

Bruxelles, le 13 mars 2018

CENTURY 21 Ever'One  
Agence Immobilière  
Avenue Henri Conscience 41  
1140 Bruxelles

Syndic de copropriétés  
Gestion - Vente - Location  
Membre C.I.B. - ABSA - S.N.P.

I.P.I. 101148  
Police cautionnement  
n° 60002470-104854  
A la mention de Julie Vander Maelen

v/réf :  
n/réf : TD / CONSCIENCE / Morina Delvina

Madame,

**Objet : ACP CONSCIENCE – Vente Morina Delvina (H2A)**

Votre courriel daté de ce jour a retenu toute notre attention.

Dans la perspective de la cession du droit de propriété du lot 9936 appartement H2A nous vous communiquons les informations visées à l'article 577-11, §1 du Code Civil.

**1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve (article 577-11, §1, 1°)**

A ce jour, le fonds de roulement présente une valeur de 5.000,00 € et la quote-part de l'appartement H2A représente 345/10.000<sup>e</sup> soit 172,50 €

Cette quote-part du fonds de roulement sera à verser par le futur acquéreur sur base des instructions que nous lui ferons parvenir après la passation de l'acte authentique.

A ce jour, le fonds de réserve ascenseur présente une valeur de 2.363,84 € et la quote-part de l'appartement H2A représente 1/27<sup>e</sup> soit 87,54 €.

Cette quote-part restera acquise au futur acquéreur.

A ce jour, le fonds de réserve présente une valeur de 42.965,75 € et la quote-part de l'appartement H2A représente 345/10.000<sup>e</sup> soit 1.482,31 €.

Cette quote-part restera acquise au futur acquéreur.

**2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant (article 577-11, §1, 2°)**

A ce jour, Madame MORINA DELVINA est redevable de la somme de 927,36 € envers la copropriété.

Elle restera également devoir sa quote-part dans les charges couvrant la période du 1<sup>er</sup> avril 2017 à la date de la mutation de propriété.

**3° la situation des appels de fonds de réserve** (article 577-11, §1, 3°)

Concernant le fonds de réserve, l'Assemblée Générale du 27 juin 2017 a décidé de n'appeler aucune dotation au fonds de réserve.

**4° le relevé des procédures judiciaires relatives à la copropriété** (art. 577-11, §1, 4°)

Il n'existe pas de procédure judiciaire actuellement.

**5° les procès-verbaux des assemblées des trois dernières années** (art. 577-11, §1, 5°)

Voici la liste des assemblées générales, ordinaires et extraordinaires des trois dernières années à la date de votre demande, soit le 13 mars 2018. Une copie de chaque procès-verbal est annexée à notre présente réponse.

- assemblée ordinaire 25-06-2015
- assemblée ordinaire 27-06-2016
- assemblée ordinaire 27-06-2017

**6° les décomptes des charges des deux dernières années** (art. 577-11, §1, 5°)

L'exercice comptable de la copropriété couvre la période 1<sup>er</sup> avril – 31 mars et les décomptes ont une périodicité annuelle.

Voici la liste des décomptes de copropriété des deux dernières années à la date de votre demande, soit le 13 mars 2018. Une copie de chaque décompte, qui comprend la facture individuelle ainsi que le relevé des dépenses, est annexée à notre présente réponse.

- comptes annuels 2015-2016
- comptes annuels 2016-2017

**6° le dernier bilan approuvé par l'assemblée générale** (art. 577-11, §1, 6°)

L'assemblée générale ordinaire du 27 juin 2017 a approuvé le bilan arrêté à la date du 31 mars 2017. Une copie de ce bilan est annexée à notre présente réponse.

En dehors du prescrit de l'article 577-11, §1 du Code Civil nous estimons devoir compléter l'information du candidat acquéreur par la transmission des informations ou précisions suivantes :

A/ **l'état des crédits contactés par la copropriété**

La copropriété n'a souscrit aucun emprunt.

B/ **le dossier d'intervention ultérieure**

Il n'y a pas de dossier d'intervention ultérieure au nom de la copropriété.

C/ **citerne à mazout**

La copropriété dispose d'une citerne d'une capacité inférieure à 30.000 litres.

