des comptes de l'exercice 2012**

*L'assemblée approuve les comptes tels qu'ils ont été présentés.*

*Concernant les arriérés de fonds de roulement la somme de 648,00 € est à verser sur le compte de la copropriété par Madame Meertens et par Mr Zamfirescu-Zirna, soit un total de 1.296,00 €.*

**Approbation du bilan au 31 décembre 2012**

*L'assemblée approuve le bilan tel que présenté.*

**Réadaptation éventuelle du fonds de roulement**

*L'assemblée n'estime pas nécessaire d'augmenter le fonds de roulement.*

- 4. Décharge au syndic**

*Le vote ramène*

<i>pour</i>	<i>856/856 quotités</i>
<i>contre</i>	<i>0 quotités</i>
<i>abstention</i>	<i>0 quotités</i>

*Les comptes sont approuvés à l'unanimité et quitus est donné au syndic pour son activité durant l'exercice écoulé.*

- 5. Etat des procédures judiciaires en cours : Néant.**

- 6. Travaux à entreprendre**

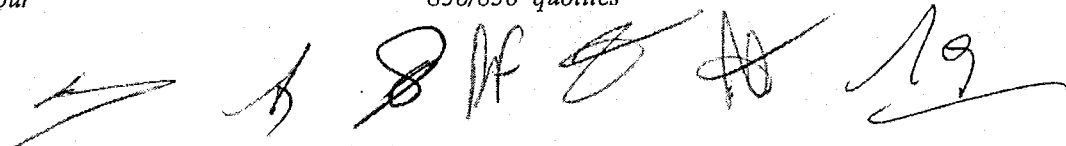
**Remplacement de la porte d'entrée principale :**

*Cinq offres de prix étaient proposées lors de la précédente assemblée générale.*

*Il est décidé de porter son choix sur l'offre de prix de la société EUROPEEN HQ SPRL pour la somme de +/- 2.600,00 €. Travaux à commander courant avril 2013.*

*Le vote ramène*

<i>pour</i>	<i>856/856 quotités</i>
-------------	-------------------------



contre 0 quotités  
abstention 0 quotités  
Le vote est accepté à l'unanimité des présents et représentés.

**-mise en peinture du hall d'entrée et grilles extérieures**

Le syndic avait récolté l'année dernière trois offres de prix.

Pour rappel, le budget maximum était fixé à 5.000,00 €.

Il est décidé d'enlever le radiateur hors d'usage et d'entreprendre les travaux de peinture du hall d'entrée par les copropriétaires volontaires pour le 30 septembre 2013.

Le vote ramène

pour 856/856 quotités

contre 0 quotités

abstention 0 quotités

Le vote est accepté à l'unanimité des présents et représentés.

**-Grilles extérieures à repeindre**

Les copropriétaires donnent leur accord sur l'offre de Absolu Decor SPRL pour un montant de +/- 2.000,00 € sauf si une offre moins-disante est transmise au syndic avant le 1<sup>er</sup> juin. Les copropriétaires se réservent le droit de reporter éventuellement ses travaux à une assemblée générale ultérieure.

**-réparation de deux dalles en façade avant**

Demander à un entrepreneur d'effectuer ces travaux.

**-Contrôle de l'installation électrique dans les communs**

Le syndic signale l'obligation, tous les 25 ans, de procéder au contrôle de l'installation électrique. Le coût est de l'ordre de 250,00 €. Il est proposé de faire appel à la société Electro-test 02/751 98 39 – moins onéreuse.

Le vote ramène

pour 856/856 quotités

contre 0 quotités

abstention 0 quotités

Le vote est accepté à l'unanimité des présents et représentés.

**7. Disposition à prendre en matière de finances communes**

**Fonds de réserve pour travaux envisagés**

Il est décidé d'appeler la somme de 3.000,00 €, soit 0,15 €/quotités et à appeler au 1<sup>er</sup> avril 2013.

Le vote ramène

pour 856/856 quotités

contre 0 quotités

abstention 0 quotités

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés

**Budget annuel**

Le budget proposé est de l'ordre de 6.500,00 €. Il est décidé d'appeler 0,55 €/quotité et par mois à verser en début de mois, par ordre permanent bancaire à partir du 1<sup>er</sup> avril 2013.

Le vote ramène

pour 856/856 quotités

contre 0 quotités

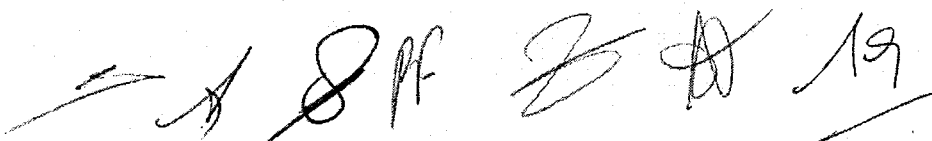
abstention 0 quotités

Le vote est accepté à l'unanimité des présents et représentés.

Le montant total mensuel est donc inchangé.

