



Bruxelles, le 8 juin 2016

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

\* \* \* \*

**Procès-verbal de la seconde Assemblée Générale Statutaire de  
l'Association des Copropriétaires de la Résidence "EUROPA" tenue  
le mercredi 8 juin 2016 à 19.30 heures.**

L'an 2016, le mercredi 11 mai 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 seconde 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 17.05.2016.

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.**

S'agissant d'une seconde Assemblée Générale, celle-ci peut délibérer valablement sur son ordre du jour, quel que soit le nombre de propriétaires présents et de quotités représentées.

Pour information, 69 propriétaires étaient présents sur 181, représentant 4.062 quotités sur 10.000.

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.

Madame ISTACE et Monsieur 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 27.04.2015.

Le procès-verbal de l'Assemblée Générale du 27.04.2015 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 5 procédures judiciaires en cours :

1. Procédure contre la succession de M. CHAMPENOIS, propriétaire de l'appartement CREZ. (Les héritiers ont promis de solder la dette prochainement.)
2. Procédure contre M. et Mme GUSTIN-DHEM, propriétaires de l'appartement E11. (Procédure de saisie immobilière en cours).
3. Procédure contre Mme WEY, propriétaire du bureau BUR2A. (Citation en cours).
4. Procédure contre l'IBGE pour demander la scission du permis d'environnement accordé a un ensemble de bâtiments englobant l'ACP "EUROPA".
5. Dossier pour trouble de voisinage et non respect du Règlement d'Ordre Intérieur.

## 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.

Mme VAN LANCKER, propriétaire de l'appartement G07, a établi un plan de paiement échelonné de sa dette. En cas de non respect de celui-ci, son dossier sera remis à l'avocat.

#### *c. Approbation des comptes du 01.01.2015 au 31.12.2015.*

A la majorité des voix, seul Monsieur BRUYENDONCK votant contre, l'Assemblée Générale approuve les comptes du 01.01.2015 au 31.12.2015.

*d. Approbation du bilan au 31.12.2015.*

A la majorité des voix, seul Monsieur BRUYENDONCK votant contre, l'Assemblée Générale approuve le bilan au 31.12.2015.

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

A la majorité des voix, seul Monsieur BRUYENDONCK votant contre, l'Assemblée Générale donne décharge au Syndic, au Conseil de Copropriété et au Commissaire aux comptes.

*f. Budget annuel des charges ordinaires (exercice 2016).*

Le tableau reprenant les dépenses des années 2011 à 2014, le budget 2015, la réalisation 2015 et la proposition de budget 2016 a été joint en annexe n° 2 à la convocation.

Il est dès lors proposé de maintenir le budget actuel, c'est-à-dire des appels de provisions trimestriels de 95.625 €, ce qui représente un budget annuel de 382.500 €.

Cette proposition est acceptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés, seul Monsieur BRUYENDONCK votant contre.

*g. Réadaptation éventuelle du Fonds de Roulement.*

Monsieur BORGERS informe l'Assemblée que le Fonds de Roulement (60.000 €) est suffisant.

### SIXIÈME RÉOLUTION

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

*a. Rénovation de la façade avant. (8<sup>ème</sup> résolution)  
Information de l'architecte POTTIER sur la fin et la réception du chantier.*

Monsieur POTTIER informe l'Assemblée que la réception provisoire des travaux a eu lieu les 28.01.2016 (étages 8 à 14) et 03.03.2016 (étages rez à 7). Les propriétaires ont reçu en même temps que la convocation à la présente assemblée un document émanant de l'architecte leur demandant de lui communiquer pour le 1<sup>er</sup> juin 2016 les remarques qui subsisteraient concernant les travaux de rénovation de la façade avant. Les remarques reçues ont été consignées et une réunion a eu lieu le 07.06.2016 sur place entre l'architecte POTTIER, la société TB TECHNICS, le Conseil de Copropriété et le syndic pour vérifier quelles remarques consignées dans le rapport de réception provisoire peuvent être levées.

Monsieur POTTIER répond ensuite aux différentes questions qui lui ont été posées concernant la finition des travaux, et prend notes des remarques et manquements qui lui sont communiqués en séance.

*b. 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". Cette demande a été refusée au motif que la Résidence "EUROPA" n'avait pas de mandat pour agir seule au nom de l'unité géographique.