Nous espérons ainsi avoir répondu à votre demande et restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Nous vous remercions également de noter que les frais de transmission des présentes informations dans le délai légal de quinze jours s'élèvent à € 125,00. En application de l'article 577-11, §4 ces frais seront portés en compte privatif de l'actuel propriétaire à la prochaine clôture des comptes, soit le 31/03/2018.

Nous vous prions d'agréer, Madame, l'assurance de notre parfaite considération.

Luc DE PUTTER  
Gérant.

## BILAN 31/03/2017

Immeuble : 99

CONSCIENCE

### ACTIF

4000	COPROPRIETAIRES	13255.86
4991	Compte charges	0.39
5500	BANQUE ING	38082.41
		51338.66

### PASSIF

4400	FOURNISSEURS	-1009.07
4708	FONDS DE RESERVE	-42965.75
4710	FONDS RESERVE ASCENSEUR	-2363.84
4800	FONDS DE ROULEMENT	-5000.00
		-51338.66

**CONSCIENCE**  
**BCE:0836 149 601**

Mademoiselle

MORINA Delvina  
Rue Willem Kuhnen 62 Bte 3  
1030 Bruxelles

1829  
H 2A 0000009936 /  
2016/2017  
01/04/2016 31/03/2017  
22/06/2017

Bruxelles 31/03/2017

**A CHARGE DES OCCUPANTS**

0 01 0 FRAIS D'ADMINISTRATION	345 \ 10000	5 582.70 =	192.60
0 02 0 FRAIS D'ENTRETIEN	1 \ 27	14 012.87 =	519.00
0 06 0 FRAIS D'ASCENSEUR	1 \ 27	3 993.16 =	147.89
0 98 0 CHAUFFAGE ET EAUX	\	=	454.82
			<u>1 314.31</u>

**A CHARGE DES PROPRIETAIRES**

0 20 0 FRAIS PROPRIETAIRES	345 \ 10000	4 588.45 =	158.30
0 97 P REMBOURSEMENT PROVISIONS	187.83 \ 4999.97	-60 000.00 =	<u>-2 253.97</u>
Total de la facture :			<u>-2 095.67</u>
Provisions honorées :			<u>-781.36 €</u>
Solde en votre faveur :			<u>0.00 €</u>
			<u>-781.36 €</u>

Url : <http://www.deputter-poleconcept.be/>

Utilisateur : 0000009936 Mot de passe : 93642

++++++

**MORINA Delvina  
Rue Willem Kuhnen 62  
1030 Bruxelles**

BE53 3630 5422 4353

BBRUBEBB

ACP CONSCIENCE

1140 Bruxelles

++++++

Mademoiselle  
 MORINA Delvina  
 Rue Willem Kuhnhen 62 Bte 3  
 1030 Bruxelles  
 1712  
 H 2A 0000009936 /  
 2015/2016  
 01/04/2015 31/03/2016  
 20/06/2016 Bruxelles 31/03/2016

A CHARGE DES OCCUPANTS

0 01 0 FRAIS D'ADMINISTRATION	345 \ 10000	5 566.48 =	192.04
0 02 0 FRAIS D'ENTRETIEN	1 \ 27	14 609.28 =	541.08
0 06 0 FRAIS D'ASCENSEUR	1 \ 27	2 565.46 =	95.02
0 98 0 CHAUFFAGE ET EAUX	\	=	393.70
			<u>1 221.84</u>

A CHARGE DES PROPRIETAIRES

0 20 0 FRAIS PROPRIETAIRES	345 \ 10000	6 782.41 =	233.99
0 97 P REMBOURSEMENT PROVISIONS	187.83 \ 4999.97	-60 000.00 =	<u>-2 253.97</u>
Total de la facture :			<u>-2 019.98</u>
Provisions non honorées :			<u>-798.14 €</u>
Solde en votre faveur :			<u>765.80 €</u>
			<u>-32.34 €</u>

Url : <http://www.deputter-poleconcept.be/>

Utilisateur : 0000009936 Mot de passe : 93642

++++++

**MORINA Delvina**  
**Rue Willem Kuhnhen 62**  
**1030 Bruxelles**

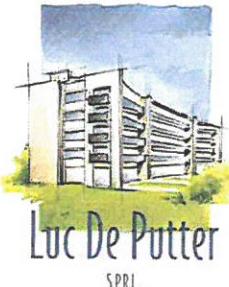
BE53 3630 5422 4353

BBRUBEBB

ACP CONSCIENCE

1140 Bruxelles

++++++



Syndic de copropriétés  
Gestion - Vente - Location  
Membre C.I.B. - ABSA - S.N.P.

