



Bruxelles, le 18 04 2016

ACP Chavigne (N. Entr. : 833.166.355)
Procès-Verbal de l'Assemblée Générale du 18 04 2016 à 18h00 à la fabrique d'Eglise de l'Epiphanie, rue de Genève, 470 b à 1030 Schaerbeek

Le 18. Avril 2016 à 18h00, les copropriétaires de l'immeuble ACP Chavigne à Schaerbeek se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Constitution du bureau : désignation du Président de séance et des scrutateurs

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

L'Assemblée Générale désigne, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, Monsieur Soupert comme Président de séance.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de ne pas désigner de scrutateur.
Le Syndic est désigné comme secrétaire de séance.

1. Rapport du conseil de Copropriété et/ou du Syndic.

Le Syndic retrace les événements marquants de l'année écoulée :

- Les travaux de toiture y compris la prime obtenu de la région ainsi que la possible prime à déduire dans votre déclaration fiscale à l'impôt des personnes physiques.
- L'intervention sur les bandeaux arrière.
- La réparation dalle de garage
- La mise en conformité des statuts
- La comptabilité

Le Syndic rappelle le système comptable à frais réels ainsi que le timing des appels de charges (maximum 6 semaines après la fin du trimestre).

-Bruit chaufferie : le nouveaux circulateurs été placé pour réduire le bruit. Les recherches continuent du côté de Madame Maniaka. Madame Maniaka annonce que l'IBGE fera des tests acoustiques chez elle le 26/04 à 10h00. Le Syndic appellera ABC Technics pour cette date afin que personne d'autre ne touche aux installations de chauffage.

-...



IMPORTANT : vu la fragilité des tuyaux d'évacuation des communs, il est rappelé de ne pas jeter n'importe quoi dans les évacuations communes : par exemple graisse, débris, trop de papier, préservatifs,....
L'objectif étant d'éviter des bouchons au sein des canalisations provoquant des inondations dans les appartements.

Le Syndic remercie les membres du CC ainsi que le Commissaire aux Comptes pour leur collaboration.

L'Assemblée s'estime suffisamment informée par le transmis des PVs des réunions tenues par le Conseil et le syndic en cours d'exercice et les dispense de faire plus ample rapport de leur gestion en séance.

2. Contrat de fournitures régulières (art. 577-8 /4 14°) : Détails des contrats sur demande chez le Syndic.

La liste des principaux fournisseurs est: ABC Technics, votre concierge, Electrabel, Total, Lampiris, Pascal Knuets immobilier & associé sprl devenant Office des Propriétaires, Otis, ATK, jardinier baby green, AG Insurance, Arag, Bruxelles Propreté, PH Clean, Somati, ...

Les contrats sont disponibles chez le Syndic.

3. Dossiers contentieux : rapport sur l'état d'avancement des dossiers contentieux actuellement en cours.

Les dossiers des mauvais payeurs sont suivis activement par le Syndic et les membres du CC ainsi que le commissaire aux comptes. Le commissaire aux comptes traite notamment ce point dans son rapport. Les décomptes 2015 ont été clôturés. Les rappels de paiements et les mises en contentieux des copropriétaires ne payant pas leur charge sont transmis à l'avocat. Les coûts engendrés par ces démarches sont portés à frais privatif. Les copropriétaires approuvent à l'unanimité.

Les copropriétaires décident à l'unanimité de :

- de poursuivre les procédures actuellement en cours et ratification des actes posés,
- de confirmer le mandat à l'avocat et au syndic et si besoin était, les autoriser de procéder à tous actes utiles visant le recouvrement forcé des créances (actuels ou futur) de la copropriété notamment via saisies et/ou procédures en vente forcée.

A côté de cela le dossier relatif à la prime chaufferie non octroyée car pas introduite par Trevi :

Le calendrier d'échange de conclusions suivant y a été acté :

- VME Chavigne : 15 avril 2016
- NV TREVI : 10 juin 2016
- VME Chavigne : 8 juillet 2016
- NV TREVI : 5 août 2016
- VME CHAVIGNE : 2 septembre 2016

L'audience est fixée le 28 février 2017.



4. Rapport du Commissaire aux Comptes

Monsieur Bontez, Commissaire aux Comptes, est venu à plusieurs reprises contrôler les comptes établis par la comptable. Il en ressort que la comptabilité est bien tenue et reflète le patrimoine de la copropriété.

Il invite les copropriétaires à approuver les comptes et bilan au 31/12/2015 établi par Pascal Knuets Immobilier & Associé sprl.

Son rapport figure en annexe de ce PV.

5. Comptes

5.1 Décision quant à apurer le compte Amelinckx ainsi que les autres créances irrécouvrables par le fonds de réserve pour un montant de 32 000€.

OUI : 100%

Motion acceptée

5.2. Approbation des comptes et bilan au 31 12 2015.

OUI : 100%

Motion acceptée

5.3 Budget 2016 : information en annexe. Le commissaire le communiquera pour mi-mars.

Le Syndic, le Président et le Commissaire aux comptes expose le budget 2016.

L'exercice ordinaire indique un montant de 302 411€ et les appels de fonds de réserve représentent 64 000€.

Le Syndic précise qu'il sera important de constituer un fond de roulement à partir de 2016 afin d'éviter d'être en trésorerie tendue voire cessation de paiement.

5.4 Décision quant à appeler une cotisation trimestrielle au fonds de réserve de 18 000€.

Le syndic rappelle l'importance de constituer un fonds de réserve important compte tenu des futurs travaux notamment des étanchéités terrasses, garde-corps et bandeau.

