

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
FRANZ GUILLAUME
AVENUE FRANZ GUILLAUME 45
1040 BRUXELLES
NR BANCAIRE BE08 3631 2951 1713
NR ENTREPRISE 0836.345.480

M.M. Vaideanu - Turculet
Avenue Franz Guillaume 45

1140 Bruxelles

2017.0142 PJH/svl

Bruxelles, le 1 juin 2017

Madame, Monsieur,

Concerne: Article 577 du Code Civil

Votre e mail du 01/01/2017

Association des copropriétaires: FRANZ GUILLAUME

Bien: APPARTEMENT 3ème Gauche

Vendeur: Monsieur Vaideanu – Madame Turculet

En nom et pour compte de l'association des copropriétaires, en notre qualité de syndic, nous vous communiquons que:

- le vendeur n'a pas de dette vis-à-vis de l'association des copropriétaires.
- la quote-part dans le fonds de roulement s'élève à € 682.69
- la quote-part dans le fonds de roulement à rembourser s'élève à : € 28.08
- il n'y a pas de fonds de réserve

Nous joignons à la présente:

- copie des procès-verbaux des deux dernières assemblées générales;
- copie du récapitulatif des frais 2016 - période du 01.01.16 au 31.12.16

Un décompte scindé sera adressé au vendeur après la clôture comptable de l'exercice en cours.

Afin de nous permettre d'effectuer les transferts administratifs nécessaires, il nous serait agréable d'obtenir une attestation.

Cette attestation doit nécessairement comprendre les éléments suivants :

- identité complète et domicile des parties ;
- date à laquelle les charges communes sont à charge du nouveau propriétaire, caractéristiques exactes des biens vendus ;
- conditions spéciales de jouissance reprises à l'acte.

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
FRANZ GUILLAUME
AVENUE FRANZ GUILLAUME 45
1040 BRUXELLES
NR BANCAIRE BE08 3631 2951 1713
NR ENTREPRISE 0836.345.480


Le coût de la présente à € 116.96 à majorer des frais de port et de copies, seront portés en compte privatif dans le décompte du vendeur.

Les frais de mutation qui s'élèvent à € 116.96 seront portés en compte pour moitié au vendeur et pour moitié à l'acheteur au décompte.

Compte-tenu des obligations formelles imposées par le Code Civil, et plus particulièrement l'article 577, nous vous envoyons la présente par lettre recommandée avec accusé de réception.

Nous sommes à votre disposition pour tous renseignements complémentaires et vous prions d'agréer, Cher Maître, l'expression de nos sentiments distingués.

Pour l'association des Copropriétaires
FRANZ GUILLAUME

P.O.