I.P.I. 101148  
Police cautionnement  
n° 600024763-20 (ABSA)

Bruxelles, le 27 juin 2017

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ACP CONSCIENCE (BCE 0836 149 601) SISE AVENUE HENRI CONSCIENCE 263-265 à 1140 BRUXELLES, QUI S'EST TENUE LE MARDI 27 JUIN 2017 DANS LES BUREAUX DU SYNDIC

1. Validité de la convocation, vérification des procurations, détermination du quorum, validité de l'assemblée.

La liste de présence et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux. Les 15 copropriétaires présents et / ou valablement représentés sur 27 disposent ensemble de 5.095/10.000èmes de la copropriété.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. art. 577-6,7 et 8).

Est également présent : Bruno VAN MEENEN, gestionnaire employé au sein de la sprl LUC DE PUTTER, syndic.

*Les convocations sont adressées conformément au prescrit légal (loi du 02/06/2010) d'application depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2010, à savoir par courrier recommandé. Pour mémoire, les copropriétaires peuvent recevoir leur convocation sous une autre forme (courrier électronique ou courrier ordinaire postal) sur simple demande écrite et individuelle auprès du syndic.*

*Le procès-verbal doit être rédigé par le syndic séance tenante et doit être signé par tous les propriétaires encore présents. Ce document doit reprendre les décisions prises avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenu. Les abstentions, les votes nuls et blancs n'entrent pas dans le calcul de la majorité requise. Tenant compte qu'il faut rédiger le procès-verbal des décisions en séance, il n'est plus possible de discuter de points « divers » non prévus à l'ordre du jour. Il n'y aura donc que les résolutions. Aucune remarque, explication, ou autre ne seront transcrits.*

La séance est ouverte à 18H05 et l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après délibérations, elle prend les dispositions suivantes :

## 2. Désignation du Président de l'Assemblée et du secrétaire

**Résolution / L'Assemblée désigne Monsieur LEBEAU, propriétaire, comme Président de séance.**

Ce vote est acquis à l'unanimité.

**Résolution / L'Assemblée désigne Bruno VAN MEENEN (employé au sein de la sprl LUC DE PUTTER) comme secrétaire de séance.**

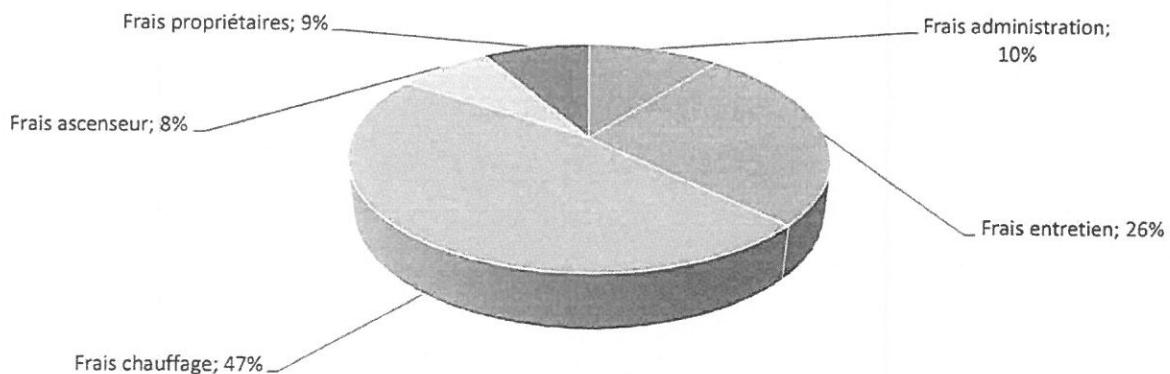
Ce vote est acquis à l'unanimité.