**8. Rapport des contrats de fourniture**

- Hydrobru – fourniture d'eau
- Electrabel – fourniture d'électricité
- Ansul – extincteurs
- AIB Vinçotte – contrôle de l'ascenseur
- Kone – entretien de l'ascenseur



- Allianz - assurance incendie – Le syndic a obtenu une garantie plus étendue pour le même prix.
- Techem caloribel – relevé des compteurs
- Syndic Adam – gestion copropriété

**9. Dispositions prévues au code civil qui modifient les règlements de copropriété :**

- fixation de la période de 15 jours pour la date de l'assemblée annuelle (2ème quinzaine de mars)
- fixation des compétences et missions du vérificateur aux comptes (Le syndic est tenu de soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, dans les 36 mois qui suit l'entrée en vigueur de la présente loi, une version de l'acte de base existant, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur adaptées aux art. 577-3 à 577-14 du code civil. Pour autant que l'assemblée générale n'apporte pas, en même temps ou ultérieurement, de modifications à l'acte de base, le texte adapté du règlement de copropriété ne requiert pas l'établissement d'un acte authentique).

Dès lors, le syndic devra soumettre un règlement de copropriété mis en concordance avec la loi dans les 36 mois à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2010. Ce dernier propose à l'assemblée générale d'adopter la proposition suivante :

**« Le vérificateur aux comptes, copropriétaire non rémunéré, devra avoir des notions comptables lui permettant d'examiner le bilan comptable de la copropriété. Il aura comme mission d'examiner les dépenses réparties et de vérifier si elles correspondent à la facture ou pièce comptable régulière. Le commissaire aux comptes vérifiera les soldes d'arriérés éventuels de copropriétaires, les soldes des comptes des fournisseurs, les soldes des autres comptes du bilan à approuver. Il proposera aux copropriétaires d'approuver les comptes par un écrit. S'il propose à l'assemblée de ne pas approuver les comptes, il devra motiver cette proposition, en détaillant éventuellement les divers points ci-dessus. »**

**10. Dispositions prévues au code civil qui doivent faire l'objet d'une décision d'assemblée générale**

- montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire (vote 3/4). L'assemblée décide de porter le montant à 100.000,00 €.

**11. Mise en concordance entre le règlement de copropriété et la loi pour le 1<sup>er</sup> septembre 2013**

- désignation d'un juriste – coût. L'assemblée décide à l'unanimité des présents et représentés de reporter ce point à la prochaine assemblée générale.

**12. Travaux exécutés pour la copropriété par des tiers, firmes avec n° d'entreprise. Néant.**

**13. Elections statutaires**

Monsieur LUCAS (0486/15 60 61) et Monsieur RAES (0495/55 10 24 et bureau : 02/729 54 40) se proposent de créer un comité de contact pour être le trait d'union entre le syndic et les copropriétaires.

Le poste de vérificateur aux comptes étant supprimé, à titre informel Monsieur RAES se propose d'informer l'assemblée des copropriétaires de son avis personnel sur les comptes qu'il aura pris de temps de parcourir avant la prochaine assemblée générale.

Le syndic est réélu dans ses fonctions

Le vote ramène

pour	856/856 quotités
contre	0 quotités
abstention	0 quotités

Ces résolutions sont acceptées à l'unanimité des présents et représentés.

**14. Communication des demandes relatives aux parties communes transmises au Syndic par les personnes occupant l'immeuble, en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale (art. 577-8 – paragraphe 4,8) de la loi du 30 juin 1994)**

Le syndic confirme qu'il n'a reçu aucune question ou remarque de la part d'un locataire.

**15. Divers**

Récolter pour la prochaine assemblée générale une offre de prix pour la rénovation de la cage d'escalier.

Il est décidé de poser un couvercle en fonte à l'emplacement de la taque de la citerne à mazout. Monsieur VANDERSMISSEN s'en charge.

Rembourser la somme de 80,00 € à Madame MEERTENS pour la réservation du panneau de stationnement.

Rembourser les copropriétaires concernés de la régularisation annuelle (rembourser le 2<sup>ème</sup> paiement effectué par

Handwritten signatures and the number 19.

Monsieur VANDERSMISSEN.

Demander à Kone d'intervenir sur la porte du 3<sup>ème</sup> étage qui ne se ferme pas à fond.

#### 16. Rédaction et signature du procès-verbal

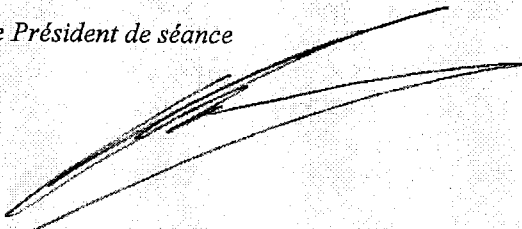
Conformément à la législation sur les copropriétés, le présent procès-verbal est lu et signé par le président de séance, le secrétaire et tous les copropriétaires étant encore présents à ce moment.

