



Tél./Tel. 02/660.44.03 - 0475/59.02.34 - Fax. 02/660.76.12
info@immolaurent.be - **IMMO LAURENT**
rue des Deux Chaussées 6 – Tweesteenwegenstraat 6
Oudergem - 1160 - Auderghem

ref : BOURGET-PV-AG-2017-01-17

Bruxelles, le 17 Janvier 2017

Madame, Monsieur,

Concerne : ACP LE BOURGET – 1, Rue Georges de Lombaerde à 1140 Bruxelles

Procès – verbal de l'Assemblée Générale Statutaire des copropriétaires du mardi 17/01/2017

1.- Vérification des présences, des procurations, des droits de vote et validité de l'assemblée.
Double quorum requis (50% de copropriétaires et/ou représentés et 50% des quotités)

Nombre de copropriétaires présents : 16/25
quotités représentées : 72 / 1000

L'assemblée Générale est valablement constituée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales et aux statuts de l'ACP LE BOURGET

Mme Carina Laurent représente le syndic IMMO-LAURENT sprl. Mr Walckiers et présent accompagné par Mr. Lagneau, représentant Contrôle Copropriété sprl, Commissaire aux comptes, participe à l'assemblée.

Mr. Lopez rejoint l'assemblée à 19.30 heures.

La réunion commence à 18.15 heures le double quorum de présence étant atteint.

2.- Nomination d'un Président de séance et d'un secrétaire

L'assemblée désigne Mr. Karakac comme président et le syndic comme secrétaire à l'unanimité

3.- Rapport du Commissaire aux Comptes, Contrôle Copropriété sprl, sur les comptes dernièrement transmis. (ci-joint son rapport)

Suite à un contrôle de la comptabilité le 14 Novembre 2016 en nos bureau, La SPRL CONTROLE COPROPRIETE a établi un rapport qui a été envoyé en annexe de la convocation. Mr. Walckiers était accompagné par Mr. Lagneau je lui laisse la parole.

Mr LAGNEAU a contrôlé pour la sprl Contrôle Copropriété sprl les comptes jusqu'au 30.09.2016.

Mr Lagneau donne plus de détails sur son rapport de commissaire aux comptes du 23/11/2016 envoyé en annexe des convocations à l'assemblée de ce jour.

Les propriétaires à l'unanimité marquent leur accord sur les points 1, 2, et 3 des conclusions dans du rapport. Le point 4 sera traité au point 13

Carina Laurent
IPI n° 504575
Membre Chambre des
Experts (KAVEX)

Garantie des fonds
Assurance Prof.
Allianz
Police n°
ZCN600033273

Borgstel. Allianz
Verzekering BA
polis nr.
ZCN600033273

Carina Laurent
BIV n° 504575
Lid Kamer Experten
(KAVEX)

Ondernemingsnr.:
0848 968 447



Tél./Tel. 02/660.44.03 - 0475/59.02.34 - Fax. 02/660.76.12
info@immolaurent.be - **IMMO LAURENT**
rue des Deux Chaussées 6 – Tweeesteenwegenstraat 6
Oudergem - 1160 - Auderghem

Immo Laurent

4.- Approbation des comptes couvrant la période du 01.10.2015 au 30.09.2016.

L'assemblée à l'unanimité approuve les comptes du 01/10/2015 au 30/09/2016.

5.- Approbation du bilan au 30.09.2016.

L'assemblée à l'unanimité approuve le bilan au 30/09/2016.

6.- Décharge à donner à :

1. Syndic IMMO-LAURENT : Mme Carina Laurent
2. Conseil de Copropriété

Commissaire aux Comptes : Contrôle Copropriété : Mr Walckiers

L'assemblée donne décharge à l'unanimité au syndic Immo Laurent, Carina Laurent et au commissaires aux comptes SPRL Contrôle Copropriété (Mr. Walckiers).

L'assemblée du 18 Janvier 2016 n'a pas désigné de délégué de conseil de copropriété.

7.- Approbation du budget de la période du 01.10.2016 au 30.09.2017. (voir comparatif + proposition de budget ci-joint)

L'assemblée examine le tableau comparatif des charges établi sur les dépenses des 4 dernières années, par Mme. Laurent et Mr. Walckiers le 23/11/2016 (envoyé en annexe des convocation à l'assemblée de ce jour).

L'assemblée fixe le budget 2016/2017 à 44.000 € à l'unanimité

8.- Fixation des appels de provisions pour 2016-2017.

PROPOSITIONS D'APPELS : 2016 -2017

Exercice 01/10/2016 au 30/09/2017	01.10.2016	11.500,00 €
	01.01.2017	12.000,00 €
	01.04.2017	10.000,00 €
	01.07.2017	10.500,00 €
		44.000,00 €
Exercice 01/10/2017 au 30/09/2018	01.10.2017	11.500,00 €
	01.01.2018	12.000,00 €

Accord à l'unanimité.

9.- Procédure judiciaire en cours : néant

10.- Mise en concordance entre le règlement de copropriété et la loi du 2 juin 2010.

Le texte a été mis en concordance par e-juris. Le syndic fait faire des copies recto/verso et les distribue aux propriétaires.. Ils communiqueront les remarques et/ou modifications aux syndic qui les transmettra à E-juris.

L'assemblée devra voter cette mise en concordance lors de la prochaine assemblée..