## 3. Approbation des comptes et du bilan clôturés au 31 mars 2017 et décharges à donner au Conseil de Copropriété, au Vérificateur aux comptes et au syndic

Les comptes de l'exercice 2016-2017 couvrent la période du 1<sup>er</sup> avril 2016 au 31 mars 2017.

Les dépenses de l'exercice (hors fonds de réserve) se sont élevées à un peu plus de 53.000 €. Le comparatif des dépenses a été annexé à l'ordre du jour de la présente Assemblée. Conformément au prescrit légal et aux Statuts, le récapitulatif des dépenses communes, les factures individuelles et ses annexes ont été adressés le 1<sup>er</sup> juin dernier par le syndic aux copropriétaires. Aucun propriétaire n'a émis le souhait de demander des informations complémentaires au syndic. Ils ont été vérifiés par un contrôle plénier par Monsieur LEBEAU qui n'a relevé aucune anomalie (son rapport est annexé au procès-verbal de la présente réunion).

	10-11	11-12	12-13	13-14	14-15	15-16	16-17
Frais administration	5 023.50	5 153.55	5 298.12	5 438.07	5 566.48	5 566.48	5 582.70
Frais entretien	12 821.00	11 609.00	11 750.00	13 964.74	14 591.78	14 609.28	14 012.87
Nettoyage							
Réparations							
Electricité							
Frais chauffage	30 951.00	30 448.00	33 005.00	28 906.69	24 974.37	18 513.06	24 939.67
Combustible							
Maintenance							
Electricité							
Eau							
Frais ascenseur	5 839.00	3 826.00	3 157.78	2 532.26	3 639.54	2 565.46	3 993.16
Frais propriétaires	8 563.00	8 452.00	10 802.46	8 398.52	4 300.00	6 782.41	4 588.45
Administration							
Travaux							
Total	63 197.50	59 488.55	64 013.36	59 240.28	53 072.17	48 036.69	53 116.85



combustible : évolution	2015-2016	2016-2017
litrage total mazout (L)	21.116	29.465
coût total mazout (€)	10.169	14.851
coût moyen unitaire / litre	0,48	0,51

Le syndic commente ensuite les écritures du bilan arrêtées à la clôture du 31 mars 2017 (joint au décompte de charges du trimestre concerné) :

- La Copropriété disposait d'une encaisse bancaire globale de 38.082,41 €.
- Le fonds de roulement demeure inchangé à 5.000,00 €
- Le fonds de réserve « travaux » présentait un solde de 42.965,75 €
- Le fonds de réserve « ascenseurs » présentait un solde de 2.363,84 €
- Les copropriétaires étaient redevables d'une somme de 13.255,86 € (en ce compris le décompte de charges du 31-03-2017).
- La Copropriété devait à ses fournisseurs un montant de 1.009,07 €

Cinq copropriétaires ont été mis en demeure par le syndic pour règlement de leurs charges de copropriété (avant saisine avocat).

En application des dispositions de la loi du 2 juin 2010, le syndic présente ci-dessous son rapport annuel concernant la gestion des contrats périodiques.

#### **Fourniture d'électricité :**

Dans le cadre d'une convention groupe, c'est la société LAMPIRIS qui présente toujours des conditions de prix les plus intéressantes.

#### **Assurances de la Copropriété :**

Le contrat d'assurance Multipérils (Global) souscrit par la copropriété auprès de la société AG n'a pas été modifié en 2016. Le courtier est le bureau VANROY.

#### **Contrat relatif au relevé des compteurs d'eau et de chauffage:**

La Copropriété est liée avec la firme TECHEM CALORIBEL s'agissant des relevés annuels des compteurs d'eau.

**Contrat relatif à l'entretien:**

C'est Madame HASANAJ qui assurer l'entretien des parties communes en vertu d'un contrat de travail

**Avocats de la Copropriété :**

Au sein de la spri LUC DE PUTTER, ce sont les cabinets de Maître RIQUIER et de Maître WIARD qui interviennent dans la défense des intérêts des copropriétés.