OUI : 91,32%

NON : 8,68%

Motion acceptée

6. Décharges

6.1 Décharge au Syndic

OUI : 98,62%

NON : 1,68%

Motion acceptée

6.2 Décharge au Commissaire aux Comptes

OUI : 100%

Motion acceptée

6.3 Décharge au Conseil de Copropriété

OUI : 100%

Motion acceptée

7. Travaux :

7.1. Décision quant à nommer un architecte pour une mission de conseil et décision quant à réaliser les travaux en façade arrière (bandeaux des terrasses) de l'édifice Chazal 145 et retour, Av. Paul Devigne 70, 72, 74 pour un montant de 81 000€ htva payés par le fonds de réserve.

Le Syndic préconise l'intervention d'un architecte qui conseille la copropriété quant au type d'intervention et quant au choix des devis à retenir fonction de sa soumission et cahier des charges. Un copropriétaire propose d'étudier la possibilité d'avoir un forfait pour la mission de l'architecte.

M. Pire précise que l'objectif poursuivi est d'avoir une durabilité dans les travaux. Les copropriétaires donnent mandat au syndic et aux membres du CC pour retenir et signer avec la firme qui réalisera les travaux.

OUI : 100%

Motion acceptée

8. Ratifications des décisions prises par le Syndic/CC.

8.1 Ratification des travaux de sécurisation des façades arrières mené par la firme Euroneuf pour un montant de 11 288€ htva et payés par le fonds de réserve.

OUI : 100%

Motion acceptée

8.2 Ratification des travaux de toitures urgents effectués par Euroneuf pour un montant de 12 327€ htva payés par le fonds de réserve.

OUI : 100%

Motion acceptée

9. Décision quant à approuver les nouveaux statuts de la copropriété en annexe d'une part et quant à donner mandat au syndic pour signer l'acte notarié d'autre part.

Les statuts ont été envoyés avec la convocation à l'AG.

Les copropriétaires posent leurs questions et il en ressort qu'ils acceptent

-Article 69 : terminer la phrase dans lequel l'immeuble « se trouve ».

-Page 7 point c. Préciser que les travaux privatifs sont autorisés. Les travaux lourds (transport de matériaux) se font par un lift externe sans utiliser les ascenseurs pour ne pas les abimer.

Les statuts ne sont pas adoptés lors de cette AG.

-Convocation à l'AG : la date de l'AG aura lieu la 2° quinzaine avril.

Un vade mecum sera affiché dans les valves et sera envoyé avec le PV de cette AG.

Oui : 65,54%

Non : 34,46%

Motion rejetée.

Un comité sera constitué pour relire et amendé les statuts: les membres du CC ainsi que Messieurs Perrot, Wauthélet et Madame de Aguire y participeront.

10. Elections statutaires

10.1 Membres du Conseil de Copropriété Monsieur Soupart :

OUI : 100%

Motion acceptée

10.1 Membres du Conseil de Copropriété Monsieur Pire :

OUI : 98,41%

NON : 1,59%

Motion acceptée

10.2 Commissaire aux Comptes Monsieur Bontez

OUI : 100%

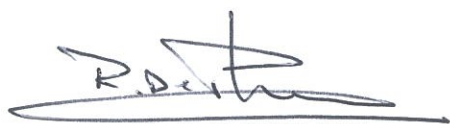
Motion acceptée



10.3 Syndic Pascal Knuets immobilier & associé sprl – Office des Propriétaires
SA

OUI : 100
Motion acceptée

L'Ordre du Jour étant épuisé, la séance est levée à 20h36.

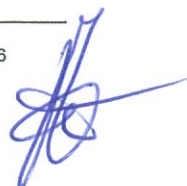


Raphaël DE PLAEN
Syndic



M. Soupart
Les Membres du Conseil de Copropriété

Conformément aux dispositions de la loi du 02 06 2010, le présent Procès-verbal sera considéré comme approuvé si aucune remarque n'a été formulée par écrit endéans les 4 mois prenant cours au moment où l'intéressé a pris connaissance de la décision. Le copropriétaire régulièrement convoqué est censé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'Assemblée Générale. En outre, les copropriétaires dispensent le Syndic et se substituent à lui quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue par la loi envers tout tiers disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux copropriétaires bailleurs d'envoyer aux tiers concernés la copie des décisions qui les concernent.