Tous les points inscrits à l'ordre du jour ayant été traités et/ou votés, le président de l'assemblée générale lève la séance à 20h55'.

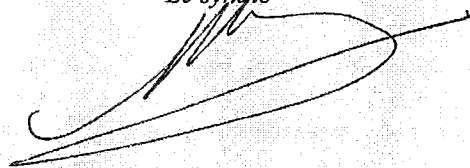
Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic de et pour ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue à l'article 577-10 §4 envers les personnes occupant l'immeuble. Il est recommandé aux bailleurs de leur adresser copie des délibérations auxquelles ils sont tenus.

Toute observation quant au procès-verbal doit être faite conformément au code civil en ce qui concerne la copropriété forcée.

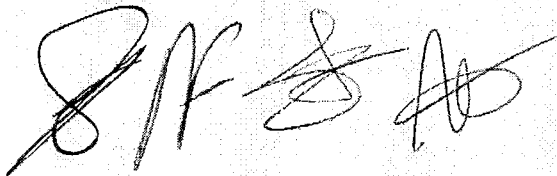
Le Président de séance



Le syndic



Les copropriétaires présents.



J. Goeman

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE REYERS 18»**  
**Boulevard Reyers 18 à 1030 BRUXELLES**

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 11 MARS 2013**

**OUVERTURE OFFICIELLE, DATE ET LIEU DE L'A.G.O.**

*Les copropriétaires de la résidence se sont réunis le 11 mars 2013. L'ouverture officielle de la séance s'est faite à 18h15' chez Madame MEERTENS à l'immeuble.*

**ORDRE DU JOUR.**

**1. Validité de la convocation, vérification des procurations, détermination du quorum, validité de l'assemblée.**

**CONVOCATION.**

*Cette assemblée a été convoquée le 18 février 2013, conformément à la nouvelle législation.*

**LISTE DES PRESENCES.**

*La liste des présences a été signée par les propriétaires et mandataires.*

*La convocation, la liste des présences et les procurations sont annexées au procès-verbal original pour y être consignées dans le registre des assemblées générales.*

**PROCURATIONS ET QUOTITES VOTIVES.**

*Aucun membre de l'assemblée ne dispose de plus de la moitié des quotités votives.*

*L'assemblée est constituée de 6 propriétaires présents ou représentés. Ils constituent ensemble 856/1000 des quotités votives.*

*Aucun membre de l'assemblée ne dispose de plus de trois procurations et de plus de la moitié des quotités votives ; le double quorum requis par la législation sur les copropriétés est donc atteint.*

**2. Nomination du président et du secrétaire de l'assemblée générale**

*Monsieur RAES est nommé président de l'assemblée générale.*

*Le syndic, Madame ADAM, est appelé aux fonctions de secrétaire de l'assemblée.*

**3. Approbation des comptes de l'exercice 2012**

*L'assemblée approuve les comptes tels qu'ils ont été présentés.*

*Concernant les arriérés de fonds de roulement la somme de 648,00 € est à verser sur le compte de la copropriété par Madame Meertens et par Mr Zamfirescu-Zirna, soit un total de 1.296,00 €.*

**Approbation du bilan au 31 décembre 2012**

*L'assemblée approuve le bilan tel que présenté.*

**Réadaptation éventuelle du fonds de roulement**

*L'assemblée n'estime pas nécessaire d'augmenter le fonds de roulement.*

**4. Décharge au syndic**

*Le vote ramène*

*pour 856/856 quotités*

*contre 0 quotités*

*abstention 0 quotités*

*Les comptes sont approuvés à l'unanimité et quitus est donné au syndic pour son activité durant l'exercice écoulé.*

**5. Etat des procédures judiciaires en cours : Néant.**

**6. Travaux à entreprendre**

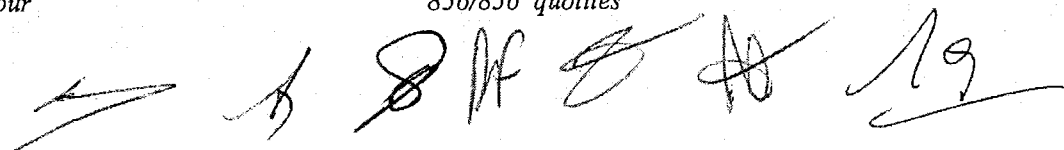
**Remplacement de la porte d'entrée principale :**

*Cinq offres de prix étaient proposées lors de la précédente assemblée générale.*

*Il est décidé de porter son choix sur l'offre de prix de la société EUROPEEN HQ SPRL pour la somme de +/- 2.600,00 €. Travaux à commander courant avril 2013.*

*Le vote ramène*

*pour 856/856 quotités*



contre 0 quotités  
abstention 0 quotités  
Le vote est accepté à l'unanimité des présents et représentés.

**-mise en peinture du hall d'entrée et grilles extérieures**

Le syndic avait récolté l'année dernière trois offres de prix.

