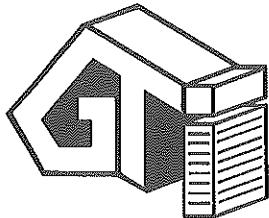


# GESTION & TRANSACTIONS IMMOBILIERES

S.P.R.L.



Square François Riga, 1

1030 Bruxelles

EXPERT-CONSEIL IMMOBILIER  
ETAT DES LIEUX  
EXPERTISES  
ESTIMATIONS  
RECEPTION TRAVAUX

ADMINISTRATION DE BIENS  
GERANCE IMMEUBLE  
GESTION PRIVATIVE

TRANSACTIONS IMMOBILIERES  
ACHAT - VENTE - LOCATION

MESURAGES

REF.:

Bruxelles, le

28 avril 2016

**Procès-verbal  
Assemblée Générale Annuelle  
Association copropriétaires  
Résidence « Hof ter Eycken » Pavillon 3  
Woluwe 4 à 1932 Sint-Stevens-Woluwe  
Numéro d'entreprise 0 851 406 612**

Date : 28.04.2016 à 19h00

Lieu : séchoir de l'immeuble – 13<sup>e</sup> étage

Les points suivants sont à l'ordre du jour et ont été traités

**1. Ouverture de la séance par le président du conseil de copropriété**

Mr Boens souhaite la bienvenue à tous.

**2. Validité de l'assemblée**

Quorum      709/1000 quotités  
                  36/51 propriétaires

Le nombre de personnes présentes ou représentées, le nombre de quotités et les prescriptions légales sur les procurations, sont conformes aux exigences.

Etaient présents ou représentés :

BEUCKELS - BEYDTS - BOENS - BONHOMME-HEYMANS - CAUDRON -  
D'HONDT - FARAH - FLUCHE - GATHY - HARDY - HAVET - JOURET -  
KAMPFF - KAUFHOLZ - KERVIN de MEERENDRE - LOGIER(x2) - LUNA -  
MATAGNE - MONOPOLI (x2) - MUTETERI - NAVÉZ - NIELSEN -  
PEREMANS - PHILIPP - PULHAM - RENTS - ROLLMAN - ROUX - SEGERS -  
SIRIBUTH - TIQUET(x2) - VANNARATH - WANTIER

### **3. Désignation du bureau de l'assemblée.**

#### **3.1. Désignation du président de la séance**

Mme Boens-Thevissen est candidate  
A l'unanimité des voix est élue présidente de la séance

#### **3.2. Désignation du secrétaire**

Le secrétariat est assuré par le syndic selon la loi entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2010

#### **3.3. Désignation d'un scrutateur**

Mr Boens est candidat  
A l'unanimité des voix est élu scrutateur de cette séance

### **4. Rapport de l'exercice écoulé**

Le syndic remercie les membres du conseil de copropriété pour l'aide apportée durant l'exercice écoulé.

#### Travaux exécutés :

Les travaux des terrasses ont été exécutés suivant le devis accepté.  
Ceux-ci sont terminés

#### Financier

#### Les dossiers suivants sont entre les mains de la justice :

##### Apt 004 – LICOPPE

Désignation du notaire Robberechts pour la mise en vente de l'appartement.

##### Apt 007 - LAZRAK

Audience du 07/04 : jugement provisionnel de 591,00 €. Cette somme a été payée le 19/04 sur le compte de l'avocat et sera transférée sur le compte de l'Association des copropriétaires.

Après échange des conclusions des 2 parties, seconde audience de plaidoiries le 15/09

##### Apt 008 - JANSSENS

La dette a été payée à l'huissier la veille de l'audience du 07/04.  
Cette somme sera également transférée sur le compte de l'Association des copropriétaires (910,00 €)

L'assemblée en prend acte.

## **5. Présentation des comptes du 01.01.2015 au 31.12.2015**

Le vérificateur des comptes a eu accès sans aucune restriction à tous les documents comptables, factures et extraits bancaires du compte à vue et du compte à terme.

Il a pu constater que les pièces reprises dans le listing des charges se rapportaient bien à des dépenses et recettes faites pour le compte de la copropriété et que le bilan annuel établit par le gérant représente bien la situation des avoirs et dettes de l'immeuble au 31.12.2015.

Le vérificateur des comptes n'a pas trouvé d'irrégularités.

A noter : le montant pour le remplacement des calorimètres et des compteurs d'eau froide et d'eau chaude, soit 4535,42 € mentionné dans le tableau joint au procès verbal de 2015 est erroné

En effet le montant de la facture d'ISTA est de 5657,81 €

Au montant mentionné dans ce tableau il faut ajouter les frais de recyclage et petit matériel et une TVA de 21 % au lieu d'une TVA de 6 % calculée.

En annexe le tableau comparatif des dépenses 2014/2015.

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

Les comptes sont approuvés à l'unanimité

### **5.2. Décharge au syndic pour l'exercice du 01.01.2015 au 31.12.2015**

Résultat des votes : à l'unanimité des voix l'assemblée donne décharge au syndic pour les comptes clôturés au 31.12.2015.