Voting device activation ☐

Owner Disposable

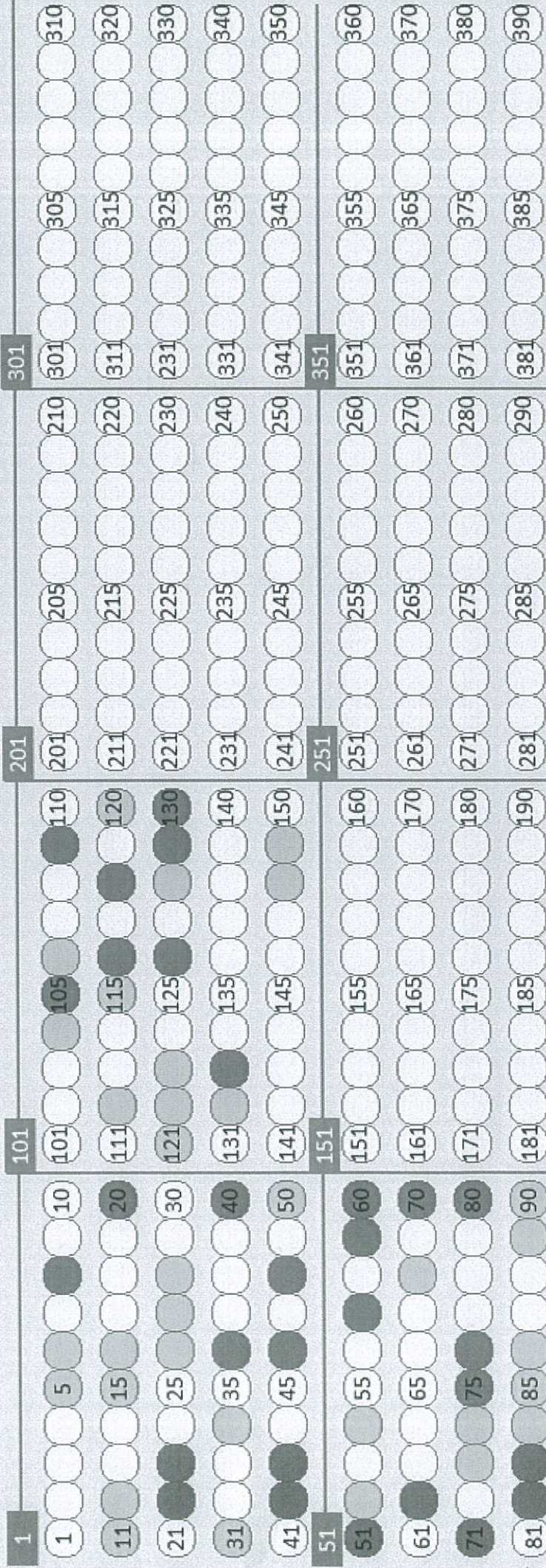
Registered 133 10000

Present ☐ 39 3447
Represented by proxy ☒ 33 2273
Press 1 Press 4

Total quorum 72 5720
54 % 57 %

Last registered

0148	006.0	20:32:31	PRESENT
0050	006.0	20:32:31	PRESENT
0084	119.0	20:32:31	PRESENT
0028	094.0	20:32:31	PRESENT
0060	090.0	20:32:31	PROXY
0036	090.0	20:32:31	PROXY
0118	090.0	20:32:31	PROXY
0016	070.0	20:32:31	PRESENT
0005	086.0	20:32:31	PRESENT
0057	094.0	20:32:31	PROXY
0129	109.0	20:32:31	PROXY
0092	091.0	20:32:31	PROXY
0012	120.0	20:32:31	PRESENT
0130	003.0	20:32:31	PROXY
0098	094.0	20:32:31	PRESENT



OFFICE DES PROPRIETAIRES

5.1 Décision quant à apurer le compte Hamelinckx ainsi que les autres créances irrécouvrables par le fonds de réserve pour un montant de 32 000€.

OUI	5237	100.0 %
NON	0	0.00 %
EXPRIME	5237	
ABS	483	

OUI	; Brissaud ; Vettorel - Delannoy ; Bistl ; Delfosse ; Dero ; Ghyssels ; Gorse ; Hellebrandt ; Laureys ; Uhoir ; Uta ; Naim - Merszak ; O'Neill ; Perrot - Stavoux ; Pire - Ochelen ; Place - Vos ; Robaey ; Smeets ; Timmermans ; Uydenbroek ; Van Esch ; Van Moer ; Van Roy ; Verhelst ; Vettorel ; Vettorel ; Wisse ; Pharma Sana ; Meyer (CS) ; Bandali ; Comeau - Desteur ; De Boeck ; Dille @@@ ; Forget ; Grignat ; Gueganic - Ennasser ; Guy +@ ; Hebbelink ; Heylen ; Magi ; Noterman ; Nowe ; Rozycka ; Singh ; Van Velthoven - Nollevaux ; Wauthelet ; SODIPAR ; Bauduin ; Brunild ; Cardyn ; Hanon ; Laloum - Maniaka ; Soupert ; Zoutos ; Belfour ; Croquet ; Engels - Ackermans ; Guy - Para ; Pilcova ; Quannens ; ACP CHAZAL / KNUETS ; Chevalier ; Nouwen ; Vandercammen ; Bontez ; Latour ; Tsiromkos
NON	
ABS	; François - Saintes ; Malu ; De Aguirre ; Nuyts ; Didaos - Laroy (ve Laroy)

OFFICE DES PROPRIETAIRES

6.1 Décharge au Syndic

OUI	5269	98.32 %
NON	90	1.68 %
EXPRIME	5359	
ABS	361	

OUI	; Robaey ; Meyer (CS) ; Belfour ; Bistl ; Brissaud ; Brunild ; Comeau - Desteur ; Croquet ; Dero ; Dille @@@ ; Forget ; Guy - Para ; Guy +@ ; Hellebrandt ; Uhoir ; Naim - Merszak ; Nowe ; O'Neill ; Pire - Ochelen ; Place - Vos ; Singh ; Van Esch ; Van Moer ; Verhelst ; Pharma Sana ; De Boeck ; Delfosse ; Ghyssels ; Hanon ; Laloum - Maniaka ; Laureys ; Uta ; Magi ; Malu ; Nuyts ; Perrot - Stavoux ; Rozycka ; Tsiromkos ; Uydenbroek ; Van Roy ; Vettorel - Delannoy ; Wauthelet ; Zoutos ; ACP CHAZAL / KNUETS ; SODIPAR ; Bandali ; Bontez ; Cardyn ; Gorse ; Heylen ; Pilcova ; Soupert ; Timmermans ; Van Velthoven - Nollevaux ; Vandercammen ; Vettorel - Vettorel ; Wisse ; Engels - Ackermans ; Noterman ; Bauduin ; Chevalier ; Quannens ; Smeets ; Latour ; Nouwen
NON	; Grignat
ABS	; François - Saintes ; De Aguirre ; Gueganic - Ennasser ; Hebbelink ; Didaos - Laroy (ve Laroy)