Pour rappel, le budget maximum était fixé à 5.000,00 €.

Il est décidé d'enlever le radiateur hors d'usage et d'entreprendre les travaux de peinture du hall d'entrée par les copropriétaires volontaires pour le 30 septembre 2013.

Le vote ramène

pour 856/856 quotités

contre 0 quotités

abstention 0 quotités

Le vote est accepté à l'unanimité des présents et représentés.

**-Grilles extérieures à repeindre**

Les copropriétaires donnent leur accord sur l'offre de Absolu Decor SPRL pour un montant de +/- 2.000,00 € sauf si une offre moins-disante est transmise au syndic avant le 1<sup>er</sup> juin. Les copropriétaires se réservent le droit de reporter éventuellement ses travaux à une assemblée générale ultérieure.

**-réparation de deux dalles en façade avant**

Demander à un entrepreneur d'effectuer ces travaux.

**-Contrôle de l'installation électrique dans les communs**

Le syndic signale l'obligation, tous les 25 ans, de procéder au contrôle de l'installation électrique. Le coût est de l'ordre de 250,00 €. Il est proposé de faire appel à la société Electro-test 02/751 98 39 – moins onéreuse.

Le vote ramène

pour 856/856 quotités

contre 0 quotités

abstention 0 quotités

Le vote est accepté à l'unanimité des présents et représentés.

**7. Disposition à prendre en matière de finances communes**

**Fonds de réserve pour travaux envisagés**

Il est décidé d'appeler la somme de 3.000,00 €, soit 0,15 €/quotités et à appeler au 1<sup>er</sup> avril 2013.

Le vote ramène

pour 856/856 quotités

contre 0 quotités

abstention 0 quotités

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés

**Budget annuel**

Le budget proposé est de l'ordre de 6.500,00 €. Il est décidé d'appeler 0,55 €/quotité et par mois à verser en début de mois, par ordre permanent bancaire à partir du 1<sup>er</sup> avril 2013.

Le vote ramène

pour 856/856 quotités

contre 0 quotités

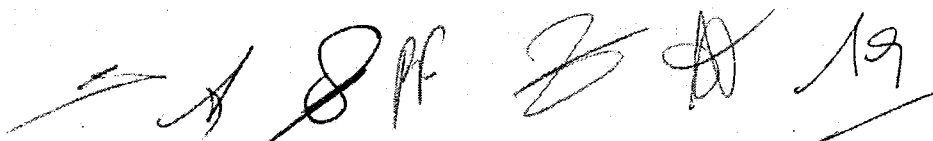
abstention 0 quotités

Le vote est accepté à l'unanimité des présents et représentés.

**Le montant total mensuel est donc inchangé.**

**8. Rapport des contrats de fourniture**

- Hydrobru – fourniture d'eau
- Electrabel – fourniture d'électricité
- Ansul – extincteurs
- AIB Vinçotte – contrôle de l'ascenseur
- Kone – entretien de l'ascenseur





- Allianz - assurance incendie – Le syndic a obtenu une garantie plus étendue pour le même prix.
- Techem caloribel – relevé des compteurs
- Syndic Adam – gestion copropriété

**9. Dispositions prévues au code civil qui modifient les règlements de copropriété :**

- fixation de la période de 15 jours pour la date de l'assemblée annuelle (2ème quinzaine de mars)
- fixation des compétences et missions du vérificateur aux comptes (Le syndic est tenu de soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, dans les 36 mois qui suit l'entrée en vigueur de la présente loi, une version de l'acte de base existant, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur adaptées aux art. 577-3 à 577-14 du code civil. Pour autant que l'assemblée générale n'apporte pas, en même temps ou ultérieurement, de modifications à l'acte de base, le texte adapté du règlement de copropriété ne requiert pas l'établissement d'un acte authentique).

Dès lors, le syndic devra soumettre un règlement de copropriété mis en concordance avec la loi dans les 36 mois à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2010. Ce dernier propose à l'assemblée générale d'adopter la proposition suivante :

**« Le vérificateur aux comptes, copropriétaire non rémunéré, devra avoir des notions comptables lui permettant d'examiner le bilan comptable de la copropriété. Il aura comme mission d'examiner les dépenses réparties et de vérifier si elles correspondent à la facture ou pièce comptable régulière. Le commissaire aux comptes vérifiera les soldes d'arriérés éventuels de copropriétaires, les soldes des comptes des fournisseurs, les soldes des autres comptes du bilan à approuver. Il proposera aux copropriétaires d'approuver les comptes par un écrit. S'il propose à l'assemblée de ne pas approuver les comptes, il devra motiver cette proposition, en détaillant éventuellement les divers points ci-dessus. »**

**10. Dispositions prévues au code civil qui doivent faire l'objet d'une décision d'assemblée générale**

- montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire (vote 3/4). L'assemblée décide de porter le montant à 100.000,00 €.

