



Bruxelles, le 27 avril 2015

Résidence "EUROPA"  
Rue Théodore De Cuyper, 125-131  
1200 - Bruxelles

\* \* \* \*

**Procès-verbal de l'Assemblée Générale Statutaire de l'Association des  
Copropriétaires de la Résidence "EUROPA" tenue  
le lundi 27 avril 2015 à 19.30 heures.**

L'an 2015, le lundi 27 avril à 19.30 heures, dans la salle de l'Eglise Adventiste Avenue des Iles d'Or, 15 à 1200 Woluwe-St-Lambert, les copropriétaires de la Résidence "EUROPA" se sont réunis en Assemblée Générale Statutaire suite à la convocation de la S.A. REGIMO, Syndic de l'immeuble, faite par courrier recommandé (ou simple pour les copropriétaires en ayant fait la demande expresse) en date du 06.04.2015.

Tous les copropriétaires ont été dûment convoqués.

La séance est ouverte à 19.45 heures.

La S.A. REGIMO, Syndic de l'immeuble, est représentée par Monsieur Daniel BORGERS, Administrateur-Délégué.

**PREMIÈRE RÉOLUTION**

**Vérification des présences, procurations et droits de vote, validité de l'Assemblée.**

Le syndic constate que sur 182 copropriétaires, 93 sont présents ou représentés, soit en quotités, 5.487 sur 10.000. L'Assemblée est en nombre pour délibérer valablement sur son ordre du jour et le syndic dépose sur le bureau :

- la liste de présences ;
- une copie du Règlement Général de Copropriété ;
- une copie des convocations.

## DEUXIÈME RÉOLUTION

### Nomination de scrutateurs pour le dépouillement des votes éventuels.

Messieurs CHAMPENOIS et NIKOLOV se proposent comme scrutateurs pour le dépouillement des votes éventuels. Ces candidatures sont acceptées à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

## TROISIÈME RÉOLUTION

### Constat d'approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générales du 23.04.2014.

Le procès-verbal de l'Assemblée Générale du 23.04.2014 étant le reflet exact de l'esprit des délibérations et résolutions prises lors de cette Assemblée, et n'ayant fait l'objet de recours, est définitivement approuvé.

## QUATRIÈME RÉOLUTION

### Etat des éventuels litiges et procédures judiciaires en cours.

Il y a actuellement 6 procédures judiciaires en cours :

1. une procédure contre M. ABDULWAHAB, propriétaire du garage PK 71.
2. une procédure contre Mme CAMBIER Vve HANSSENS, propriétaire de l'appartement J14.
3. une procédure contre M. CHAMPENOIS, propriétaire de l'appartement CREZ.
4. une procédure contre M. et Mme GUSTIN-DHEM, propriétaires de l'appartement E11.
5. une procédure contre Mme VAN LANCKER, propriétaire de l'appartement G07.
6. une procédure contre Mme WEY, propriétaire du bureau BUR2A.

## CINQUIÈME RÉOLUTION

### Comptes.

#### *a. Rapport des Commissaires aux comptes.*

Le rapport de Monsieur Jacques WALCKIERS a été joint en annexe n° 1 à la convocation.

#### *b. Examen des éventuels propriétaires débiteurs - Mesures à prendre.*

Le nom des principaux copropriétaires en retard de paiements sont repris dans le rapport de Monsieur WALCKIERS.

#### *c. Approbation des comptes du 01.01.2014 au 31.12.2014.*

A l'unanimité, l'Assemblée Générale approuve les comptes du 01.01.2014 au 31.12.2014.

#### *d. Approbation du bilan au 31.12.2014.*

L'Assemblée Générale approuve le bilan au 31.12.2014 à la majorité des propriétaires présents ou représentés, seuls Messieurs CHAMPENOIS et DEWERSE votant contre.