OFFICE DES PROPRIETAIRES

5.2 Approbation des comptes et bilan au 31 12 2015.

OUI	5492	100.0 %
NON	0	0.00 %
EXPRIME	5492	
ABS	228	

OUI	; Brissaud ; Brunild ; Croquet ; Guy - Para ; Guy +@ ; Uta ; Nowe ; Perrot - Stavoux ; Pire - Ochelen ; Place - Vos ; Robaey ; Timmermans ; Van Roy ; Verhelst ; Wauthelet ; Wisse ; Pharma Sana ; Meyer (CS) ; Belfour ; Bistl ; Comeau - Desteur ; Delfosse ; Dero ; François - Saintes ; Gorse ; Heylen ; Uhoir ; Malu ; Naim - Merszak ; Nuyts ; O'Neill ; Uydenbroek ; Van Esch ; Van Moer ; Van Velthoven - Nollevaux ; Vettorel ; Vettorel ; Vettorel - Delannoy ; ACP CHAZAL / KNUETS ; SODIPAR ; Bandali ; Dille @@@ ; Engels - Ackermans ; Forget ; Ghyssels ; Gueganic - Ennasser ; Hanon ; Laloum - Maniaka ; Magi ; Noterman ; Soupert ; Tsiromkos ; Bauduin ; Cardyn ; Chevalier ; Grignat ; Pilcova ; Quannens ; Smeets ; Zoutos ; Didaos - Laroy (ve Laroy) ; Bontez ; De Boeck ; Hebbelink ; Latour ; Nouwen ; Vandercammen ; Singh ; Hellebrandt
NON	
ABS	; De Aguirre ; Laureys ; Rozycka

OFFICE DES PROPRIETAIRES

6.2 Décharge au Commissaire aux Comptes

OUI	5456	100.0 %
NON	0	0.00 %
EXPRIME	5456	
ABS	264	

OUI	; Guy - Para ; Verhelst ; Vettorel - Delannoy ; Belfour ; Bandali ; Bistl ; Brissaud ; Brunild ; Comeau - Desteur ; Croquet ; Ghyssels ; Gorse ; Grignat ; Guy +@ ; Hellebrandt ; Laureys ; Uhoir ; Naim - Merszak ; Nowe ; Nuyts ; O'Neill ; Perrot - Stavoux ; Pire - Ochelen ; Place - Vos ; Robaey ; Rozycka ; Singh ; Timmermans ; Uydenbroek ; Van Esch ; Van Moer ; Van Roy ; Vettorel ; Vettorel ; Pharma Sana ; Meyer (CS) ; Cardyn ; De Boeck ; Delfosse ; Dille @@@ ; Forget ; Laloum - Maniaka ; Uta ; Magi ; Malu ; Noterman ; Tsiromkos ; Van Velthoven - Nollevaux ; Wauthelet ; Wisse ; ACP CHAZAL / KNUETS ; SODIPAR ; Didaos - Laroy (ve Laroy) ; Bauduin ; Dero ; Hanon ; Heylen ; Smeets ; Engels - Ackermans ; Hebbelink ; Quannens ; Soupert ; Bontez ; Chevalier ; Latour ; Nouwen ; Vandercammen ; Zoutos ; Pilcova
NON	
ABS	; De Aguirre ; François - Saintes ; Gueganic - Ennasser

OFFICE DES PROPRIETAIRES

6.3 Décharge au Conseil de Copropriété

OUI	5563	100.0 %
NON	0	0.00 %
EXPRIME	5563	
ABS	157	
OUI	; Belfour ; Brissaud ; Cormeau - Desteur ; Croquet ; Gay - Para ; Ghyselink ; Gorse ; Guy +@ ; Laureys ; Uta ; Nowe ; O'Neill ; Perrot - Stavaux ; Pire - Ochelen ; Place - Vos ; Robaey ; Roeyck ; Singh ; Uytendbroek ; Van Esch ; Van Moer ; Van Roy ; Vettorel ; Vettorel - Delannoy ; Wauthelet ; Pharma Sana ; Meyer (CS) ; Bandal ; Bisti ; Brunlid ; De Aguirre ; Delfosse ; Dero ; Forget ; Grignot ; Heylen ; Laloumi - Maniaka ; Magi ; Naim - Merzak ; Noterman ; Nuyts ; Timmermans ; Van Velthoven - Nollevaux ; Verheist ; ACP-CHAZAL / KNUETS ; SODIPAR ; Didacus - Laroy (Ive Laroy) ; Bauduin ; Bontez ; Cardyn ; Hebbelink ; Uhoir ; Smeets ; Soupart ; Tsimokos ; Wissel ; Engels - Ackermans ; Pilcova ; Quatannens ; Chevalier ; Dille @@@ ; Hanon ; Helebrandt ; Latour ; Malu ; Nouwen ; De Boeck ; Zoutse	
NON		
ABS	; Gueganic - Ennasseri ; François - Saintes	

OFFICE DES PROPRIETAIRES

8.1 Ratification des travaux de sécurisation des façades arrières mené par la firme Euroneuf pour un montant de 11 288€ htva et payés par le fonds de réserve.