**11. Mise en concordance entre le règlement de copropriété et la loi pour le 1<sup>er</sup> septembre 2013**

- désignation d'un juriste – coût. L'assemblée décide à l'unanimité des présents et représentés de reporter ce point à la prochaine assemblée générale.

**12. Travaux exécutés pour la copropriété par des tiers, firmes avec n° d'entreprise. Néant.**

**13. Elections statutaires**

Monsieur LUCAS (0486/15 60 61) et Monsieur RAES (0495/55 10 24 et bureau : 02/729 54 40) se proposent de créer un comité de contact pour être le trait d'union entre le syndic et les copropriétaires.

Le poste de vérificateur aux comptes étant supprimé, à titre informel Monsieur RAES se propose d'informer l'assemblée des copropriétaires de son avis personnel sur les comptes qu'il aura pris de temps de parcourir avant la prochaine assemblée générale.

Le syndic est réélu dans ses fonctions

Le vote ramène

pour 856/856 quotités

contre 0 quotités

abstention 0 quotités

Ces résolutions sont acceptées à l'unanimité des présents et représentés.

**14. Communication des demandes relatives aux parties communes transmises au Syndic par les personnes occupant l'immeuble, en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale (art. 577-8 – paragraphe 4,8) de la loi du 30 juin 1994)**


Le syndic confirme qu'il n'a reçu aucune question ou remarque de la part d'un locataire.

**15. Divers**

Récolter pour la prochaine assemblée générale une offre de prix pour la rénovation de la cage d'escalier. Il est décidé de poser un couvercle en fonte à l'emplacement de la taque de la citerne à mazout. Monsieur VANDERSMISSEN s'en charge.

Rembourser la somme de 80,00 € à Madame MEERTENS pour la réservation du panneau de stationnement.

Rembourser les copropriétaires concernés de la régularisation annuelle (rembourser le 2<sup>ème</sup> paiement effectué par



Monsieur VANDERSMISSEN.

Demander à Kone d'intervenir sur la porte du 3<sup>ème</sup> étage qui ne se ferme pas à fond.

#### 16. Rédaction et signature du procès-verbal

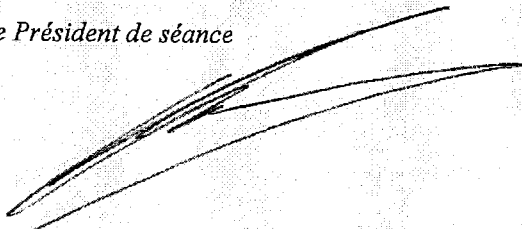
Conformément à la législation sur les copropriétés, le présent procès-verbal est lu et signé par le président de séance, le secrétaire et tous les copropriétaires étant encore présents à ce moment.

Tous les points inscrits à l'ordre du jour ayant été traités et/ou votés, le président de l'assemblée générale lève la séance à 20h55'.

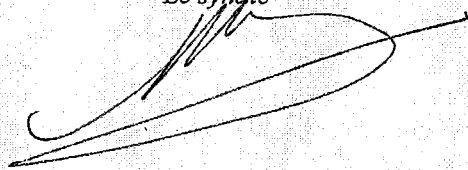
Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic de et pour ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue à l'article 577-10 §4 envers les personnes occupant l'immeuble. Il est recommandé aux bailleurs de leur adresser copie des délibérations auxquelles ils sont tenus.

Toute observation quant au procès-verbal doit être faite conformément au code civil en ce qui concerne la copropriété forcée.

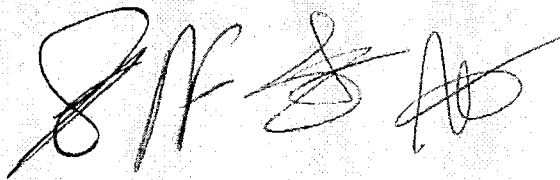
Le Président de séance



Le syndic



Les copropriétaires présents.



J. Goomen

**ACP REYERS (N° ent. : 0891262229)**  
**Etat des dépenses (par exercice)**  
**Exercice : du 01/01/2015 au 31/12/2015**

**Charges communes et frais privatifs**

61001 - Extincteurs d'incendie	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - ANSUL	515/54799	0029	Location extincteur 11/2015-10/2016	02/11/2015	362.03
<b>Total :</b>					<b>362.03</b>

61010 - Contrôle ascenseurs	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - A.I.B VINCOTTE	9150059528	0011	Contrôle du 09/03/2015	31/03/2015	86.01
440 - A.I.B VINCOTTE	9150184931	0028	Contrôle du 16/10/2015	29/10/2015	247.12
<b>Total :</b>					<b>333.13</b>

61011 - Contrat d'entretien ascenseurs	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - KONE	2271607	0003	Contrat d'entretien 2015	01/01/2015	1 056.14
<b>Total :</b>					<b>1 056.14</b>