## **6. Fixation du budget ordinaire et du fonds de réserve.**

### **6.1. Budget ordinaire**

Proposition de conserver le même budget, soit 32,00 € par millième, par trimestre

### **6.2. Fonds de réserve**

Compte d'épargne :	110241,92 €
dont :	61020,38 € fonds de réserve
	49221,54 € solde travaux terrasses

A l'unanimité ces chiffres sont acceptés.

## **7. Election des membres du conseil de copropriété**

Le conseil actuel reste candidat, soit : Mr Boens, Mme D'Hondt, Mme Philipp, Melle Segers. Mr Verstraeten.

Résultats des votes pour l'ensemble du conseil de copropriété : l'assemblée marque son accord à l'unanimité des voix sur ce conseil.

Le conseil de copropriété est donc composé comme suit :

Mr Boens	Président
Mme D'Hondt	Assesseur
Mme Philipp	Assesseur
Melle Segers	Assesseur
Mr Verstraeten	Assesseur

## 8. Election du vérificateur des comptes

Mme Boens-Thevissen pose sa candidature  
Est élue à l'unanimité des voix vérificateur des comptes.

## 9. Ascenseur - rapport Otis

Monsieur Herman - GTI a rencontré la direction d'Otis dans notre immeuble.  
Ils ont constaté le problème de la porte à l'étage - 1.  
Un nouveau seuil doit être placé.  
Le seuil qui a été placé précédemment doit être démonté et remplacé.  
Le bétonnage sous le seuil aurait fait bouger celui-ci.  
Ce travail a été exécuté le lundi 25 avril 2016.  
Otis a constaté que la porte de l'étage - 1 est en très mauvais état. Il y aurait lieu de la réparer complètement. Le devis pour cette réparation s'élève à **1.767,00 € HTVA**.

D'autre part Otis a envoyé une offre pour faire des travaux de sécurité et d'esthétique :

### Sécurité

Pack machine traction	16.549,00 €
Nouveau limiteur de vitesse	1.199,00 €
Nouveaux boutons paliers	1.599,00 €
Placement d'un détecteur d'obstacles entre les portes	599,00 e
Remplacement des roulettes et galets de toutes les portes	5.599,00 €
Installation de chantier et réception des travaux	1.799,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>27.344,00 €</b>
	HTVA

### Esthétique

Nouvelle esthétique cabine - parois-plafond-sol-plinthes-miroir-main courante	4.199,00 €
	HTVA

### Montant total de ces travaux : 35.308,60 € TVA incluse.

Cette somme sera prélevée du compte épargne "appel spécial travaux".

L'Assemblée accepte ces travaux et marque son accord à l'unanimité.

## 10. Parking à l'arrière du bâtiment

Des panneaux "Propriété privée" ont été placés, mentionnant que ce parking est réservé aux habitants des immeubles "Hof ter Eycken".

Il est prévu de donner à chaque habitant un sticker à appliquer sur le pare-brise afin de pouvoir faire la distinction entre personnes autorisées et personnes non autorisées..

Pour les visiteurs ont prévoit une carte reprenant les mêmes références de la personne visitée.

Cette distribution se fera par pavillon.

## **11. Fermeture porte arrière du bâtiment**

La porte arrière du bâtiment reste régulièrement ouverte. Nous demandons une attention particulière à tous les habitants afin de ne pas oublier de fermer cette porte après chaque passage. Une porte ouverte laisse le passage libre à toute personne, parfois mal intentionnée.

Une nouvelle plaque "Fermer la porte svp" sera placée à un endroit bien visible.

## **12. Chauffage des parties communes**

En 1999 il a été voté par l'Assemblée Générale à la majorité des voix d'ouvrir un radiateur sur deux en hiver dans les escaliers.

Cette année nous avons reçu plusieurs remarques au sujet de l'ouverture de ces radiateurs dans les communs. Cette mesure avait été adoptée par sécurité et pour le confort des habitants.

Après discussions l'Assemblée marque son accord sur l'ouverture d'un radiateur sur deux dans les escaliers dès que la température extérieure est inférieure à 3°.

## **13. Electricité des parties communes**

Ceci concerne un point de 2013 remis à plus tard.

Pour rappel :

Placement d'interrupteurs automatiques dans les halls.

Le devis reçu en 2013 était de 5480,30 € TVA 6 % incluse.

Un nouveau devis sera demandé.

## **14. Travaux parties communes**

Demande de remplacement de la pompe défectueuse de la porte du 5e étage donnant vers les escaliers.

Nous vous proposons de faire une vérification de toutes les portes et de faire les remplacements nécessaires.

Demande d'élargir le passage de l'entrée arrière pour personnes handicapées devant se déplacer en chaise roulante.

L'Assemblée générale marque son accord à l'unanimité.

## **15. Terrasses - aspect**

Uniquement des meubles de terrasses et des bacs de plantes et de fleurs.

Les portes de sortie de secours et les séparations des terrasses doivent rester libres.

Défense de placer des antennes paraboliques.

## 16. Parc : entretien des haies

Ceci est un problème de la gérance du Parc : la taille des haies restera inchangée.

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée est levée à 20h15.