**Interventions ponctuelles :**

Les plomberies SANISAR et NAEGHELS intervient en cas de besoin pour toutes les questions de plomberie. La société ARDES intervient pour la maintenance des installations électriques communes de l'immeuble (et parlophonie).

La société ALFAFILS intervient pour toutes questions de maintenance des cylindres et serrures des accès de l'immeuble.

**Résolution / L'Assemblée approuve les comptes de l'exercice 2016-2017 et son bilan clôturé au 31 mars 2017.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité des voix avec l'opposition de Monsieur SALAMONE (425/5095).*

**Résolution / Les propriétaires donnent décharges aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission depuis la dernière Assemblée.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.*

**Résolution / Les propriétaires donnent décharge au Vérificateur aux comptes pour sa mission de contrôle depuis la dernière Assemblée.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.*

**Résolution / Les propriétaires donnent décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.*

**4. Travaux commandés**

- remise en état des peintures des portes palières et des entre-étages des deux ascenseurs : travaux commandés le 10 mai 2017 auprès de la société EMPREINTES (prix 3.500 € htva)
- déportation parlophonie : travaux commandés le 28 juin 2016 auprès de la société ELECTRICA (2.000 € htva) – avec double verrouillage (côté rue et sas boîte aux lettres)

**5. Cave**

A l'origine, un réduit ouvert en cave existait. Pour éviter des dépôt clandestins et donc des frais supplémentaires pour la Copropriété, la fermeture de ce réduit a été opérée il y a de nombreuses années.

Ce réduit commun a été partagé par deux propriétaires jusqu'au printemps dernier.

Le syndic pose donc la question à l'assemblée générale de l'affectation de ce local.

**Résolution / Les copropriétaires décident d'octroyer le bénéfice du réduit commun à Madame RUGOVA HASANAJ (préposée au nettoyage de l'immeuble).**

*Ce vote est acquis à l'unanimité des voix moins l'opposition mois l'opposition de Monsieur SALAMONE (425/5.095).*

## 6. Dispositions à prendre en matière de finances communes

### 6.1. Budget 2017-2018

**Résolution / Les copropriétaires reconduisent un budget de fonctionnement annuel (hors travaux / réserve) de 60.000 € soit 5.000 € / mois, à valoir au moins jusqu'à la prochaine assemblée générale.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.*

**Pour rappel, les provisions doivent être versées par tous les copropriétaires MENSUELLEMENT et PAR ANTICIPATION sur le compte bancaire de la Copropriété CONSCIENCE BE53 3630 5422 4353**

PROPRIETAIRES	LOTS	QUOTITES	PROVISION MENSUELLE
AYAOU	C4C	425	231.39
ABAZI	C3B	225	122.50
BEKIR	C3C	425	231.39
BELLIS	H3B	345	187.83
DE ALBUQUERQUE	H4A	345	187.83
SEAN PENN	H2B	345	187.83
DESMET	H4B	345	187.83
ROZENHOF	GARAGE	1000	100.00
LADMIRANT	C4B	225	122.50
LEBEAU	H3A	345	187.83
MICHEL	C3D	345	187.83
MORINA	H2A	345	187.83
M'RINI	C2C	425	231.39
NIEDZIOLKA	H1A	215	117.06
NOOTENS	C1A	345	187.83

NUHIJI	C4A	385	209.61	
PIEKUTOWSKI	C4D	345	187.83	
RIDOLE	C1D	435	236.83	
RUGOVA ERONITA	H1B	345	187.83	
RUGOVA HASANAJ	C2B	225	122.50	
	C2A	385	209.61	
RUGOVA KRESHNIK	C1B	225	122.50	
RUGOVA KUSHTRIM	C3A	385	209.61	
SALAMONE	C1C	425	231.39	
SOHET	C1T	270	147.00	
SPINA	C2D	345	187.83	
VAN DEN EEDE	C2T	225	122.50	
VAN DER LINDEN	H1T	305	166.06	
		10000	5 000.00	

## **6.2. Fonds de roulement**

Le fonds de roulement est chiffré à 5.000,00 € est suffisant au regard des dépenses périodiques actuelles de l'immeuble.