61050 - Nettoyage bâtiment selon contrat	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - ASENSA SPRL	37	0008	Entretien des communs 03/2015-50%	19/03/2015	69.58
440 - ASENSA SPRL	94	0017	Entretien des communs T2/2015	22/06/2015	417.45
440 - ASENSA SPRL	172	0022	Entretien des communs T3/2015	20/09/2015	417.45
440 - ASENSA SPRL	225	0026	Entretien des communs 10/2015	27/10/2015	139.15
440 - ASENSA SPRL	245	0032	Entretien des communs 11/2015	25/11/2015	139.15
440 - ASENSA SPRL	275	0033	Entretien des communs 12/2015	23/12/2015	139.15
<b>Total :</b>					<b>1 321.93</b>

61094 - Entretien et réparations courantes	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - Meertens	007	0007	Traitement d'un nid de guêpes	16/03/2015	65.00
<b>Total :</b>					<b>65.00</b>

61211 - Electricité ascenseurs	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - ELECTRABEL		0004		25/01/2015	25.54

61211 - Electricité ascenseurs	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
	709 604 774 673		EAN 656 Acompte 01/2015		
440 - ELECTRABEL	706 244 363 683	0006	EAN 656 Acompte 02/2015	25/02/2015	25.54
440 - ELECTRABEL	701 101 086 109	0009	EAN 656 Acompte 03/2015	25/03/2015	25.54
440 - ELECTRABEL	700 304 031 014	0014	EAN 656 Acompte 04/2015	25/04/2015	25.54
440 - ELECTRABEL	704 704 895 310	0015	EAN 656 Acompte 05/2015	26/05/2015	25.54
440 - ELECTRABEL	700 801278 277	0016	EAN 656 Acompte 06/2015	25/06/2015	25.54
440 - ELECTRABEL	704 304 658 529	0020	EAN 656 Acompte 07/2015	25/07/2015	25.54
440 - ELECTRABEL	707 524 755 698	0021	EAN 656 Décompte 25/08/14- 24/08/15	25/08/2015	64.44
440 - ELECTRABEL	709 205 022 344	0023	EAN 656 Acompte 09/2015	26/09/2015	29.16
440 - ELECTRABEL	708 725 024 170	0027	EAN 656 Acompte 10/2015	25/10/2015	29.16
440 - ELECTRABEL	708 805 083 879	0031	EAN 656 Acompte 11/2015	25/11/2015	29.16
440 - ELECTRABEL	706 724 834 648	0034	EAN 656 Acompte 12/2015	26/12/2015	29.16
<b>Total :</b>					<b>359.86</b>

61300 - Honoraires syndics	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - BEGIA	20150022	0001	Honoraires syndic 1er trimestre 2015	20/01/2015	586.24
440 - BEGIA	20150686	0013	Honoraires syndic 2ème trimestre 2015	20/04/2015	586.24
440 - BEGIA	20151370	0018	Honoraires syndic 3ème trimestre 2015	13/07/2015	586.24
440 - BEGIA	20152170	0024	Honoraires syndic 4ème trimestre 2015	21/10/2015	586.24
<b>Total :</b>					<b>2 344.96</b>

6140 - Assurance incendie	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - J. MEUWESE & K.GULBIS	4465/00- 150011340	0030	Prime incendie 24/10/15- 23/10/16	24/11/2015	1 040.31
<b>Total :</b>					<b>1 040.31</b>

6160 - Frais d'administration syndic	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - BEGIA	20150052	0002	Frais administratifs	21/01/2015	69.00

6160 - Frais d'administration syndic	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
			1er trimestre 2015		
440 - BEGIA	20150861	0012	Frais administratifs 2ème trimestre 2015	23/04/2015	69.60
440 - BEGIA	20151399	0019	Frais administratifs 3ème trimestre 2015	14/07/2015	69.60
440 - BEGIA	20152198	0025	Frais administratifs 4ème trimestre 2015	21/10/2015	69.60
<b>Total :</b>					<b>277.80</b>

6164 - Publications et modification des statuts	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - Geoffroy ARQUIN	20-059-bis	0005	Facture de solde pour publications et modification des statuts	20/02/2015	363.00
<b>Total :</b>					<b>363.00</b>

642100 - Frais privatifs	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - BEGIA	20150585	0010	Recommandé pour AGO (VANDERSMISSEN Thomas)	31/03/2015	15.00
<b>Total :</b>					<b>15.00</b>

<b>TOTAL CHARGES COMMUNES ET FRAIS PRIVATIFS :</b>					<b>7 539.16</b>
--	--	--	--	--	-----------------

**Factures reçues classes 4**

499003 - Erreur de paiement facture Begia pour Anatole France	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
<b>Mouvements</b>					
Mouvement	031	-	Remboursement pour erreur de paiement Anatole France - Régularisation	20/03/2015	571.00
<b>Total :</b>					<b>571.00</b>

499008 - Erreur de compte pour facture Kone	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
<b>Mouvements</b>					
Mouvement	012	-	Erreur de compte - 2271607, Contrat d'entretien du 01-01 au 31-12-2015	29/01/2015	1 056.14
Mouvement	032	-	Remboursement compte Bégia pour facture Kone 2271607	23/03/2015	-1 056.14
<b>Total :</b>					<b>0.00</b>