Le Syndic,
La Sprl Agesyn,
P.J.HOEVEN
Gérant

FRANZ GUILLAUME		RÉCAPITULATIF DES FRAIS		BCE		Date	23/01/17
Avenue Franz Guillaume 45		(22)				Page	1
1140 BRUXELLES		Période du 01/01/16 au 31/12/16				Période	12
Sy	Pièces-p	Date	Libellé	Montant	T.V.A.	C priv.	
Aile	00	TOTA L	IMM SANS CAVES				
Rubrique	1	ASSURANCE INCENDIE	Frais propriétaires		8 /	8	
BQ	162005	0 01/04/16	FA AG INSURANCE/ASSURANCE INCENDIE	1372.83	239.26		
Totaux rubriqu			ASSURANCE INCENDIE	171.6038 /Q	1372.83	239.26	
Rubrique	7	ELECTRICITE/REPARATIONS/ENTR	Frais propriétaires		8 /	8	
BQ	161004	0 01/03/16	FA ELECTRABEL/JANVIER 2016	12.00	2.08		
BQ	162004	0 01/04/16	FA ELECTRABEL/DECOMPTE 2015/2016	4.92	0.85		
BQ	162006	0 02/04/16	FA ELECTRABEL/FEVRIER/FEBRUARI 2016	12.00	2.08		
BQ	162012	0 01/05/16	FA ENGIE/AVRIL/APRIL 2016	12.00	2.08		
BQ	162016	0 01/06/16	FA ENGIE/AVRIL/MAI 2016	12.00	2.08		
BQ	163002	0 26/07/16	FA ENGIE/JUIN/JUNI 2016	12.00	2.08		
BQ	163003	0 26/07/16	FA ENGIE/JUILLET/JULI 2016	12.00	2.08		
BQ	163006	0 01/09/16	FA ENGIE/AOUT 2016	12.00	2.08		
BQ	163007	0 30/09/16	FA ENGIE/SEPTEMBRE 2016	12.00	2.08		
BQ	164002	0 28/10/16	FA ENGIE/OCTOBRE 2016	12.00	2.08		
BQ	164005	0 25/11/16	FA ENGIE/NOVEMBRE 2016	12.00	2.08		
BQ	164010	0 30/12/16	FA ENGIE/DECEMBRE 2016	12.00	2.08		
Totaux rubriqu			ELECTRICITE/REPARATIONS/ENTRE	17.1150 /Q	136.92	23.73	
Rubrique	25	FRAIS DIVERS PROPRIETAIRES	Frais propriétaires		8 /	8	
BQ	162014	0 27/05/16	NOTE DE FRAIS DEMEESTER PASCALE	50.00	0.00		
BQ	162018	0 21/06/16	FA AGESYN/TRAIITEMENT DOSSIER AVOCAT	72.60	12.60		
BQ	164004	0 28/10/16	PERIODE DU 01/04/16 AU 30/06/16/S/G IMMO	72.60	12.60		
BQ	164007	0 20/12/16	FA AGESYN/TRAIITEMENT DOSSIER AVOCAT	72.60	12.60		
BQ	164011	0 30/12/16	PERIODE DU 01/10/16 AU 31/12/16/S/G IMMO	72.60	12.60		
BQ	164011	0 30/12/16	FRAIS BANCAIRES/BANKKOSTEN	127.73	0.00		
FAE	164012	0 31/12/16	FA AGESYN/TRAIITEMENT DOSSIER AVOCAT	72.60	12.60		
OD	164015	0 31/12/16	PERIODE DU 01/01/16 AU 31/03/16/S/G IMMO	-33.28	-5.78		
Totaux rubriqu			FRAIS DIVERS PROPRIETAIRES	54.3563 /Q	434.85	44.62	
Rubrique	26	GERANCE	Frais propriétaires		8 /	8	
BQ	161001	0 01/02/16	FA AGESYN / GERANCE JANVIER 2016.	209.65	0.00		
BQ	162001	0 01/04/16	FA AGESYN / GERANCE MARS 2016.	209.65	0.00		
BQ	162008	0 02/04/16	FA AGESYN / GERANCE AVRIL 2016.	209.65	0.00		
BQ	162011	0 30/04/16	FA AGESYN / GERANCE MAI 2016.	209.65	0.00		
BQ	162013	0 27/05/16	FA AGESYN / GERANCE JUIN 2016.	209.65	0.00		
BQ	163001	0 01/07/16	FA AGESYN / GERANCE JUILLET 2016.	209.65	0.00		
BQ	163004	0 01/08/16	FA AGESYN / GERANCE AOUT 2016.	209.65	0.00		
BQ	163005	0 01/09/16	FA AGESYN / GERANCE SEPTEMBRE 2016.	209.65	0.00		
BQ	163009	0 30/09/16	FA AGESYN / GERANCE OCTOBRE 2016.	209.65	0.00		
BQ	164001	0 28/10/16	FA AGESYN / GERANCE NOVEMBRE 2016.	209.65	0.00		
BQ	164006	0 25/11/16	FA AGESYN / GERANCE DECEMBRE 2016.	209.65	0.00		
Totaux rubriqu			GERANCE	288.2688 /Q	2306.15	0.00	
Rubrique	29	FRAIS PRIVATIFS	Frais propriétaires		8 /	8	
BQ	161002	0 01/02/16	FA AGESYN/FRAIS DE MUTATION	58.48	10.15 PFG 05		
BQ	161003	0 01/02/16	FA AGESYN/FRAIS DE MUTATION	58.48	10.15 PFG 05		
BQ	162002	0 01/04/16	FA AGESYN/FRAIS RAPPEL DU 07/03/2016	24.20	4.20 PFG 06		
BQ	162003	0 01/04/16	AANMANINGSKOSTEN D.D. 07/03/2016.	24.20	4.20 PFG 06		
BQ	162009	0 02/04/16	FA AGESYN/FRAIS RAPPEL DU 07/03/2016	48.40	8.40 PFG 06		
BQ	162010	0 02/04/16	AANMANINGSKOSTEN D.D. 07/03/2016.	48.40	8.40 PFG 06		
BQ	162010	0 02/04/16	FA AGESYN/RAPPEL RECOMANDEE 18/03/16	48.40	8.40 PFG 06		
BQ	162015	0 27/05/16	AANGETEKENDE AANMANING 18/03/2016	26.84	4.66 PFG 06X		