Devant cet imbroglio, le Conseil de Copropriété a donné son accord pour mandater Me Aïda BASILE pour représenter la copropriété "EUROPA" et demander la scission du permis d'environnement attribué à l'unité géographique, de sorte que l'ACP "EUROPA" soit seule titulaire des installations dont elle est l'exploitante (emplacements de parkings couverts et extérieurs ainsi que les chaudières à gaz).

Cette demande de scission est également nécessaire afin d'éviter à l'ACP "EUROPA" d'être responsable d'une éventuelle défectuosité des autres installations - à l'instar des citernes à mazout et de la pollution de sol – dont elle ignore tout.

Bruxelles-Environnement- IBGE s'est rendue sur place et le responsable du dossier a indiqué qu'il était d'accord sur le principe de la scission de permis.

Il sollicite cependant l'accord des autres ACP faisant partie de l'unité géographique avant de faire droit à cette demande même si Bruxelles-Environnement- IBGE a conscience des difficultés pour obtenir un tel accord.

Une fois seule titulaire du permis d'environnement, l'ACP "EUROPA" pourra solliciter la modification de ce permis afin de placer une porte de garage au niveau de son immeuble sans l'accord des autres copropriétés.

## SEPTIÈME RÉOLUTION

### Suivi des travaux décidés lors de l'Assemblée Générale du 27.04.2015.

*a. Remplacement des plafonniers des paliers ascenseurs par des plafonniers à LED avec détecteurs de mouvements. (11<sup>ème</sup> résolution)*

Les luminaires ont été placés par la société GBELDOMUS.

Le Conseil de Copropriété prendra contact avec l'installateur des lampes LED dans les cages d'escaliers 127 – 129 pour vérifier le bon fonctionnement de ces lampes qui semblent s'allumer de façon intempestive à chaque passage de l'ascenseur occupé ou non.

Il essaiera également de contacter les services de SIBELGA pour l'éclairage à l'arrière du bâtiment.

*b. 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).*

Les ascenseurs ont été mis en conformité par l'ascensoriste DE WEGHE sous la surveillance de la société LIFT EXPERTISE (M. ROELANDT).

Le contrat d'entretien des ascenseurs a également été confié à la société DE WEGHE.

## HUITIÈME RÉOLUTION

### Proposition de réfection de l'asphalte du parking avant.

*Proposition de réfection de l'asphalte du parking et de l'esplanade devant l'immeuble (raclage d'une des couches de +/- 4 cm et ré-asphaltage sur une surface de +/- 1.700 m<sup>2</sup>) - Budget : 70.000 € TVAC.*

Une offre de prix a été reçue de la société DERDE CONSTRUCT pour un montant de 60.133,09 € TVAC auxquels il convient de rajouter les frais surveillance par l'architecte POTTIER.

A titre de comparaison, le renouvellement complet de l'étanchéité et rénovation de l'esplanade dans le même esprit que les bâtiments avoisinants reviendrait à +/- 480.000 € (voir 7<sup>ème</sup> résolution AG 27.04.2015).

Après un échange de vues, cette proposition est mise aux votes dont il résulte que cette proposition est acceptée. (Oui : 2.338 / Non : 1.614)

## NEUVIÈME 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 échange de vues, cette proposition est mise aux votes dont il résulte que cette proposition est acceptée. (Oui : 2.168 / Non : 1.814)

Un formulaire sera adressé à tous les copropriétaires pour leur demander quel type de parlophone ou vidéo-phone ils souhaitent avoir dans leur(s) appartement(s).

## DIXIÈME RÉOLUTION

### Proposition d'acquisition d'un système mobile de surveillance par caméras aux endroits stratégiques. Budget : 5.000 à 6.000 EUR TVAC.

Une propriétaire demande que toutes les assurances soient prises concernant la commission de la vie privée.

Après un échange de vues, cette proposition est mise aux votes dont il résulte que cette proposition est acceptée. (Oui : 2.777 / Non : 1.156)

M. NIKOLOV transmettra au Syndic les données techniques et le prix unitaire pour un système de contrôle vidéo. Le Syndic étudiera les performances et la fiabilité du système en comparaison des propositions déjà en sa disposition.

### ONZIÈME RÉSOLUTION

Proposition de placement d'un système de contrôle d'accès centralisé par badges de proximité sur toutes les portes d'entrées de l'immeuble (portes entrées rez-de-chaussée, niveaux -1 et -2, et futures portes piétonnes du garage). Budget : 16.000 EUR TVAC.

Après un échange de vues, l'Assemblée marque accord sur cette proposition à la grande majorité des voix (vote à mains levées).