499010 - ACP Anatole France - Facture Begia pour Reyers	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
<b>Mouvements</b>					
Mouvement	043	-	Regularisation de Anatole France pour facture Begia - Erreur de paiement	15/04/2015	574.00
<b>Total :</b>					<b>574.00</b>

<b>TOTAL FACTURES REÇUES CLASSES 4 :</b>	<b>1 145.00</b>
--	-----------------

**Fonds de réserve**

160-Fonds de réserve	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
			Appel de Fonds de Réserve 01-2015	01/01/2015	250.00
			Appel de Fonds de Réserve 02-2015	01/02/2015	250.00
			Appel de Fonds de Réserve 03-2015	01/03/2015	250.00
			Appel de Fonds de Réserve 04-2015	01/04/2015	250.00
			Appel de Fonds de Réserve 05-2015	01/05/2015	250.00
			Appel de Fonds de Réserve 06-2015	01/06/2015	250.00
			Appel Fonds de réserve (07/2015)	01/07/2015	250.00
			Appel Fonds de réserve (08/2015)	01/08/2015	250.00
			Appel Fonds de réserve (09/2015)	01/09/2015	250.00
			Appel Fonds de réserve (10/2015)	01/10/2015	250.00
			Appel Fonds de réserve (11/2015)	01/11/2015	250.00
			Appel Fonds de réserve (12/2015)	01/12/2015	250.00
<b>Total :</b>					<b>3 000.00</b>

<b>TOTAL FONDS DE RÉSERVE :</b>	<b>3 000.00</b>
---------------------------------	-----------------

**ACP REYERS (N° ent. : 0891262229)**  
**Etat des dépenses (par exercice)**  
**Exercice : du 01/01/2014 au 31/12/2014**

*Reyers*  
*exercice 2014*

**Charges communes et frais privatifs**

61001 - Extincteurs d'incendie	Num.	Ref. Int.	Libellé	Date	Montant
440 - ANSUL	514/55281	0037	Contrat de location annuel	03/11/2014	358.45
<b>Total :</b>					<b>358.45</b>

61010 - Contrôle ascenseurs	Num.	Ref. Int.	Libellé	Date	Montant
440 - A.I.B VINCOTTE	1400043656	0009	Contrôle du 24-02-2014	03/03/2014	108.08
440 - A.I.B VINCOTTE	1400178190	0036	Contrôle du 23-09-2014	07/10/2014	241.09
<b>Total :</b>					<b>349.17</b>

61011 - Contrat d'entretien ascenseurs	Num.	Ref. Int.	Libellé	Date	Montant
440 - KONE	2274537	0001	Contrat du 01-01 au 31-12-2014	08/12/2013	1 049.40
<b>Total :</b>					<b>1 049.40</b>

61012 - Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien	Num.	Ref. Int.	Libellé	Date	Montant
440 - KONE	2237458	0014	Remplacement du bouton du 6ème étage	25/03/2014	250.16
<b>Total :</b>					<b>250.16</b>

61020 - Contrôle installations électriques	Num.	Ref. Int.	Libellé	Date	Montant
440 - C.I.B.	1314678	0007	Contrôle d'une installation électrique	31/12/2013	124.00
440 - C.I.B.	1404583	0016	Contrôle d'une installation électrique du 11-04-2014	30/04/2014	200.80
<b>Total :</b>					<b>324.80</b>

61024 - Rénovation installations électriques	Num.	Ref. Int.	Libellé	Date	Montant
440 - Electricité A.De Puydt	20140050	0011	Mise en conformité de l'installation électrique des communs	05/03/2014	430.77
<b>Total :</b>					<b>430.77</b>

61094 - Entretien et réparations courantes	Num.	Ref. Int.	Libellé	Date	Montant
440 - HOUSE PROTECT SA	14009	0008	Régler le ferme porte	10/01/2014	128.63
<b>Total :</b>					<b>128.63</b>

61095 - Désinsectisation	Num.	Ref. Int.	Libellé	Date	Montant
440 - AWESSE	2014/0230	0028	Destruction d'un nid de guêpes	27/08/2014	72.60
<b>Total :</b>					<b>72.60</b>

61211 - Electricité ascenseurs	Num.	Ref. Int.	Libellé	Date	Montant
440 - ELECTRABEL	709 284 295 139	0002	Facture 01-2014	25/01/2014	24.43
440 - ELECTRABEL	707 444 134 708	0010	Facture 02-2014	25/02/2014	24.43
440 - ELECTRABEL	708 884 319 190	0012	Facture 03-2014	25/03/2014	24.43
440 - ELECTRABEL	709 444 408 747	0015	Facture 04-2014	26/04/2014	24.43
440 - ELECTRABEL	706 004 013 066	0020	Facture 05-2014	25/05/2014	24.43
440 - ELECTRABEL	707 444 267 351	0021	Facture 06-2014	25/06/2014	24.43
440 - ELECTRABEL	705 104 607 692	0022	Facture 07-2014	26/07/2014	24.43
440 - ELECTRABEL	706 484 203 613	0027	Décompte du 25-08-2013 au 24-08-2014	26/08/2014	34.87