*e. Décharge au syndic, au Conseil de Copropriété et au Commissaire aux comptes.*

L'Assemblée Générale donne décharge au Syndic, au Conseil de Copropriété et au Commissaire aux comptes à la majorité des propriétaires présents ou représentés, seuls Monsieur CHAMPENOIS votant contre l'ensemble des décharges, et Monsieur DEWERSE votant contre la décharge au syndic uniquement.

*f. Budget annuel des charges ordinaires (exercice 2015).*

Le tableau reprenant les dépenses de l'année 2011, de l'année 2012, de l'année 2013, le budget 2014, la réalisation 2014 et la proposition de budget 2015 a été joint en annexe n° 2 à la convocation.

Il est dès lors proposé d'indexer de 2% les appels de provisions trimestrielles, les portant de 93.750 € à 95.625 €, ce qui représente un budget annuel de 382.500 €.

Cette proposition est acceptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés, seuls Madame KACHEEVA, Monsieur CHAMPENOIS et NIKOLOV votant contre.

*g. Réadaptation éventuelle du Fonds de Roulement.*

Monsieur WALCKIERS informe l'Assemblée que le Fonds de Roulement est suffisant.

## SIXIÈME RÉSOLUTION

### Suivi des travaux décidés lors de l'Assemblée Générale du 23.04.2014.

*a. Rénovation de la façade avant. (8<sup>ème</sup> résolution)*

*1° Information de l'architecte POTTIER sur le suivi et l'évolution du chantier - Phase I & Phase II.*

Monsieur POTTIER informe l'Assemblée que les travaux de la Phase I devraient être terminés pour les vacances d'été et ceux de la Phase II pour la fin de l'année 2015.

Monsieur POTTIER répond ensuite aux différentes questions qui lui ont été posées concernant l'avancement des travaux dont on retiendra qu'en ce qui concerne la Phase I, le placement des garde-corps commencera dans les prochaines semaines. Pour la Phase II, les chapes sont posées et l'entrepreneur est actuellement occupé à réaliser les enduisages des ciels de terrasses.

*2° Information concernant les paiements comptants et le financement des travaux.*

Monsieur BORGERS informe l'Assemblée que plus de la moitié des copropriétaires de l'immeuble ont payé comptant leur quote-part dans les travaux de rénovation de la façade avant.

-	Paiements comptants :	896.800 € (56,05 %)
-	Montant emprunté :	703.200 € (43,95%)

*b. Rénovation de l'éclairage. (9<sup>me</sup> résolution)*

Le placement des nouveaux luminaires de type LCD a bien été réalisé.

*c. Installation de 2 portes sectionales de garages entre la "Galerie de raccord" et l'immeuble "EUROPA" aux niveaux -1 & -2.*

Le syndic et le Conseil de Copropriété ont reçu une réaction négative de la part du Conseil de Copropriété de l'immeuble voisin situé 123-121-119 rue Théodore de Cuyper (fond servant). Une réunion sur place a été organisée entre les différents intervenants et l'installateur.

A l'issue de cette réunion, il a été décidé que la Résidence "EUROPA" introduirait une demande officielle auprès de l'IBGE dans le cadre du permis d'environnement collectif accordé à l'unité géographique dont fait partie la Résidence "EUROPA". Le dossier est actuellement en cours d'instruction.

### SEPTIÈME RÉSOLUTION

Proposition de rénovation complète de l'esplanade avant.

*Proposition de confier à l'Atelier d'Architecture Medori (M. POTTIER) d'établir un dossier (Phase préliminaire, Phase de Pré-étude & Phase d'étude et de réalisation) relatif à la rénovation de l'esplanade avec les différentes zones et les différents revêtements possibles, les priorités étant l'aspect étanchéité et structure.*

*Outre les côtés techniquement indispensables, l'architecte élaborera le projet en ayant à l'esprit une rénovation esthétique des abords, pour leur redonner leur cachet originel. Les travaux concernent les parkings et aires de manœuvre excluant les chemins de pompiers mais incluant les jardinets et accès aux entrées d'immeuble vu que les étanchéités se trouvent aussi sous ces zones.*