OUI	5589	100.0 %
NON	0	0.00 %
EXPRIME	5589	
ABS	131	
OUI	; Naim - Merzak ; Van Moer ; Bisti ; Brissaud ; Cardyn ; Croquet ; Delfosse ; Forget ; Gay - Para ; Gueganic - Ennasseri ; Uhoir ; Magi ; O'Neill ; Robaey ; Singh ; Van Roy ; Verheist ; Pharma Sana ; Meyer (CS) ; Belfour ; Brunlid ; Cormeau - Desteur ; Dero ; Ghyselink ; Gorse ; Guy +@ ; Helebrandt ; Laloumi - Maniaka ; Laureys ; Uta ; Malu ; Perron - Stavaux ; Place - Vos ; Roeyck ; Tsimokos ; Uytendbroek ; Van Esch ; Bandal ; De Aguirre ; Dille @@@ ; François - Saintes ; Nowe ; Nuyts ; Pire - Ochelen ; Vettorel ; Vettorel - Delannoy ; Wauthelet ; Wissel ; ACP-CHAZAL / KNUETS ; SODIPAR ; De Boeck ; Grignot ; Hanon ; Noterman ; Zoutse ; Didacus - Laroy (Ive Laroy) ; Bauduin ; Bontez ; Pilcova ; Smeets ; Vandercammen ; Hebbelink ; Heylen ; Engels - Ackermans ; Quatannens ; Soupart ; Chevalier ; Latour ; Nouwen	
NON		
ABS	; Timmermans ; Van Velthoven - Nollevaux	

OFFICE DES PROPRIETAIRES

7.1. Décision quant à nommer un architecte pour une mission de conseil et décision quant à réaliser les travaux en façade arrière (bandeaux des terrasses) de l'édifice Chazal 145 et retour, Av. Paul D

OUI	5383	100.0 %
NON	0	0.00 %
EXPRIME	5383	
ABS	337	
OUI	; Belfour ; Brissaud ; Van Esch ; Van Moer ; Bisti ; Cardyn ; Cormeau - Desteur ; Croquet ; Delfosse ; Dero ; Gay - Para ; Grignot ; Uhoir ; Magi ; Naim - Merzak ; Nowe ; O'Neill ; Perrot - Stavaux ; Pire - Ochelen ; Place - Vos ; Robaey ; Singh ; Van Roy ; Verheist ; Vettorel - Delannoy ; Pharma Sana ; Meyer (CS) ; Bandal ; De Boeck ; Forget ; Ghyselink ; Gorse ; Hebbelink ; Helebrandt ; Heylen ; Laloumi - Maniaka ; Laureys ; Uta ; Nuyts ; Roeyck ; Smeets ; Uytendbroek ; Vettorel ; Vettorel ; Wauthelet ; ACP-CHAZAL / KNUETS ; SODIPAR ; Bauduin ; Engels - Ackermans ; Gueganic - Ennasseri ; Guy +@ ; Hanon ; Malu ; Noterman ; Soupart ; Wissel ; Chevalier ; Dille @@@ ; François - Saintes ; Nouwen ; Quatannens ; Zoutse ; Bontez ; Latour ; Pilcova ; Vandercammen ; Brunlid	
NON		
ABS	; Timmermans ; De Aguirre ; Tsimokos ; Van Velthoven - Nollevaux ; Didacus - Laroy (Ive Laroy)	

OFFICE DES PROPRIETAIRES

8.2 Ratification des travaux de toitures urgents effectués par Euroneuf pour un montant de 12 327€ htva payés par le fonds de réserve.

OUI	5589	100.0 %
NON	0	0.00 %
EXPRIME	5589	
ABS	131	
OUI	; Brissaud ; Cardyn ; Croquet ; Gueganic - Ennasseri ; Nowe ; Nuyts ; Pire - Ochelen ; Singh ; Van Moer ; Verheist ; Vettorel ; Vettorel - Delannoy ; Pharma Sana ; SODIPAR ; Meyer (CS) ; Belfour ; Bisti ; Brunlid ; Cormeau - Desteur ; De Aguirre ; Delfosse ; Dero ; Dille @@@ ; Forget ; François - Saintes ; Gay - Para ; Ghyselink ; Gorse ; Grignot ; Guy +@ ; Helebrandt ; Laureys ; Uhoir ; Magi ; Naim - Merzak ; Noterman ; O'Neill ; Perrot - Stavaux ; Place - Vos ; Robaey ; Roeyck ; Smeets ; Uytendbroek ; Van Esch ; Van Roy ; Vettorel ; Wauthelet ; ACP-CHAZAL / KNUETS ; Didacus - Laroy (Ive Laroy) ; Bandal ; Bauduin ; De Boeck ; Hanon ; Hebbelink ; Heylen ; Laloumi - Maniaka ; Uta ; Malu ; Tsimokos ; Zoutse ; Engels - Ackermans ; Pilcova ; Quatannens ; Soupart ; Wissel ; Bontez ; Chevalier ; Latour ; Nouwen ; Vandercammen	
NON		
ABS	; Timmermans ; Van Velthoven - Nollevaux	

OFFICE DES PROPRIETAIRES

9. Décision quant à approuver les nouveaux statuts de la copropriété en annexe d'une part et quant à donner mandat au syndic pour signer l'acte notarié d'autre part.