61211 - Electricité ascenseurs	Num.	Ref. Int.	Libellé	Date	Montant
ELECTRABEL	701 400 845 684	0029	Facture 09-2014	25/09/2014	25.54
- ELECTRABEL	707 524 413 287	0034	Facture 10-2014	25/10/2014	25.54
0 - ELECTRABEL	705 604 671 778	0038	Facture 11-2014	25/11/2014	25.44
440 - ELECTRABEL	709 925 024 133	0039	Facture 12-2014	25/12/2014	25.54
<b>Total :</b>					<b>307.94</b>

61300 - Honoraires syndics	Num.	Ref. Int.	Libellé	Date	Montant
440 - BEGIA	20140146	0003	Honoraires syndic 1er trimestre 2014	22/01/2014	577.29
440 - BEGIA	20140802	0019	Honoraires syndic 2ème trimestre 2014	28/04/2014	577.29
440 - BEGIA	20141394	0023	Honoraires syndic 3ème trimestre 2014	25/07/2014	577.29
440 - BEGIA	20142097	0031	Honoraires syndic 4ème trimestre 2014	20/10/2014	577.29
<b>Total :</b>					<b>2 309.16</b>

6140 - Assurance incendie	Num.	Ref. Int.	Libellé	Date	Montant
440 - J. MEUWESE & K.GULBIS	44465/00-140011048	0030	Contrat du 24-10-2014 au 23-10-2015	11/09/2014	1 039.31
<b>Total :</b>					<b>1 039.31</b>

61421 - Frais divers - Propriétaires	Num.	Ref. Int.	Libellé	Date	Montant
440 - ANTONIOU	595	0033	Fourniture et pose d'un panneau de ventilation dans le local technique	21/10/2014	795.00
<b>Total :</b>					<b>795.00</b>

6160 - Frais d'administration syndic	Num.	Ref. Int.	Libellé	Date	Montant
440 - BEGIA	20133873	0006	Appel du 21-12-2013 soumis à facturation pour serrure porte d'entrée	31/12/2013	15.00
440 - BEGIA	20133874	0004	Appel du 21-12-2013 soumis à facturation pour porte d'entrée	31/12/2013	15.00
440 - BEGIA	20140176	0005	Frais administratifs forfaitaires 1er trimestre 2014	22/01/2014	62.48
440 - BEGIA	20140831	0018	Frais administratifs forfaitaires 2ème trimestre 2014	29/04/2014	62.48
440 - BEGIA	20141374	0026	Frais pour intervention mise en conformité acte de base	24/07/2014	147.00
440 - BEGIA	20141422	0024	Frais administratifs forfaitaires 3ème trimestre 2014	25/07/2014	62.48
440 - BEGIA	20142125	0032	Frais administratifs forfaitaires 4ème trimestre 2014	21/10/2014	62.48
<b>Total :</b>					<b>426.92</b>

6164 - Publications et modification des statuts	Num.	Ref. Int.	Libellé	Date	Montant
440 - Geoffroy ARQUIN	2014/04/29-059	0017	Facture d'acompte pour modification des statuts de la résidence	29/04/2014	484.00
<b>Total :</b>					<b>484.00</b>

642100 - Frais privés	Num.	Ref. Int.	Libellé	Date	Montant
440 - BEGIA	20140541	0013	Recommandé pour AGO (VANDERSMISSEN Thomas)	31/03/2014	15.00
440 - BEGIA	20140541	0013	Recommandé pour AGO (ZIRNA ZAMFIRESCU)	31/03/2014	15.00
440 - BEGIA	REF-RAPPELS	-	Frais de rappels (ZIRNA ZAMFIRESCU)	05/06/2014	15.00
440 - BEGIA	20141375	0025	Mise en demeure 2ème rappel (ZIRNA ZAMFIRESCU)	24/07/2014	15.00
440 - BEGIA	REF-RAPPELS	-	Frais de rappels (VANDERSMISSEN Thomas)	02/12/2014	15.00
440 - BEGIA	REF-RAPPELS	-	Frais de rappels (ZIRNA ZAMFIRESCU)	02/12/2014	15.00
440 - BEGIA	20142630	0040	Frais de 2ème rappel (ZIRNA ZAMFIRESCU)	30/12/2014	15.00
440 - BEGIA	20142630	0040		30/12/2014	15.00



642100 - Frais privés	Num.	Ref. Int.	Libellé	Date	Montant
			Frais de 2ème rappel (VANDERSMISSEN Thomas)		
<b>Total :</b>					<b>120.00</b>
<b>TOTAL CHARGES COMMUNES ET FRAIS PRIVATIFS :</b>					<b>8 446.31</b>