*Monsieur POTTIER est aussi chargé de l'étude des zones de circulation de l'ensemble du Parc, ce qui pourrait entraîner des économies d'échelles.*

Budget :

- Phase de Pré-étude : Honoraires forfaitaires de 4.500 EUR hors TVA (5.445 EUR TVAC).
- Phase d'Etude et Réalisation, dans le cas d'une décision favorable de l'AG. Honoraires : 7,5 % du coût des travaux de chaque phase séparée avec déduction de la phase de pré-étude, considérée comme acompte sur honoraires.

Approche budgétaire tout frais compris sur base de projets similaires :

*Esplanade avant = 1.600 m<sup>2</sup> - soit 480.000 EUR.*

Après un long échange de vues, l'Assemblée décide reporter ce point à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée.

## HUITIÈME RÉOLUTION

Proposition d'installer des rampes d'accès aux entrées des bâtiments de la Résidence, lesquelles permettraient un accès beaucoup plus aisé aux copropriétaires à mobilité réduite. (De telles réalisations ont déjà été faites dans de nombreux immeubles avoisinants).

*Ces travaux comprendront, notamment : l'installation de chantier, le démontage et évacuation de tous les revêtements de sol, murs et plafond jusqu'aux portes vitrées, à savoir pierres bleues, marbre et faux-plafond, portes vitrées et main courante comprises. Evacuation de l'asphalte jusqu'à l'étanchéité sur la zone de travail avec une sur-largeur de 50 cm. Raccord de l'étanchéité et du revêtement compris. Fourniture et pose d'un ensemble portes d'entrée coulissantes automatiques, spots encastrés dans faux-plafond, marches, contre-marches, rampe et sol en pierre bleue, parement en pierre bleue, paillason et cadre pour paillason, numéro de police en inox, main-courante en aluminium...*

*Idéalement, ces travaux devraient avoir lieu après la rénovation de l'étanchéité de l'esplanade.*

Budget : +/- 100.000 EUR TVAC.

Après un long échange de vues, l'assemblée décide de post-poser cette décision et demande de présenter, lors d'une prochaine Assemblée, un projet reprenant également l'aménagement global des halls d'entrée.

## NEUVIÈME RÉOLUTION

Proposition de réfection du chemin piétonnier menant de la rue Th. De Cuyper au parking situé devant l'immeuble. (Budget : 37.100 EUR TVAC)

Après un long échange de vues, l'Assemblée ne retient pas cette proposition.

## DIXIÈME RÉOLUTION

Proposition de remplacement de l'installation de parlophonie actuelle par une installation de vidéophonie.

Coût à charge des communs : 26.075,14 EUR TVAC, soit :

- Entrée 125 : 2.274,65 EUR TVAC
- Entrée 127 : 3.239,04 EUR TVAC
- Entrée 129 : 3.239,04 EUR TVAC
- Entrée 131 : 2.274,65 EUR TVAC
- 182 parlophones standards x 82,68 = 15.047,76 EUR TVAC.

Supplément privatif vidéophone : 203,52 Euros TVAC/pièce.

Après un long échange de vues, l'Assemblée ne retient pas sur cette proposition.

## ONZIÈME RÉOLUTION

Proposition de remplacement des plafonniers des paliers ascenseurs par des plafonniers à LED avec détecteurs de mouvements (suivant offre de la société Valeriolux).

n° 125 : 1 plafonnier au rez-de-chaussée et 1 plafonnier au 15<sup>ème</sup> étage.

1 éclairage de secours au 15<sup>ème</sup> étage.

n° 127 : 4 plafonniers au rez-de-chaussée + 16 plafonniers colonne GH + 16 plafonniers colonne I-J.

n° 129 : 4 plafonniers au rez-de-chaussée + 16 plafonniers colonne CD + 16 plafonniers colonne EF.

n° 131 : 1 plafonnier au rez-de-chaussée et 1 plafonnier au 15<sup>ème</sup> étage.