11.- Changement des quotités de Trabeco : adaptation de l'acte de base :

Il y 3 parkings appartenant à Trabeco. Le promoteur qui a fait faillite depuis des années. Il faut demander à une notaire de

Carina Laurent IPI n° 504575 Membre Chambre des Experts (KAVEX)	Garantie des fonds Assurance Prof. Allianz Police n° ZCN600033273	Borgstel. Allianz Verzekering BA polis nr. ZCN600033273	Carina Laurent BIV n° 504575 Lid Kamer Experten (KAVEX)	Ondernemingsnr.: 0848 968 447
--	---	--	--	----------------------------------



Tél./Tel. 02/660.44.03 - 0475/59.02.34 - Fax. 02/660.76.12
info@immolaurent.be - **IMMO LAURENT**
rue des Deux Chaussées 6 – Tweesteenwegenstraat 6
Oudergem - 1160 - Auderghem

modifier l'acte de base en supprimant les quotité non affectés étant entendu qu'un des parking pourra être loué par la copropriété. Accord à l'unanimité.

12.- Respect du Règlement d'Ordre Intérieur

12.1. Utilisation parkings /encombrants et accès aux non-autorisés

But est de limiter l'accès uniquement aux propriétaires ayant un parking.

Voir si il existe un système qu'on ouvre de l'extérieure et de l'intérieure avec une clé. Bloc serrure à gauche et à droite. Mr.

Loos se renseigne. Le syndic fait une note que les gens qui n'ont pas un parking qu'ils enlèvent leurs affaire.

Accord à l'unanimité

13- Elections statutaires :

13. 1. Syndic : Mise à jour du contrat

13. 2. Conseil de Copropriété/Délégué

13. 3. Commissaire aux Comptes

Syndic :

Le contrat qui date de 2009 doit être actualisé au contrat de l'IPI en vigueur et ceci à partir de ce jour aux même conditions.

L'assemblée à l'unanimité prolonge le mandat de IMMO LAURENT Mme Laurent pour 16 mois. L'assemblée mandate

Mr. Karakac et Mr. Loos pur signer le contrat.

Délégué : points contact du syndic : Mr. Karakac, Mr. Loos, Mr/Mme Linskens.

Commissaires aux comptes :

La sprl Contrôle Copropriété Mr. Walckiers ne se représente plus comme commissaire aux comptes.

L'assemblée à l'unanimité désigne la sprl B.C.G. Bureau Comptable et Gestion (Mr. Lagneau) comme commissaire aux

compte selon son offre du 7 décembre 2016 à l'unanimité. (350€ + TVA 21%). Mr. Walckiers reste disponible pour

donner des conseils éventuels à la copropriété

14.- Travaux à réaliser :

14.1. Ascenseur : mise en conformité: travaux commandés

14.2. Remplacement chauffage à envisager : transfert mazout vers gaz

14.3. Procédure à respecter dans la plupart des copropriétés, lorsque quelqu'un supprime un radiateur, il lui est compté un forfait de +- 2-3 unités . A décider cela en AG dans votre copropriété si non encore décidé

14.4. Divers :

14.1. Les travaux ont été commandé auprès de Otis. Début des travaux prévu le 17 février 2017 et prendront 4 à 5 semaines.

Carina Laurent
IPI n° 504575
Membre Chambre des
Experts (KAVEX)

Garantie des fonds
Assurance Prof.
Allianz
Police n°
ZCN600033273

Borgstel. Allianz
Verzekering BA
polis nr.
ZCN600033273

Carina Laurent
BIV n° 504575
Lid Kamer Experten
(KAVEX)

Ondernemingsnr.:
0848 968 447



Tél./Tel. 02/660.44.03 - 0475/59.02.34 - Fax. 02/660.76.12
info@immolaurent.be - **IMMO LAURENT**
rue des Deux Chaussées 6 – Tweesteenwegenstraat 6
Oudergem - 1160 - Auderghem

Immo Laurent

14.2. Le syndic a rencontré Sibelga le 2 Janvier dernier pour évaluer les adaptations à faire pour passer du mazout vers le gaz. L'assemblée décide de passer vers le gaz à l'unanimité. Sibelga travaux d'adaptation : 5395,39€
Devis Dos Santos : Démolition et reconstruction du mur 2.509,20 €.
Devis de VDS chauffage 36.844,54€. Devis de MVH 43.800,23€
Il faut prévoir un budget de 45.000€
L'assemblée à l'unanimité décide sur ces travaux et de les confier à VDS Chauffage qui est le chauffagiste actuel.
On fera appel au fonds de réserve. Si nécessaire le syndic fera un appel de fonds supplémentaire. Les travaux sera fait au printemps 2017

Accord à l'unanimité à l'exception Mr. Maes. Mr. Loos qui à procuration de Mr. Maes signale que Mr. Maes n'est pas d'accord sur le transfert vers le gaz.

14.3 Information sur la procédure : pas de décision à prendre sur ce point.

14.4 Divers : Il y a des infiltrations par la façade dans divers appartements : côté ESSO. L'assemblée décide de demander à Mr. Dos Santos un devis pour traiter le problème.

La bande des briques risque de tomber au-dessus du garage et de l'entrée de l'immeuble. Mr. Karakac et Mme Deneyer propose de les enlever afin d'éliminer ce risque.

Accord à l'unanimité.

15. Fonds de Réserve : Situation et appels éventuels

L'assemblée décide de continuer les appels de 3000€/trimestre. Accord à l'unanimité.

16. Lecture et signature du procès-verbal des décisions.

Le syndic de l'assemblée lit le rapport point par point. Le procès-verbal des décisions est lu et signé par les propriétaires encore présents.

La réunion se termine à 20.30 heures.

Carina LAURENT
gérante de la sprl

Carina Laurent
IPI n° 504575
Membre Chambre des
Experts (KAVEX)

Garantie des fonds
Assurance Prof.
Allianz
Police n°
ZCN600033273

Borgstel. Allianz
Verzekering BA
polis nr.
ZCN600033273

Carina Laurent
BIV n° 504575
Lid Kamer Experten
(KAVEX)

Ondernemingsnr.:
0848 968 447