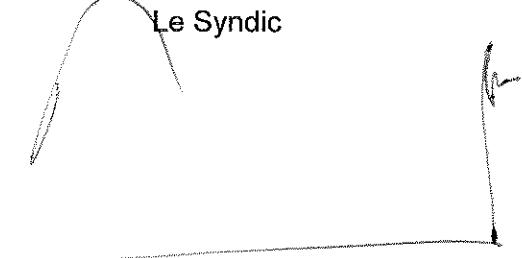
A. BOENS  
Président



M. THEVISSEN  
Présidente de la séance



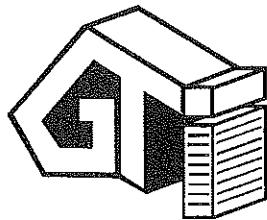
P. HERMAN  
Le Syndic



Rubriques		Rubrieken	2014	2015	EVOLUTION/EVOLUTIE
			Euro	Euro	
01.	Assurances police	Verzekeringen	14520,66	14559,88	0,27%
	sinistre	schade	7982,39	-229,98	-102,88%
03.	Frais copropriété	Medeeigendomkosten	20925,57	15005,28	-28,29%
04.	Fonds de réserve	Reservefonds	13400,00	13400,00	0,00%
06.	Frais privatifs	Privatieve onkosten	5087,48	8749,20	71,98%
08.	Parc	Park	8257,30	5945,98	-27,99%
09.	Gestion appartement	Beheer appartement	4316,52	4316,52	0,00%
10.	Entretien immeuble	Onderhoud gebouw	5926,41	6404,72	8,07%
11.	Concierge	Huisbewaarder	19488,70	20272,52	4,02%
12.	Ascenseurs	Liften	9915,24	12152,14	22,56%
15.	Consommation chauffage	Verbruik verwarming	20661,86	22006,82	6,51%
16.	Entretien chauffage	Onderhoud verwarming	2049,66	1905,72	-7,02%
17.	Cons.chauf.20 %	Verbr.verw.20 %	6629,98	6827,77	2,98%
18.	Eau	Water	15641,52	16387,30	4,77%
19.	Redevance eau	Heffingsbedrag water	2550,55	2856,53	12,00%
20.	Frais de relevés	Kosten opnamen	2327,07	2361,48	1,48%
TOTAL		TOTAAL	159680,91	152921,88	-4,23%
Frais privatifs		Privatieve onkosten	-5087,48	-8749,20	
4.Fonds de réserve		4.Reservekapitaal	-13400,00	-13400,00	
'ac.compteurs		plaatsen watermeters	-12586,81		
TOTAL DEPENSES COURANTES		TOTAAL COURANTE UITGAVEN	128606,62	130772,68	1,68%

# GESTION & TRANSACTIONS IMMOBILIERES

S.P.R.L.



Square François Riga, 1

1030 Bruxelles

EXPERT-CONSEIL IMMOBILIER  
ETAT DES LIEUX  
EXPERTISES  
ESTIMATIONS  
RECEPTION TRAVAUX

ADMINISTRATION DE BIENS  
GERANCE IMMEUBLE  
GESTION PRIVATIVE

TRANSACTIONS IMMOBILIERES  
ACHAT - VENTE - LOCATION

HOF TER EYCKEN PAV 3

MESURAGES

COMPARATIF DEPENSES 2014/2015

REF.:

Bruxelles, le

Rubriques	2014	2015	EVOLUTION
01. Assurances police	14.520,66 €	14.559,88 €	0,27%
sinistre	7.982,39 €	- 229,98 €	-102,88%
03. Frais de copropriété	20.925,57 €	15.005,28 €	-28,29%
04. Fonds de réserve	13.400,00 €	13.400,00 €	0,00%
06. Frais privatifs	5.087,48 €	8.749,20 €	71,98%
08. Parc	8.257,30 €	5.945,98 €	-27,99%
09. Gestion appartement	4.316,52 €	4.316,52 €	0,00%
10. Entretien immeuble.	5.926,41 €	6.404,72 €	8,07%
11. Concierge	19.488,70 €	20.272,52 €	4,02%
12. Ascenseurs	9.915,24 €	12.152,14 €	22,56%
15. Consommation chauffage	20.661,86 €	22.006,82 €	6,51%
16. Entretien chauffage	2.049,66 €	1.905,72 €	-7,02%
17. Cons.chauffage 20%	6.629,98 €	6.827,77 €	2,98%
18. Eau	15.641,52 €	16.387,30 €	4,77%
19. Redevance eau	2.550,55 €	2.856,53 €	12,00%
20. Frais de relevés	2.327,07 €	2.361,48 €	1,48%
<b>TOTAL</b>	<b>159.680,91 €</b>	<b>152.921,88 €</b>	<b>-4,23%</b>
Frais privatifs	- 5.087,48 €	- 8.749,20 €	
4. Fonds de réserve	- 13.400,00 €	- 13.400,00 €	
plac.compteurs	-12.586,81 €		
<b>TOTAL DEPENSES COURANTES :</b>	<b>128.606,62 €</b>	<b>130.772,68 €</b>	<b>1,68%</b>