

**Association des copropriétaires / Vereniging van mede-eigenaars**  
**RESID. « BEAUMESNIL »**  
Avenue Edouard Bénès 185 Edouard Beneslaan  
BRUXELLES 1080 BRUSSEL

BCE N°: 0543 495 354

---

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE  
DES COPROPRIETAIRES TENUE LE 20 MAI 2014**

L'assemblée générale des copropriétaires de l'ACP « BEAUMESNIL » se tient au Bowling « BOWLMASTER » - salle de réunion au 1<sup>er</sup> étage – rue Auguste Van Zande 45 à 1080 Bruxelles. La séance est ouverte à 19 h. 15'

**Art. 577 – 6 § 10 :** Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

**Art. 577-11/2 C :** Un copropriétaire peut, à sa demande obtenir, une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé. Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

---

**1. Formalités statutaires**

- 1.1. La liste des présences est signée par les intéressés et les procurations sont déposées.
- 1.2. Il est constaté que les copropriétaires présents ou représentés sont 9/14 et ils détiennent 724 voix sur 1 000. Attendu qu'il s'agit d'une seconde assemblée pour faute de quorum, l'assemblée est constituée et peut délibérer valablement.

Présidente : Mme OLIVIER

Secrétaire de séance : M. Patrick EVRARD

Tous deux sont élus à l'unanimité des voix

---

**2. Approbation des comptes : Période 01/01/2013 – 31/12/2013**

Mme VERBOIS, commissaire aux comptes a procédé aux contrôles et aux vérifications de la comptabilité exercice 2013 sur base des factures, extraits bancaires, journaux comptables et autres pièces. Celle-ci fait rapport.

Le syndic demandera des informations complémentaires quand aux honoraires de l'expert chargé du dossier du permis d'environnement des garages classe 1-2

Aucune autre remarque n'est à formuler, à la question : « Etes-vous pour l'approbation des comptes ? »

- ONT REPONDU      OUI : 724,00 quotités  
NON : 0 quotité

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT

L'assemblée générale approuve les comptes à l'unanimité des voix.

Le syndic précise qu'en date du 31 mars 2014, le solde sur charges impayés par trois copropriétaires s'élève à 8.266,93 Eur Ce qui est inacceptable

---

**3. Décharge au Syndic**

A la même majorité des voix qu'au point 2, l'assemblée générale donne décharge au syndic quant à sa gestion.

3.1 A la question « Etes-vous pour le renouvellement du mandat du syndic : la S.P.R.L. « Patrick EVRARD & Co – Immobilier » représentée par M. P. EVRARD ? »

- ONT REPONDU OUI : 724 quotités
- NON : 0 quotité
- ABSTENTION : 0 quotité

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT  
Le syndic est réélu à l'unanimité des voix.

3.2 Election du conseil de copropriété & Commissaire aux comptes

Article de la loi du 02 juin 2010 applicable depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2010

« § 1er. L'assemblée générale décide : 1° à la majorité des trois quarts des voix :

c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8 /2.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission »

Sont élus à l'unanimité des voix :

Membres du conseil de copropriété : NEANT

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT

Commissaire aux comptes : Mme VERBOIS est élue à l'unanimité des voix

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT

#### 4. Budget : 2014

Syndic - Syndicus	1.940,00 €
Entretien - Onderhoud	5.160,00 €
Électricité	3.000,00 €
Divers - Varia	1.000,00 €
Assurance - Verzekering	2.500,00 €
Chaudière	500,00 €
Caloribel	750,00 €
Eau - Water	2.290,00 €
Adoucisseur	700,00 €
Gaz	9.255,00 €
Ascenseur - lift	2.000,00 €
Prov toiture	10.000,00 €
<b>TOTAL - TOTAAL</b>	<b>39.095,00 €</b>

Provision toiture en trois trimestres dans le décompte

Le budget est approuvé à l'unanimité des voix soit 100%

#### 5. R.O.I. - APPROBATION

A la question « Etes-vous pour l'approbation du règlement d'ordre intérieur proposé ?

- ONT REPONDU OUI : 724 quotités
- NON : 0 quotité
- ABSTENTION : 0 quotité

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT  
Le R.O.I est approuvé à l'unanimité des voix.

## 6. Penthouse : situation rapport

Le syndic a reçu ce jour le rapport effectué par la société "BMC Services" dont voici les conclusions:

Suite à votre demande, nous sommes intervenus à l'adresse reprise sous rubrique afin de procéder aux recherches visant à déterminer l'origine des dégâts d'humidité au 4ème étage (Mme De Waele). Sur place, nous avons en premier lieu examiné les dégâts. Ceux-ci sont situés au niveau du séjour dans le coin avant droit (voir schéma et photos). Nous avons relevé le taux d'humidité au niveau des murs et du plafond. D'après nos relevés, de l'humidité est seulement présente dans le coin avant droit du séjour. Le reste du plafond (séjour et cuisine), malgré des zones où la peinture est abimée, ne présente pas d'humidité.