FRANKE GUILLAUME		RÉCAPITULATIF DES FRAIS		BDE		Date	23/01/17
Avenue Franc Guillaume 45		(22)				Page	2
1140 BRUXELLES		Période du 01/01/16 au 31/12/16				Période	12
Sy Pièce s-p		Date	Libellé	Montant	T.V.A.	C priv.	
BQ 162017	0	21/06/16	FA AGESYN/RAPPEL RECOMANDEE 17/05/2016	48.40		8.40	PFG 06
BQ 164003	0	28/10/16	AANGETEKENDE AANMANING 17/05/2016	24.20		4.20	PFG 08
BQ 164009	0	20/12/16	FA AGESYN/RAPPEL DU 18/10/2016	24.20		4.20	PFG 08
OD 164016	0	31/12/16	FA AGESYN/RAPPEL DU 12/12/2016.	33.28		5.78	PFG 01
OD 164017	0	31/12/16	ACHAT CLE PORTE D ENTREE	126.00		0.00	PFG 05X
OD 164018	0	31/12/16	APPEL FONDS DE ROULEMENT	-126.00		0.00	PFG 05
OD 164019	0	31/12/16	REMBOURSEMENT FONDS DE ROULEMENT	-126.00		0.00	PFG 05X
OD 164020	0	31/12/16	PAIEMENT FONDS DE ROULEMENT	-182.64		0.00	PFG 05X
OD 164021	0	31/12/16	PAIEMENT APPEL FEVRIER - MARS 2016	24.20		4.20	PFG 08
FAE 164022	0	31/12/16	FA AGESYN/RAPPEL DU 07/07/2016	24.20		4.20	PFG 06
FAE 164022	0	31/12/16	FA AGESYN/RAPPEL DU 28/07/2016	24.20		4.20	PFG 06
FAE 164023	0	31/12/16	FA AGESYN/RAPPEL DU 28/07/2016	24.20		4.20	PFG 05X
Totaux rubriqu FRAIS PRIVATIFS				22.8800 /Q	183.04	85.34	
Rubrique 30 FRAIS ADMINISTRATIFS				Frais propriétaires		8 /	8
BQ 162007	0	02/04/16	FA AGESYN / TIMBRES POSTE/E-MAIL/TEL/FA	38.69		6.72	
BQ 162019	0	21/06/16	FA AGESYN / TIMBRES POSTE/E-MAIL/TEL/FA	140.39		24.36	
BQ 163008	0	30/09/16	FA AGESYN / TIMBRES POSTE/E-MAIL/TEL/FA	30.79		5.34	
BQ 164008	0	20/12/16	FA AGESYN / TIMBRES POSTE/E-MAIL/TEL/FA	24.29		4.21	
Totaux rubriqu FRAIS ADMINISTRATIFS				29.2700 /Q	234.16	40.63	
Totaux copropriété :				4484.91	347.24		
Totaux privatifs :				183.04	85.34		
Totaux généraux :				4667.95	432.58		

FRANZ GUILLAUME
Avenue Franz Guillaume 45
1140 BRUXELLES

(22)

Edition du bilan

Dern.op. 605

Date 23/01/17
Page 1
Période 12
Devise EUR

Numéro	Libellé	Actif	Passif
100000	PROVISIONS	0.00	6453.92
110000	FONDS DE ROULEMENT	0.00	5860.00
110001	FDS DE ROULEMENT A REMBOURSER	0.00	241.00
200000	ARRONDIS	0.00	3.14
400000	DEBITEURS	0.00	23.13
440000	CREDITEURS	611.70	0.00
499900	A REGULARISER	0.00	2583.97
499950	SOLDE EX - DEBITEURS	1432.90	0.00
550000	ING A VUE	8394.94	0.00
550001	DEXIA A VUE	0.00	1.19
600000	CHARGES A REPARTIR	4667.95	0.00
601000	FRAIS ANTICIPATIFS	58.86	0.00
	Totaux :	15166.35	15166.35

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS
FRANZ GUILLAUME 45

Avenue Franz Guillaumelaan 45

BRUXELLES 1140 BRUSSEL

N° entreprise 0836.345.480

Compte bancaire BE08 3631 2951 1713

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA RESIDENCE FRANZ GUILLAUME 45

Tenue le 23 septembre 2014

A 19 heures

A 1030 Schaerbeek - Rue Richard Vandevelde 127 bureau de la SPRL AGESYN

2014.0452 PJH/PDM

L'an 2014, le 23 septembre à 19 heures.

Les copropriétaires de l'immeuble se sont réunis en assemblée générale sur la convocation du syndic, suivant lettre avec accusé de réception datée 09.09.2014 - ref. 2014.0394 PJH/pdm.

La séance est ouverte par le syndic, la Spri Agesyn.

Madame Demarez est désignée comme présidente de l'assemblée et ce à l'unanimité.

Le syndic dépose sur le bureau la feuille des présences et les procurations qui resteront ci-annexées.