OUI	2796	65.54 %
NON	1470	34.46 %
EXPRIME	4266	
ABS	1454	

OUI	; Cardyn ; Croquet ; Gay - Para ; Nowe ; Robbeys ; Van Moer ; Pharma Sana ; Meyer (CS) ; Brunlid ; Forget ; Helebrandt ; Magi ; Malu ; Naim - Merezak ; Pire - Ochelen ; Uydenbroek ; Van Roy ; De Boeck ; Dille @@@ ; Hanon ; Laloum - Maniaka ; Place - Vos ; Zoutos ; ACP CHAZAL / KNUETS ; SODIPAR ; Delfosse ; Palowa ; Wauthelet ; Bisti ; Bontez ; Gorse ; Vandercammen ; Bandal ; Grignet
NON	; Dero ; Belfour ; De Aguirre ; Gueganic - Ennasser ; Singh ; Nuys ; Perrot - Stavaux ; Timmermans ; Van Velthoven - Nollevaux ; Heylen ; Engels - Ackermans ; Quatanens ; Soupant ; Didacus - Laroy (Ive Laroy) ; Chevalier ; Nouwen ; Latour
ABS	; Van Esch ; Verheest ; Cormeau - Desteur ; François - Saintes ; Guy +@ ; Uhoir ; Uta ; Vettorel ; Vettorel - Delannoy ; Brissaud ; Ghyselincx ; Laureys ; Noterman ; Bauduin ; Rozicka ; O'Neill ; Tsirimokos ; Wisser ; Hebbelincx ; Smeets

OFFICE DES PROPRIETAIRES

10.1 Membres du Conseil de Copropriété

OUI	5563	98.41 %
NON	90	1.59 %
EXPRIME	5653	
ABS	67	

OUI	; Cardyn ; De Aguirre ; Gay - Para ; Guy +@ ; Place - Vos ; Singh ; Van Moer ; Verheest ; Pharma Sana ; Meyer (CS) ; Bandal ; Brissaud ; Brunlid ; Cormeau - Desteur ; Croquet ; Forget ; Gorse ; Heylen ; Laloum - Maniaka ; Uhoir ; Uta ; Magi ; Malu ; Naim - Merezak ; Nowe ; Nuys ; O'Neill ; Perrot - Stavaux ; Robbeys ; Van Roy ; Vettorel ; Vettorel - Delannoy ; Didacus - Laroy (Ive Laroy) ; Bisti ; Dero ; Engels - Ackermans ; Ghyselincx ; Hebbelincx ; Helebrandt ; Laureys ; Noterman ; Pire - Ochelen ; Rozicka ; Smeets ; Soupant ; Timmermans ; Uydenbroek ; Van Esch ; Wauthelet ; Wisser ; ACP CHAZAL / KNUETS ; SODIPAR ; Balfour ; Bauduin ; Chevalier ; De Boeck ; Delfosse ; Dille @@@ ; Grignet ; Hanon ; Latour ; Nouwen ; Quatanens ; Tsirimokos ; Van Velthoven - Nollevaux ; Zoutos ; Palowa ; Bontez ; Vandercammen
NON	; Gueganic - Ennasser
ABS	; François - Saintes

OFFICE DES PROPRIETAIRES

10.1 Membres du Conseil de Copropriété

OUI	5653	100.0 %
NON	0	0.00 %
EXPRIME	5653	
ABS	67	

OUI	; De Aguirre ; Meyer (CS) ; Brissaud ; Brunlid ; Cardyn ; Croquet ; Gay - Para ; Helebrandt ; Uta ; Nowe ; Place - Vos ; Robbeys ; Singh ; Van Moer ; Vettorel - Delannoy ; Pharma Sana ; Balfour ; Bandal ; Bisti ; Cormeau - Desteur ; De Boeck ; Delfosse ; Dero ; Dille @@@ ; Forget ; Ghyselincx ; Grignet ; Gueganic - Ennasser ; Guy +@ ; Hanon ; Heylen ; Laureys ; Uhoir ; Magi ; Malu ; Naim - Merezak ; Noterman ; O'Neill ; Perrot - Stavaux ; Rozicka ; Timmermans ; Uydenbroek ; Van Esch ; Van Roy ; Vettorel ; Vettorel - Wauthelet ; Wisser ; Didacus - Laroy (Ive Laroy) ; Bauduin ; Engels - Ackermans ; Gorse ; Nuys ; Palowa ; Smeets ; Soupant ; Tsirimokos ; Van Velthoven - Nollevaux ; Verheest ; Zoutos ; Bontez ; Chevalier ; Hebbelincx ; Laloum - Maniaka ; Quatanens ; Vandercammen ; SODIPAR ; Latour ; Nouwen ; Pire - Ochelen ; ACP CHAZAL / KNUETS
NON	
ABS	; François - Saintes

OFFICE DES PROPRIETAIRES

10.2 Commissaire aux Comptes

OUI	5653	100.0 %
NON	0	0.00 %
EXPRIME	5653	
ABS	67	

OUI	; Gorse ; Croquet ; Dero ; Gay - Para ; Hebbelincx ; Nowe ; Pire - Ochelen ; Place - Vos ; Singh ; Smeets ; Van Esch ; Van Roy ; Verheest ; SODIPAR ; Balfour ; Bandal ; Bisti ; Brissaud ; Brunlid ; Cardyn ; Cormeau - Desteur ; De Aguirre ; Delfosse ; Forget ; Ghyselincx ; Grignet ; Gueganic - Ennasser ; Guy +@ ; Helebrandt ; Heylen ; Laloum - Maniaka ; Laureys ; Uhoir ; Uta ; Malu ; Naim - Merezak ; Nuys ; O'Neill ; Perrot - Stavaux ; Robbeys ; Timmermans ; Van Moer ; Vettorel ; Vettorel - Delannoy ; Wauthelet ; ACP CHAZAL / KNUETS ; Pharma Sana ; De Boeck ; Dille @@@ ; Engels - Ackermans ; Hanon ; Magi ; Noterman ; Quatanens ; Rozicka ; Soupant ; Tsirimokos ; Uydenbroek ; Van Velthoven - Nollevaux ; Vettorel ; Wisser ; Zoutos ; Didacus - Laroy (Ive Laroy) ; Meyer (CS) ; Bauduin ; Chevalier ; Latour ; Nouwen ; Palowa ; Bontez ; Vandercammen
NON	
ABS	; François - Saintes

10.1 Membres du Conseil de Copropriété

OLJ	O	***** %
NON	O	***** %
EXPRIME	O	
ABS	O	

OUI

NON

ABS

10.3 Syndic

: Positif kumulatif, Immobilier & Annuité spk
à l'échelle d'un office des Propriétaires.