Nous nous sommes ensuite rendus à l'étage supérieur afin d'examiner la terrasse du penthouse. Après vérifications, il s'avère que le mur latéral situé juste au-dessus de la zone des dégâts est fissuré à plusieurs endroits (voir photos). La partie supérieure du mur est aussi fissurée sur plusieurs mètres. Une ouverture est également présente au niveau du roofing à l'angle du mur fissuré (voir photos).

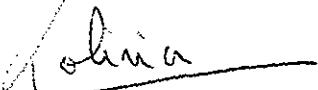
Des tests d'écoulements d'eau ont été réalisés en toiture où le mur est abimé. Il s'est effectivement révélé que l'eau passait en grande quantité derrière les solins et sous l'étanchéité. Durant nos tests, aucunes coulées d'eau ne sont apparues au 4ème étage mais nous avons pu noter que les zones humides au 4ème étage s'étaient légèrement agrandies. Nous avons averti Mme De Waele qu'il serait malgré tout possible que des écoulements d'eau finissent par apparaître mais à ce jour nous n'avons pas eu de retour d'information à ce sujet.

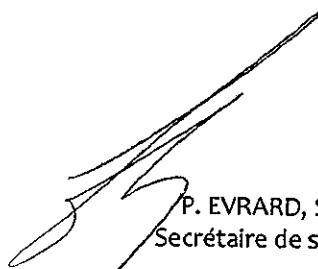
Nous avons inspecté le reste de la terrasse. En partie avant (zone non recouverte par le dallage sur plot), nous avons pu constater la présence de plusieurs zones où le roofing est décollé et boursouflé. D'après nos observations, de l'eau serait également présente sous celui-ci. Une partie du dallage sur plot a été déposée. Le roofing situé sous le dallage est à première vue moins abimé que les zones exposées directement aux éléments extérieurs. Nous conseillons de procéder à la réfection du roofing ainsi qu'à la remise en état du mur extérieur. Lors de notre intervention, la locataire du 5ème étage (Mme de Back) nous a signalé que la toiture arrière était également abimée. Nous l'avons également vérifiée et s'avère effectivement que le roofing présente plusieurs zones de décollement et un degré d'usure important.

Le syndic demandera des offres de prix pour la réfection de la toiture. Une AGE sera convoquée en septembre  
A prévoir la délimitation de la terrasse à usage privative

A la fin de séance et après lecture ce procès-verbal de 3 pages est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires (article 577-6 §10)

Tous les points inscrits à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à : 21h15'

  
Mme OLIVIER  
Présidente de séance

  
P. EVRARD, Syndic  
Secrétaire de séance

  
a Derry

ACP Beaumesnil  
Avenue Edouard Benes, 185  
1080 Molenbeek- St-Jean

## COMPTES ANNUELS 2013

### Rapport du Commissaire aux comptes

En vertu de mon mandat de commissaire aux comptes, j'ai examiné les documents concernant la comptabilité de la copropriété qui m'ont été transmis par le syndic.

J'ai constaté que les factures ont bien été payées et que les extraits bancaires sont en adéquation avec les factures reçues. Les sommes créditées représentent le paiement des charges dues par les copropriétaires, selon les relevés de charges qui leur ont été envoyées.

Trois factures ont été enregistrées deux fois (facture originale + le rappel) pour un total de 690,70€.

Pour une autre facture, l'adresse du destinataire n'est pas la bonne, elle ne nous concerne probablement pas.

Cependant, nonobstant ces remarques dans l'ensemble, les comptes annuels, clos le 31 décembre, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la copropriété, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique .

Livine Verdbois



Associations des copropriétaires / Vereniging van mede-eigenaars

**RESID. « BEAUMESNIL »**

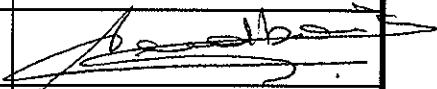
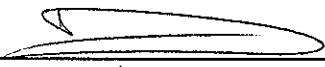
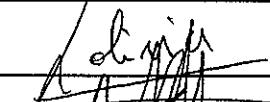
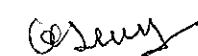
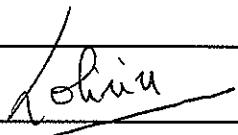
Avenue Edouard Bénès 185 Edouard Bénèslaan

BRUXELLES 1080 BRUSSEL

ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES DU 20 MAI 2014  
ALGEMENE VERGADERING VAN DE MEDE-EIGENAARS VAN 20 MEI 2014

Listes des présences

Aanwezigheidslijst

Appartement Appartement	Propriétaire Eigenaar	Quotites Aandelen	Présent / Aanwezig Signature / Handtekening	Procuration / Volmacht Signature / Handtekening
RDCG	BONTE	69		
RDCD	VAN ONGEVALLE	45		
G1	VAN DEN STEEN	73		
D1	NEUVILLE	128		
G2	DELLAL	100		
D2	Consorts-GHYSBRECHT	101		2x GHYSBRECHT NICHAËL GHYSBRECHT FRANCE
G3	OLIVIER	100		
D3	ANTA BARBON CALICIS	94		
G4	DE WAELE	94		
D4	VERDBOIS	93		
P	STEVENS	82		
G	LEURY	7		
G	CLOOTS	7		
G	DE BREMAECKER	7		
1.000				