Ensuite le syndic expose :

I. Que la présente assemblée générale a pour ordre du jour :

1. Signature de la liste des présences - contrôle des procurations
2. Désignation d'un président de l'assemblée générale - désignation d'un secrétaire de l'assemblée générale - désignation d'un commissaire aux comptes
3. fixation de l'année comptable du 1er janvier au 31 décembre de chaque année - appels de fonds (provisions) trimestriels
4. fixation de la date de l'assemblée générale annuelle
5. choix de la langue formelle de l'association des copropriétaires
6. Situation financière
7. Acte de base - mandat au syndic pour la mise en conformité
8. Propreté et respect dans les communs de l'immeuble
9. règlement des sinistres : qui ? quoi ? quand ? comment ?
10. budget - dépenses ordinaires - travaux extraordinaires
11. Signature du procès-verbal

Syndic/Syndicus SPRL AGESYN BVBA - Rue Richard Vandeveldestraat 127 - Bruxelles 1030 Brussel
VENTE - LOCATION - SYNDIC - GERANCE

Conseil immobilier - Etat des Lieux - Expertises - Estimations

I.P.I./B.I.V. 206.963 - T.V.A./B.T.W. 424.106.368 - Re.C./Hr. B 450.718

Tel. 02/215.49.00 - Fax 02/216.17.46 - e-mail info@agesyn.be

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

FRANZ GUILLAUME 45

Avenue Franz Guillaumelaan 45

BRUXELLES 1140 BRUSSEL

N° entreprise 0836.345.480

Compte bancaire BE08 3631 2951 1713

II. Que l'assemblée peut délibérer sur son ordre du jour : 6 propriétaires sont présents et/ou représentés sur 6, étant 9090/10.000èmes de quotités ou part de copropriété et ce concernant les appartements et le magasin.

III. Que les décisions doivent être prises suivant les dispositions du Code Civil et/ou de l'acte de base.

Ces constatations étant unanimement reconnues exactes, l'assemblée est régulièrement constituée et habilitée à délibérer.

1. Signature de la liste des présences – contrôle des procurations

Le syndic, la SPRL AGESYN, représentée par Pierre-Jean Hoeven, Gérant, accueille les propriétaires présents et pose la question si chacun a signé la liste des présences.

Il y a 6 copropriétaires présents sur 6, représentant ensemble 9090/10.000èmes de copropriété en ce qui concerne les appartements et le magasin.

Le syndic prie les copropriétaires de fournir une copie de leur acte d'acquisition.

2. Désignation d'un président de l'assemblée générale - désignation d'un secrétaire de l'assemblée générale - désignation d'un commissaire aux comptes - définition de sa mission

Sont candidats :

L'assemblée générale à l'unanimité des voix désigne Mme Demarez comme présidente de l'assemblée

L'assemblée générale à l'unanimité des voix désigne la sprl AGESYN comme secrétaire de l'assemblée

L'assemblée générale à l'unanimité des voix désigne Mme Vaideanu comme commissaire aux comptes. Sa mission sera de contrôler la concordance entre les factures et le récapitulatif des frais.

3. fixation de l'année comptable du 1er janvier au 31 décembre de chaque année – appels de fonds (provisions) trimestriel.

Le syndic, la sprl Agesyn, propose au vote de l'assemblée de fixer l'année comptable du 1er janvier au 31 décembre de chaque année ce qui permettra de

Syndic/Syndicus SPRL AGESYN BVBA - Rue Richard Vandeveldestraat 127 - Bruxelles 1030 Brussel

VENTE - LOCATION - SYNDIC - GERANCE

Conseil immobilier - Etat des Lieux - Expertises - Estimations

I.P.I./B.I.V. 206.963 - T.V.A./B.T.W. 424.106.368 - Re.C./Hr. B 450.718

Tel. 02/215.49.00 - Fax 02/216.17.46 - e-mail info@agesyn.be

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

FRANZ GUILLAUME 45

Avenue Franz Guillaumelaan 45

BRUXELLES 1140 BRUSSEL

N° entreprise 0836.345.480

Compte bancaire BE08 3631 2951 1713

tenir l'assemblée générale annuelle fin mars début avril (sauf vacances de Pâques).

L'assemblée générale à l'unanimité des voix, ratifie ce qui précède

4. fixation de la date de l'assemblée générale annuelle

L'assemblée générale, à l'unanimité des voix, décide de fixer la date de l'assemblée générale annuelle dans le dernier jeudi du mois de mars ou le deuxième jeudi du mois d'avril (sauf vacances de Pâques).

5. choix de la langue formelle de l'association des copropriétaires

Les copropriétaires décident que la langue formelle est le français et ce à l'unanimité des voix.