OUI	5318	100.0 %
NON	0	0.00 %
EXPRIME	5318	
ABS	402	

OUI

NON

ABS

• Croquet : Gay - Para; Cardyn : Dero; Forget : Nowe; Pire - Ocheien; Place - Vos; Singh; Lyttenbroek; ACPCHAZAL / KNUJETS; SODIPAR; Balfour; Bistl; Brissard; Brulin; Cormeau - Desteur; De Boeck; Deffosse; Dille @ @ @; Gorsie; Guy @; Hebbelrand; Haylen; Laureys; Oly; Uta; Naim - Merezak; O'Neill; Perrot - Clauss; Robaens; Rorckya; Van Esch; Van Moer; Van Roy; Verheest; Vetterlo; Vetterlo - Delannoy; Phama Sana; Meyer (CS); Bandall; Ingels - Ackermans; Ghyselincx; Gueganic - Gnanissen; Hannon; Laloumi - Maniak; Magi; Malu; Noterman; Quatanjens; Smeets; Turikmoks; Vetterlo; Wauthelet; Zoubos; Bauduin; Bontez; Chevallier; De Aquilre; France - Saintes; Hebbelincx; Latour; Nouwen; Piscova; Timmermans; Vandercammen; Wisser; Grignep; Van Velthoven - Nollevaux

; Nuyts ; Didacus-Laroy (we Laroy) ; Soupart

1

OUI	0	***** %
NON	0	***** %
EXPRIME	0	
ABS	0	

OUI

NON

ABS

5.4 Decision quant a appeler une cotisation par trimestre au fonds de réserve de 18.000 €

OUI	4746	91.32 %
NON	451	8.68 %
EXPRIME	5197	
ABS	523	

our

NON

ABS

: Bursild; Nowe; Place - Vos; Uytendbroek; Van Moer; Verhelst; Wauhelet; Meyer (CS); Bixti; Croquet; De Boeck; Delisse; Dille (et al.); François -Saintes; Gay -Parsa; Gorse; Guy + G.; Hellebrandt; Heylen; Lhoir; Litaj; Naim -Merezak; O'Neill; Perrot -Stavay; Pie -Ochelen; Robaey; Smeets; Timmermans; Van Esch; Van Roy; Vortel -Delannoy; Wisser; Pharmia Sana; Engels -Ackermans; Forget; Hanon; Hebbelinc; Magi; Malu; Noterman; Quatsannens; Soupaut; Tsimirkos; Van Velthoven -Nollevaux; Vortel; Vortel; Zoutsos; ACP-CHAZAL / KNETS; SODIPAR; Bandal; Braudin; Cardyn; Chevallier; Grignat; Laloum -Manlika; Pilcova; Bontes; Vandercamden; Latour; Nouwen

; Balfour; De Aguirre; Dero; Didacus-Laroy (vive Laroy); Goeganic-Ennasseri; Singh

: Cormeau - Desteur ; Ghyselincx ; Laureys ; Nuyts ; Roczyska ; Brissaut

Rapport du Commissaire aux comptes, exercice 2015, à l'attention de l'Assemblée Générale du 18/04/2016

Durant cet exercice, il a été procédé à de multiples régularisations ayant nécessité des tâches d'investigation et de réflexion longues et fastidieuses. En effet, la passation de service entre Trévi et Pascal Knuets ne s'est pas déroulée dans les meilleures conditions, c'est le moins qu'on puisse dire. Mais nous arrivons au bout de l'aventure Trévi et je propose à cette AG, de terminer le nettoyage des comptes en mettant à charge du fonds de réserve, les soldes tant créditeurs que débiteurs de montants impossibles à identifier ou trop anciens pour garder un espoir réel de régularisation. Ceci n'aura aucun effet sur le montant d'euros disponibles, car il s'agit d'un jeu d'écritures, mais améliorera considérablement la lisibilité du bilan. Si d'aventure, l'un ou l'autre de ces cas trouvait une solution, la régularisation se fera via le Fonds de réserve. Vu le peu d'empressement de Trévi à nous apporter quelque aide que ce soit, le moment n'est donc pas venu de lever le rejet des comptes de Trévi.

Concernant l'exercice 2015 maintenant. La comptabilité élaborée par l'équipe de Pascal Knuets a maintenant pris une forme correcte, et les montants sont correctement imputés, notamment en ce qui concerne les dépenses privatives qui ont été payées par les fonds de la copropriété, ou les dépenses de travaux à imputer au Fonds de réserve.

Un point d'ombre cependant : le temps nécessaire à obtenir certains documents ou réponses à mes questions qui finissent toujours par trouver une issue favorable, mais qui ralentissent beaucoup l'exécution de ma mission.

En conclusion, la comptabilité présentée est, au vu des documents présentés, sincère, honnête et correcte. Il faudra s'attendre encore à quelques ajustements mineurs au cours de 2016.

Je saisis l'occasion pour remercier Madame Schreurs, comptable, Pour sa disponibilité et sa compétence.