1 éclairage de secours au 15<sup>ème</sup> étage.

Prix par plafonnier : 230 EUR HTVA comprenant la fourniture et placement, le démontage et l'évacuation des anciens plafonniers, la suppression des minuteries ainsi que la modification du câblage.

Il est précisé que ces luminaires sont équipés de lampes de 16W produisant 460 lumen.

Prix par éclairage de secours (placé et raccordé) : 150 EUR HTVA.

Budget plafonniers :  $76 \times 230 \text{ EUR} + \text{TVA } 6\% = 18.528,80 \text{ EUR}$ .

Budget secours :  $2 \times 150 \text{ EUR} + \text{TVA } 6\% = 309 \text{ EUR}$ .

Total = 18.528,80 + 309,00 = 18.837,80 EUR

Monsieur DELONGUEVILLE informe l'Assemblée qu'il a reçu 2 offres comparatives de la société GBELDOMUS :

- une avec des luminaires de 16 W produisant 1.000 Lumen qui reviendrait, pour le même nombre d'appareils, à 12.682,90 € TVAC ;
- une avec des luminaires de 16 W produisant 1.200 lumen (matériel Pro haut de gamme) qui reviendrait, pour le même nombre d'appareils, à 17.113,70 € TVAC.

Après un échange de vues et à la majorité des voix, seule Madame BARAN votant contre, l'Assemblée retient la proposition de la société GBELDOMUS reprenant des appareils de 16 W produisant 1.000 Lumen pour un montant total de 12.682,90 € TVAC.

## DOUZIÈME RÉOLUTION

Mise en conformité des ascenseurs avec la réglementation concernant les ascenseurs publiée au Moniteur Belge du 30.04.2003 et modifiée par les Arrêtés Royaux des 17.03.2005 et 10.12.2012 relatifs à la sécurité des ascenseurs (publiés dans le MB du 19.12.2012).

*Compte tenu de la date de mise en service des ascenseurs, la modernisation devra être effectuée au plus tard le 31.12.2016.*

*Exposé de Monsieur ROELANDT de la société LIFT EXPERTISE sur les différentes possibilités et comparaison des offres reçues (tableaux principaux de l'étude joints en annexe n° 3).*

*Choix de l'ascensoriste allant réaliser l'entretien des ascenseurs de l'immeuble à partir du 1<sup>er</sup> juin 2015 en remplacement d'OTIS.*

Un représentant de la société LIFTINC, invité par un copropriétaire, fait une intervention non prévue, plaidant la cause des "petits" ascensoristes face aux 3 "grands", les "petits" ascensoristes pouvant, d'après lui, présenter des devis plus concurrentiels.

Plusieurs copropriétaires s'inquiètent qu'en cas de panne, un week-end, jour férié ou de vacances, un "petit" ascensoriste risquerait d'avoir moins de personnel disponible en cas de panne avec des personnes bloquées dans l'ascenseur.

Après un échange de vues, l'Assemblée décide :

- de retenir la 2<sup>ème</sup> proposition de travaux comprenant la mise en conformité, opérateurs de portes cabines, rideaux infrarouges, passage de l'organisme de contrôle avec garantie de 5 ans.
- d'écarter l'offre de la société OTIS, dont le contrat s'achèvera le 31 mai 2015.
- de soumissionner auprès de 2 "petits" ascensoristes afin de pouvoir comparer leurs offres à celles de KONE et SCHINDLER. Il est ainsi convenu de demander prix à LIFTINC et à une autre société à désigner par Monsieur ROELANDT. (Ce dernier a retenu l'ascensoriste DE WEGHE LIFTEN)
- de donner mandats au Conseil de Copropriété pour choisir, parmi ces 4 sociétés, celle allant réaliser tant la 2<sup>ème</sup> proposition des travaux, que l'entretien des ascenseurs de l'immeuble.
- de donner mandat au syndic pour signer avec cet ascensoriste un contrat d'entretien d'une durée de 5 ans, renouvelable.