6. situation financière

Le syndic remet à chaque copropriétaire présent un récapitulatif des frais pour la période du 01.01.2014 au 15.09.2014.

Il est constaté que le montant des provisions est insuffisant pour couvrir les dépenses.

Afin de ne pas altérer les recettes de l'acp, il est établi que :

- Le paiement de fonds de roulement est fixé à 1/4 du budget annuel, payable en 3 trimestres
- En outre, les propriétaires verseront trimestriellement à savoir le 1er janvier, le 1er avril, le 1er juillet et le 1er octobre, une provision pour couvrir les dépenses ordinaires.
- Dans le décompte annuel, il sera tenu compte des versements de provisions trimestrielles, le fonds de roulement et/ou de réserve resteront des postes bilantaires qui ne pourront pas être repris dans les fonds payés.

Les appels seront trimestriels pour autant qu'il y ait un fonds de roulement. Les appels de provisions de charges peuvent être payés mensuellement pour autant qu'ils soient crédités au compte de la copropriété avant le 5 de chaque mois. Les propriétaires sont priés de verser exactement 1/3 du montant.

A la vérification des factures, nous rencontrons une dépense astronomique d'électricité des communs. Il y a lieu de contrôler les consommations des communs.

Après avoir entendu ce qui précède, l'assemblée générale ratifie ce qui précède.

Syndic/Syndicus SPRL AGESYN BVBA - Rue Richard Vandeveldestraat 127 - Bruxelles 1030 Brussel

VENTE - LOCATION - SYNDIC - GERANCE

Conseil immobilier - Etat des Lieux - Expertises - Estimations

I.P.I./B.I.V. 206.963 - T.V.A./B.T.W. 424.106.368 - Re.C./Hr. B 450.718

Tel. 02/215.49.00 - Fax 02/216.17.46 - e-mail info@agesyn.be

7. Acte de base – mandat au syndic pour la mise en conformité

Le syndic communique que la modification du code civil prévoit l'obligation de conformer l'acte de base aux nouvelles dispositions.

Mandat est donné au syndic pour les travaux de mise en conformité de l'acte de base et pour représenter l'acp pour la passation de cet acte, et ce à l'unanimité des voix.

Les frais et honoraires sont à charges de l'association des copropriétaires.
Eu égard à d'autres dossiers, cette dépense peut s'élever à plus de 3000 €

Le syndic a pris contact avec l'étude du Notaire Vanneste, détenteur des minutes du Notaire Vanderhaeghe qui a établi l'acte de base en 1964.
Le syndic attend les éléments.

8. Propreté et respect dans les communs de l'immeuble

Le syndic attire l'attention sur le fait que les propriétaires non occupants sont responsables des occupants de leur bien.

Le propriétaire non occupant doit en tout temps pouvoir prouver l'opposabilité des pv et notes à l'occupant de son bien.

Faute de preuve, le syndic, de par les dispositions du code civil, a mandat de le faire en lieu et place du propriétaire en défaut.

Un règlement d'ordre intérieur sera communiqué ultérieurement.

9. Règlement des sinistres : qui ? quoi ? quand ? comment ?

La copropriété est assurée sous la forme globale auprès des AG.

Les propriétaires recevront un formulaire de déclaration de sinistre qu'ils sont priés de compléter en cas de sinistre. Ce formulaire est à retourner au syndic complété et signé accompagné de devis de remise en état le cas échéant.

Dans certains cas, une compagnie d'assurances exerce auprès du propriétaire défaillant un recours. Ce recours peut être couvert par la RC familiale. Il est vivement conseillé de s'assurer en RC

10. budget – dépenses ordinaires – travaux extraordinaires

Il y a lieu de prévoir suffisamment de fonds pour faire face à deux dépenses connues, à savoir :

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

FRANZ GUILLAUME 45

Avenue Franz Guillaumelaan 45

BRUXELLES 1140 BRUSSEL

N° entreprise 0836.345.480

Compte bancaire BE08 3631 2951 1713

- La remise en état d'une conduite 2406 € (la complexité de la remise en état pourrait nécessiter de dépenses extraordinaires dont le montant n'est pas connu à ce jour)
- Entretien annuel curage des égouts pour la somme de 1000 € hors tva 21 %

Le budget initial est à augmenter d'un montant minimum de 3700 €.

Il va de soi que le syndic ne commandera les travaux qu'après que chaque copropriétaire ait satisfait à ses obligations financières et que aucun recours ne pourra être intenté par l'acp à l'encontre de AGESYN SPRL, syndic, et/ou les membres de son personnel.

Les copropriétaires ont reçu du syndic précédent un décompte arrêté au 31.12.2013.

Certains copropriétaires estiment que ce décompte est inexact.