### DOUZIÈME RÉSOLUTION

Information concernant la problématique des égouts.

Des infiltrations d'eau ayant été constatées dans certains garages tant au niveau-1 qu'au niveau -2, l'ensemble du réseau d'égouts et pieds de colonne a été curé par la société DE MEESTER en octobre 2015. Plusieurs remplacements de décharges et réparations d'avaloirs ont eu lieu en janvier 2016, et deux grandes chambres de visites qui s'étaient affaissées au niveau -2 ont été réparées au mois d'avril 2016. Un grand curage des égouts et pieds de colonne a encore été effectué les 27 & 30 mai 2016. Les copropriétaires qui subiraient encore des infiltrations d'eau dans leur garage sont invités à se faire connaître pour examiner celles-ci.

### TREIZIÈME RÉSOLUTION

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 127.601,06 €.

Compte tenu des travaux décidés, et à prévoir dans un proche avenir, 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.

### QUATORZIÈME RÉSOLUTION

Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Statutaire.

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée retient le mercredi 10 mai 2017 pour tenir sa prochaine Assemblée Générale Statutaire.

Conformément à l'article 577-6 §3 du Code Civil, le syndic inscrira à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

La période retenue étant la première quinzaine de mai, les demandes devront parvenir au syndic pour le vendredi 7 avril 2017 au plus tard.

## QUINZIÈME 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 suivantes ont été formulées par certains copropriétaires :

1. Porte coupe-feu 7<sup>ème</sup> G se referme trop brutalement :
  - Une intervention a été demandée à la société M.T.S.
2. Problématique des places de parkings devant l'immeuble (pour mémoire).
3. Accès aux personnes à mobilité réduite :
  - En attendant un renouvellement éventuel des entrées de l'immeuble, il est envisagé la mise en place de rampes en multiplex marin couvertes d'un antidérapant.
4. Fonctionnement du parlophone (129) :
  - Une intervention a été demandée auprès de l'électricien JMG Concept.
5. Distribution du Règlement d'Ordre Intérieur aux copropriétaires et locataires :
  - Sera examiné par le Conseil de Copropriété.
6. L'incivilité grandissante (détritus, dépôts, mégots, lavage des voitures, ... (Pour mémoire)
7. Suppression du banc le long du chemin piétonnier :
  - Cette demande n'est pas retenue.
8. Rappel que la pelouse n'est pas un endroit de pique-nique (pour mémoire).
9. Conciergerie (nettoyage, propreté, ...) :
  - Des doléances ont été enregistrées concernant les prestations de nettoyage de Mme MARTIN. Celles-ci lui seront communiquées officiellement par le syndic.
  - Mesdames ISTACE et KACHEEVA se proposent pour effectuer la liaison avec les concierges.
10. Etat des cerisiers du Japon :
  - Une intervention a été demandée auprès du jardinier MAGONETTE.
11. Réfection du chemin piétonnier :
  - Sera encore effectué en juin 2016 par la société AGL.
12. Rénovation de l'esplanade avant (voir 8<sup>ème</sup> résolution).
13. Déjections canines (pour mémoire).
14. Fermeture portes garages (voir 6<sup>ème</sup> résolution b.).
15. Voitures ventouses (pour mémoire).



- 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.

## SEIZIÈME 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 2016/2017 :

- 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 2016.

- 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 01.08.2016 au 31.12.2017.

La date d'échéance du contrat du syndic a été portée au 31 décembre tant pour qu'elle corresponde à la fin d'un exercice comptable, que pour éviter des problèmes administratifs au cas où l'Assemblée Générale ne serait pas en nombre (voir 2016 : la seconde Assemblée Générale a dû être convoquée en urgence pour un problème de date).

## DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION

### Divers.

- Il est signalé que les détecteurs de mouvements se déclenchent au passage de l'ascenseur.
- Un copropriétaire de l'immeuble, qui est également propriétaire d'un garage dans la Galerie de raccord, signale que la Galerie de raccord par laquelle on accède aux garages de l'EUROPA, éprouve des difficultés financières pour faire face aux dégradations affectant ses ouvrages.



- Il est signalé que l'association ANMH pourrait conseiller la Copropriété pour le placement de rampes d'accès pour handicapé.
- Il est demandé de créer un emplacement de parking handicapé devant l'immeuble.
- Il est demandé aux propriétaires de chiens d'emmener avec eux le sac contenant les déjections de leur chien.
- Un copropriétaire demande de repeindre les portes coupe-feu.

### DIX-HUITIÈME 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.*