Concernant le suivi des remarques que j'avais formulées l'année dernière :

- La gestion et le suivi logique des factures épisodiques (eau, gaz, électricité, ...) : correct ; des domiciliations de factures ont été mises en place.
- Comptes propriétaires : le solde débiteur au 31/12/15 est de 40.824,08 €, en baisse de 13,5 %. Cette amélioration s'est poursuivie en 2016. Aujourd'hui, le solde débiteur des propriétaires est de 30.401,23 €, soit une amélioration de plus de 35 % en 15 mois. Il faut dire que des actions vigoureuses de recouvrement ont été entreprises et commencent à produire leurs effets.
- Fin 2014, il y avait 18 propriétaires défaillants. A ce jour, il reste 8 propriétaires qui sont débiteurs de plus de 1.000 € (de 1.154 à 4.782 €), représentant 60 % de l'encours débiteur, soit 18.085.90 €..
- J'insiste encore une fois sur l'importance à respecter les échéances de paiement, car, en effet, le total des sommes restant dues a une influence directe sur le niveau du fonds de roulement qu'il faut maintenir pour satisfaire aux besoins de trésorerie.

J'appelle donc le syndic poursuivre et à respecter scrupuleusement les dispositions prévues par le règlement d'ordre intérieur en ce qui concerne les procédures de recouvrement.

En invitant le syndic à réfléchir aux éléments ci-dessus, et sous cette seule réserve, je considère que les comptes peuvent être approuvés en l'état.

Je vous remercie pour votre bonne attention.

W. Bontez



Résidence CHAVIGNE

Av. Chazal, 145

Rue P. Devigne 70-72-74

1030 Bruxelles

Syndic et Conseil de Copropriété

Le 18 Avril 2016

VADE-MECUM de la Résidence Chavigne

1) Vous entrez dans la résidence :

- toujours prévenir le concierge ;
- commander les plaquettes (boîte aux lettres, sonnette, ascenseur) auprès du concierge ;
- demandez au concierge de vous expliquer le fonctionnement de la résidence, entre autres :
 - les accès ;
 - les poubelles (tri sélectif) et les locaux pour les poubelles ;
 - les ascenseurs ;
 - l'éclairage de la résidence ;
 - les garages et parkings ;
 - le personnel d'entretien ;
 - le fonctionnement du chauffage ;
 - les relevés des compteurs de chauffage et d'eau ;
 - l'utilisation d'élévateurs (lift) pour les emménagements et travaux ;
 - les locaux pour vélos et voitures d'enfants ;
 - l'enlèvement des encombrants par Bruxelles-Propreté ;
 - le lavage des voitures ;
 - l'affichage dans les valves ;
 - plus si nécessaire (remettez lui, si possible, une clé de votre appartement, c'est une personne de confiance ; utile en cas de perte ou problème urgent).

Si vous êtes un nouveau propriétaire :

- signalez-vous non seulement auprès du concierge mais également au Syndic ;
- si vous faites des travaux :
 - prévenez toujours le syndic et le concierge !;
 - assurez-vous que tout est en ordre avec les autorités compétentes de l'urbanisme ;
 - prévenez vos voisins plusieurs jours avant les travaux ;
 - ne jamais toucher au chauffage sans en avoir parlé avant avec le concierge ;
 - assurez-vous de l'utilisation d'un élévateur (lift) pour le transport des matériaux et des déchets.

2) Vous quittez la résidence :

- toujours prévenir le concierge ;
- organiser le relevé des compteurs de chauffage et d'eau ;
- prévenir le syndic, cela évite plus tard des problèmes administratifs ;
- respecter les règles d'utilisation des ascenseurs et utiliser au maximum un élévateur externe.

3) Vivre dans la résidence c'est vivre ensemble et respecter le bien-être de tous !

△ REGLES DE BASE :

- les jardins avant et les pelouses arrière ne sont pas des latrines pour animaux (surtout les chiens), veillez à ramasser les déjections ;
- le bruit régulier envers vos voisins !!! 80% de la surface de l'appartement devraient être insonorisée (tapis, ...) >> pensez à vos voisins de l'étage inférieur ! ;
- vous faites une fiesta !! >> prévenez tous vos voisins, ils comprendront MAIS ne faites pas une fiesta tous les week-ends ! ;
- le stationnement des voitures en façade avant le long des marques blanc et jaune (72 et 145) est interdit : la police a averti, verbalise et enlève les véhicules en contravention ;
- terrasses en façade avant :
 - pas de bacs à fleurs à l'extérieur ;
 - pas de stockage permanent de meubles ;
 - ne pas y faire sécher du linge ;
 - ne pas jeter des cendres ou mégots de cigares et cigarettes ; pensez à votre voisin de l'étage inférieur qui risque de trouver des trous dans sa tente solaire ;
 - rideaux/jalousies en lames de couleur blanche le plus uniforme possible ;
 - une nouvelle tente solaire doit respecter la même couleur que les tentes existantes.

4) Les interdits !!!!

- aucune antenne parabolique en façade de la résidence (interdiction par la commune de Schaerbeek) ;
- utilisation des ascenseurs pour les vélos => il faut les remiser dans les locaux prévus à cet effet (voir le concierge) ;
- parking le long des bandes blanc et jaune de la résidence Rue Paul Devigne et Avenue Chazal

5) Personnes de contact (détails dans les valves de chaque immeuble) :

- Syndic : Raphael De Plaen et Emmanuelle Debièvre (pour la société « Pascal Knuets Immobilier » (infos dans les halls d'entrée));
- Concierge : Mr Joaquim Vidigal - Tenrihno ;
- Conseil de Copropriété (renouvelé lors de chaque AG, voir dans les valves situées dans les halls d'entrée).