Un contrôle de la comptabilité établie par le syndic précédent peut être effectué par Agesyn, toutefois il s'agit ici de prestations extraordinaires qui seraient facturées séparément de la gestion usuelle.

11. Signature du procès-verbal

L'ordre du jour étant épuisé, les propriétaires quittent l'assemblée et ont amis d'apposer leur signature.

Syndic/Syndicus SPRL AGESYN BVBA - Rue Richard Vandeveldestraat 127 - Bruxelles 1030 Brussel

VENTE - LOCATION - SYNDIC - GERANCE

Conseil immobilier - Etat des Lieux - Expertises - Estimations

I.P.I./B.I.V. 206.963 - T.V.A./B.T.W. 424.106.368 - Re.C./Hr. B 450.718

Tel. 02/215.49.00 - Fax 02/216.17.46 - e-mail info@agesyn.be

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

FRANZ GUILLAUME 45

Avenue Franz Guillaumelaan 45

BRUXELLES 1140 BRUSSEL

N° entreprise 0836.345.480

Compte bancaire BE08 3631 2951 1713

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DE LA RESIDENCE FRANZ GUILLAUME 45

Tenue le 15 janvier 2015

A 18 heures

A 1030 Schaerbeek - Rue Richard Vandevelde 127 bureau de la SPRL AGESYN

2015.025 PJH/PDM

L'an 2015, le 15 janvier à 18 heures.

Les copropriétaires de l'immeuble se sont réunis en assemblée générale extraordinaire sur la convocation du syndic, suivant lettre recommandée avec accusé de réception datée 07.01.2015 - ref. 2015.004 PJH/pdm.

La séance est ouverte par le syndic, la Spri Agesyn.

Le syndic dépose sur le bureau la feuille des présences et les procurations qui resteront ci-annexées.

Ensuite le syndic expose :

I. Que la présente assemblée générale a pour ordre du jour :

1. Signature de la liste des présences - contrôle des procurations
2. dossier sinistre - remplacement décharge commune et raccord privatif - refus d'intervention de la compagnie d'assurances - quote-part des copropriétaires
3. Cour - nettoyage - débouchage - entretien
4. Etat financier de la copropriété - budget
5. Signature du procès-verbal

II. Que l'assemblée peut délibérer sur son ordre du jour : 5 propriétaires sont présents et/ou représentés sur 6, étant 8935/10.000èmes de quotités ou part de copropriété et ce concernant les appartements et le magasin.

III. Que les décisions doivent être prises suivant les dispositions du Code Civil et/ou de l'acte de base.

Ces constatations étant unanimement reconnues exactes, l'assemblée est régulièrement constituée et habilitée à délibérer.

Syndic/Syndicus SPRL AGESYN BVBA - Rue Richard Vandeveldestraat 127 - Bruxelles 1030 Brussel

VENTE - LOCATION - SYNDIC - GERANCE

Conseil immobilier - Etat des Lieux - Expertises - Estimations

I.P.I./B.I.V. 206.963 - T.V.A./B.T.W. 424.106.368 - Re.C./Hr. B 450.718

Tel. 02/215.49.00 - Fax 02/216.17.46 - e-mail info@agesyn.be

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

FRANZ GUILLAUME 45

Avenue Franz Guillaumelaan 45

BRUXELLES 1140 BRUSSEL

N° entreprise 0836.345.480

Compte bancaire BE08 3631 2951 1713

1. Signature de la liste des présences – contrôle des procurations

Le syndic, la SPRL AGESYN, représentée par Pierre-Jean Hoeven, Gérant, accueille les propriétaires présents et pose la question si chacun a signé la liste des présences.

Il y a 5 copropriétaires présents sur 6, représentant ensemble 8935/10.000èmes de copropriété en ce qui concerne les appartements et le magasin.

L'assemblée générale extraordinaire peut délibérer sur son ordre du jour.

2. dossier sinistre – remplacement décharge commune et raccord privatif – refus d'intervention de la compagnie d'assurances – quote-part des copropriétaires

Le syndic remet à chaque copropriétaire présent et/ou représenté une copie du devis de la société VIGO ainsi qu'un tableau de répartition de la charge par bien.

Le devis qui est soumis à l'assemblée générale est la résultante de plusieurs offres. La plupart des corps de métiers consultés ne sont pas intéressés par ce travail.

Un copropriétaire a tenté d'avoir un autre devis, sans résultat.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du devis ainsi que du tableau de répartition, décide, à l'unanimité des voix, de faire exécuter les travaux par la société VIGO.

La quote part est à verser par chaque copropriétaire au compte de la copropriété avant le 30 janvier 2015.