### TREIZIÈME RÉOLUTION

Autres travaux à prévoir :

- a) *Remplacement des ensembles boîtes aux lettres.*
- b) *Rafrâichissement des halls et halls ascenseurs des rez-de-chaussée comme cela a déjà été fait aux 125 et 127 .*
- c) *Installation de détecteurs de fumées à chaque étage, dans la cage d'escalier et dans le hall donnant aux appartements.*
- d) *Ajout d'une signalisation d'accès à l'immeuble juste au croisement de la rue Jacques Brel et de la rue Théodore De Cuyper (accord communal nécessaire).*

L'Assemblée convient de reporter ces points à l'ordre du jour d'une prochaine Assemblée Générale.

### QUATORZIÈME RÉOLUTION

Budget travaux.

Etat et approvisionnement du Fonds de Réserve.

Monsieur BORGERS informe l'Assemblée de ce que le Fonds de Réserve s'élève actuellement à 461.122,58 €.

Compte tenu des travaux décidés, il est proposé de maintenir l'approvisionnement du Fonds de Réserve à 12.500 EUR par trimestre (50.000 EUR par an). Cette proposition est approuvée à l'unanimité.

### QUINZIÈME RÉOLUTION

Faisant suite aux nouvelles dispositions de la loi du 2 juin 2010 et 17 août 2013, les Associations des Copropriétaires doivent obligatoirement adapter leur Règlement de Copropriété.

*Nous soumettons donc cette adaptation à l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires.*

Après un échange de vues, l'Assemblée marque accord sur cette proposition d'adaptation des Statuts et charge le syndic de la faire enregistrer.

### SEIZIÈME RÉOLUTION

Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Statutaire.

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée retient le mercredi 11 mai 2016 pour tenir sa prochaine Assemblée Générale Statutaire.

### DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION

Réponse aux questions et/ou demandes écrites au moins 5 jours avant la date de l'assemblée.

- a. Questions et/ou demandes formulées par des copropriétaires au moins cinq jours avant l'assemblée.

Les demandes formulées par certains copropriétaires ont été abordées aux points de l'ordre du jour auxquelles elles se rapportaient.

- b. Communication éventuelle des demandes ou observations relatives aux parties communes reçues de toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale. (Loi du 30.06.1994 - Art. 577-8 paragraphe 4 - 8° du Code Civil).

Aucune demande ou observation relative aux parties communes n'a été reçue de personnes occupant l'immeuble, en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote en assemblée générale.

### DIX-HUITIÈME RÉOLUTION

Nominations Statutaires.

- a. Conseil de Copropriété.

A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale élit le Conseil de Copropriété suivant pour l'exercice 2015/2016 :



- Président : Monsieur VAN LOOIJ
- Assesseurs : Monsieur DELONGUEVILLE  
Monsieur JACOB

*b. Commissaire aux comptes.*

A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale reconduit le mandat de la sprl CONTROLE COPROPRIETE, représentée par Monsieur WALCKIERS, pour l'exercice 2015.

*c. Syndic.*

A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale proroge d'un an le mandat de syndic de la S.A. REGIMO aux conditions actuelles indexées, soit du 01.08.2015 au 31.07.2016.

## DIX-NEUVIÈME RÉOLUTION

Divers.

Néant.

## VINGTIÈME RÉOLUTION

Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal.

Les copropriétaires qui l'ont souhaité ont eu l'occasion de signer le procès-verbal de l'Assemblée.

La séance est levée à 23.55 heures.

\* \* \* \*

\*

*P.S. : Les propriétaires ont l'obligation d'aviser leurs locataires des résolutions qui les concernent et qui ont été adoptées en assemblée générale.*