Les travaux ne seront commandés par le syndic que si tous les copropriétaires ont versés leur quote-part, faute de quoi, une nouvelle assemblée générale extraordinaire sera convoquée et le ou les propriétaires défaillants seront prié d'expliquer aux autres copropriétaires, et ce sous sa responsabilité, pour quelles raisons le paiement n'a pas été fait.

3. Cour – nettoyage – débouchage – entretien

Le syndic remet à chaque copropriétaire présent et/ou représenté une copie du devis de la société BB BELGIUM ainsi qu'un tableau de répartition de la charge par bien.

Le devis qui est soumis à l'assemblée générale est la résultante de plusieurs offres. La plupart des corps de métiers consultés ne sont pas intéressés par ce travail.

Syndic/Syndicus SPRL AGESYN BVBA - Rue Richard Vandeveldestraat 127 - Bruxelles 1030 Brussel

VENTE - LOCATION - SYNDIC - GERANCE

Conseil immobilier – État des Lieux – Expertises – Estimations

I.P.I./B.I.V. 206.963 - T.V.A./B.T.W. 424.106.368 - Re.C./Hr. B 450.718

Tél. 02/215.49.00 - Fax 02/216.17.46 - e-mail info@agesyn.be

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

FRANZ GUILLAUME 45

Avenue Franz Guillaumelaan 45

BRUXELLES 1140 BRUSSEL

N° entreprise 0836.345.480

Compte bancaire BE08 3631 2951 1713

Un copropriétaire a tenté d'avoir un autre devis, sans résultat.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du devis ainsi que du tableau de répartition, décide, à l'unanimité des voix, de faire exécuter les travaux par la société BB BELGIUM.

La quote part est à verser par chaque copropriétaire au compte de la copropriété avant le 30 janvier 2015.

Les travaux ne seront commandés par le syndic que si tous les copropriétaires ont versés leur quote-part, faute de quoi, une nouvelle assemblée générale extraordinaire sera convoquée et le ou les propriétaires défaillants seront priés d'expliquer aux autres copropriétaires, et ce sous sa responsabilité, pour quelles raisons le paiement n'a pas été fait.

4. Etat financier de la copropriété - budget

Le syndic attire l'attention sur les décisions prises au point 10 de l'assemblée générale du 23 septembre 2014 dans le cadre de différents aspects financiers.

Il est au regret de devoir constater que certains copropriétaires ne respectent pas les décisions d'assemblées générales dans les délais fixés et ne paient leur quote-part qu'après un certain nombre de rappels. Ils retardent de ce fait l'exécution de travaux impossible.

Si la copropriété est appelée à se justifier devant les tribunaux compétents, le ou les propriétaires qui étaient en débit de compte seront appelés à la cause.

L'assemblée générale à l'unanimité des voix, confirme ce qui précède.

5. Signature du procès-verbal

Les copropriétaires présents signent le procès-verbal

Syndic/Syndicus SPRL AGESYN BVBA - Rue Richard Vandeveldestraat 127 - Bruxelles 1030 Brussel

VENTE - LOCATION - SYNDIC - GERANCE

Conseil immobilier - Etat des Lieux - Expertises - Estimations

I.P.I./B.I.V. 206.963 - T.V.A./B.T.W. 424.106.368 - Re.C./Hr. B 450.718

Tel. 02/215.49.00 - Fax 02/216.17.46 - e-mail info@agesyn.be

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

FRANZ GUILLAUME 45

Avenue Franz Guillaumelaan 45

BRUXELLES 1140 BRUSSEL

N° entreprise 0836.345.480

Compte bancaire BE08 3631 2951 1713

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA RESIDENCE FRANZ GUILLAUME 45

Tenue le 28.04.2016

A 19 heures

A 1030 Schaerbeek – Rue Richard Vandevelde 127 bureau de la SPRL AGESYN

2016.0213 PJH/PDM

L'an 2016, le 28 avril à 19 heures.

Les copropriétaires de l'immeuble se sont réunis en assemblée générale sur la convocation du syndic, suivant lettre avec accusé de réception datée 14.04.2016 - ref. 2016.0148 PJH/pdm.

La séance est ouverte par le syndic, la Sprl Agesyn.

Mr Demarez est désigné comme président de l'assemblée et ce à l'unanimité.

Le syndic dépose sur le bureau la feuille des présences et les procurations qui resteront ci-annexées.

Ensuite le syndic expose :

I. Que la présente assemblée générale a pour ordre du jour :

1. Signature de la liste des présences – contrôle des procurations
2. Désignation d'un président de l'assemblée générale - désignation d'un secrétaire de l'assemblée générale
3. approbation des comptes pour la période du 01.01.2015 au 31.12.2015 – décharge au syndic pour la gestion de la période du 01.01.2015 au 31.12.2015
4. procédure ancien syndic
5. budget
6. entretien des communs
7. entretien de la cour – accès – stockage
8. utilisation des communs – toiture - dépôt
9. rafraîchissement des communs
10. contrat du syndic
11. Signature du procès-verbal

Syndic/Syndicus SPRL AGESYN BVBA - Rue Richard Vandeveldestraat 127 - Bruxelles 1030 Brussel

VENTE - LOCATION - SYNDIC - GERANCE

Conseil immobilier – Etat des Lieux – Expertises – Estimations

I.P.I./B.I.V. 206.963 - T.V.A./B.T.W. 424.106.368 - Re.C./Hr. B 450.718

Tel. 02/215.49.00 - Fax 02/216.17.46 – e-mail info@agesyn.be

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

FRANZ GUILLAUME 45

Avenue Franz Guillaumelaan 45

BRUXELLES 1140 BRUSSEL

N° entreprise 0836.345.480

Compte bancaire BE08 3631 2951 1713

II. Que l'assemblée peut délibérer sur son ordre du jour : 7 propriétaires sont présents et/ou représentés sur 7, étant 10.000/10.000èmes de quotités ou part de copropriété et ce concernant les appartements et le magasin.

III. Que les décisions doivent être prises suivant les dispositions du Code Civil et/ou de l'acte de base.

Ces constatations étant unanimement reconnues exactes, l'assemblée est régulièrement constituée et habilitée à délibérer.

1. Signature de la liste des présences – contrôle des procurations

Le syndic, la SPRL AGESYN, représentée par Pierre-Jean Hoeven, Gérant, accueille les propriétaires présents et pose la question si chacun a signé la liste des présences.

Il y a 7 copropriétaires présents sur 7, représentant ensemble 10.000/10.000èmes de copropriété en ce qui concerne les appartements et le magasin.

2. Désignation d'un président de l'assemblée générale - désignation d'un secrétaire de l'assemblée générale – désignation d'un commissaire aux comptes – définition de sa mission

L'assemblée générale à l'unanimité des voix désigne Mr Demarez comme président de l'assemblée

L'assemblée générale à l'unanimité des voix désigne la sprl AGESYN comme secrétaire de l'assemblée.

3. Approbation des comptes pour la période du 01.01.2015 au 31.12.2015 – décharge au syndic pour la gestion de la période du 01.01.2015 au 31.12.2015

L'assemblée générale, à l'unanimité des voix, approuve les comptes pour la période du 01.01.2015 au 31.12.2015.

L'assemblée générale, à l'unanimité des voix, donne décharge au syndic pour la gestion de la période du 01.01.2015 au 31.12.2015.

4. Procédure ancien syndic

Le syndic informe l'assemblée générale quant à la procédure contre l'ancien syndic.

Syndic/Syndicus SPRL AGESYN BVBA - Rue Richard Vandeveldestraat 127 - Bruxelles 1030 Brussel

VENTE - LOCATION - SYNDIC - GERANCE

Conseil immobilier – Etat des Lieux – Expertises – Estimations

I.P.I./B.I.V. 206.963 - T.V.A./B.T.W. 424.106.368 - Re.C./Hr. B 450.718

Tel. 02/215.49.00 - Fax 02/216.17.46 – e-mail info@agesyn.be

L'assemblée générale, à l'unanimité des voix, confirme avoir été informée.

5. Budget

Le syndic présente le budget pour l'année 2016. Ce budget est approuvé à l'unanimité des voix.

6. Entretien des communs

Le syndic propose de confier cette tâche à une société d'entretien ce qui évite à la copropriété d'être un employeur avec toutes les conséquences financières et juridique qui en découle.

Des prestations avec titre-services ne sont pas autorisées dans le cadre d'une association de copropriétaires qui a une personnalité juridique.

L'assemblée générale décide à l'unanimité des voix d'organiser l'entretien des communs de façon interne.

En ce qui concerne la toiture et l'isolation de celle-ci, des offres seront demandées.

7. Entretien de la cour – accès – stockage

L'occupant qui a la jouissance de la cour est prié de l'entretenir. Tous les objets stockés dans la cour doivent être évacués. L'accès à la cour doit être possible en tout temps.

8. Utilisation des communs – toiture – dépôt

Il est rappelé que les communs doivent être dégagés. Tout dépôt est interdit. De même, en ce qui concerne la toiture, l'accès y est formellement interdit.

9. rafraîchissement des communs

A l'unanimité des voix ce point est reporté à la prochaine assemblée générale

10 contrat du syndic

A l'unanimité des voix ce point est reporté à la prochaine assemblée générale

11 Signature du procès-verbal

Les copropriétaires présents signent le procès-verbal