Il n'y a donc pas de votre sur ce point.

## **6.3. Fonds de réserve**

Le fonds de réserve « travaux » présente au 31 mars 2017, un solde de 42.965,75 €.

*Concernant le fonds de réserve, celui-ci est acquis à la Copropriété. Il est loisible cependant, en cas de vente, le droit de négocier entre les deux parties (vendeur et acquéreur) la reprise de l'investissement dans ce fonds lors du compromis et ce donc, en dehors de toute intervention de la Copropriété.*

**Résolution / Les propriétaires décident de n'appeler aucune dotation au fonds de réserve (à effet au 1<sup>er</sup> juillet 2017) chacune à valoir au moins jusqu'à la prochaine assemblée générale.**

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

## **5.4. Rappel de la procédure de recouvrement**

**Résolution / L'Assemblée reconduit la procédure de recouvrement telle que reprise ci-après.**

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

*Les décomptes / appels de fonds trimestriels propres à chaque copropriétaire doivent être honorés en faveur des comptes de l'Association des Copropriétaires dans les 30 jours de la date d'édition.*

*A défaut de paiement dans ces délais, un premier rappel sera envoyé par simple courrier et un montant de 7,50 € sera redevable pour frais administratifs. En cas de non paiement dans les 15 jours suivant la première relance, une mise en demeure (tarifée à 15,00 €) par lettre recommandée sera adressée. Passé ce délai, le dossier sera transmis au Conseil de la Copropriété qui, pour couvrir les frais administratifs supplémentaires, appliquera un intérêt moratoire au taux de 12% l'an augmenté d'une indemnité forfaitaire de 15% du principal dû avec un minimum de 50,00 € (en dehors des frais administratifs relance)*

## **6.5. Financement des travaux éventuellement votés**

Le syndic relève les décisions validées par la présente assemblée :  
-voir supra

### **7. Nominations statutaires.**

#### **7.1. Conseil de Copropriété**

**Résolution / L'assemblée générale désigne son Conseil de Copropriété lequel se décomposera comme suit :**  
**Présidence : M.M. BELLIS**  
**Assesseurs : M.M. LEBEAU et RIDOLE**

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix

**La candidature en tant qu'assesseur de Monsieur SALAMONE est acceptée à l'unanimité des voix sauf**  
**Votant contre M.M. BELLIS, BEKIR, MICHEL et MRINI (1540/5095)**  
**S'abstenant M.M. SEAN (345/5095)**

#### **7.2. Vérificateur aux comptes**

**Résolution / Le mandat de vérificateur aux comptes est attribué à Monsieur LEBEAU et Monsieur SALAMONE.**

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix

#### **7.3. Syndic**

**Résolution / Le mandat de syndic de la sprl LUC DE PUTTER est confirmé d'une année.**

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix

#### **8. Mise en conformité du règlement de Copropriété**

Conformément à la loi de 2010 qui impose la mise en conformité des règlements de Copropriété, cette mission a été confiée à Madame DOFFAGNE pour un budget de 1.250 €.

#### **9. Indivision du droit de propriété d'un bien immobilier : communication au syndic de l'identité du/des mandataire/s légal qui sera le seul à recevoir tous les documents qui émanent de la Copropriété**

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale sera suspendu jusqu'à ce que les intéressés auront désigné la personne qui sera leur mandataire. C'est ce dernier qui sera convoqué aux assemblées générales, exercera le droit de participation aux délibérations de celles-ci et recevra tous les documents provenant de la Copropriété. Les intéressés doivent communiquer par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

Pratiquement en cas d'indivision du droit de propriété, le syndic ne contacte pas tous les indivisaires mais un seul d'entre eux.

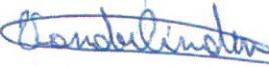
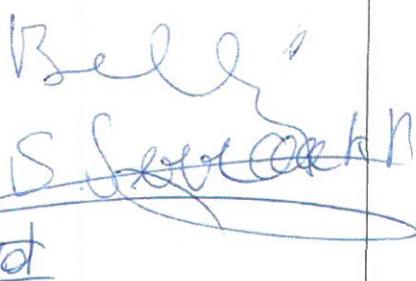
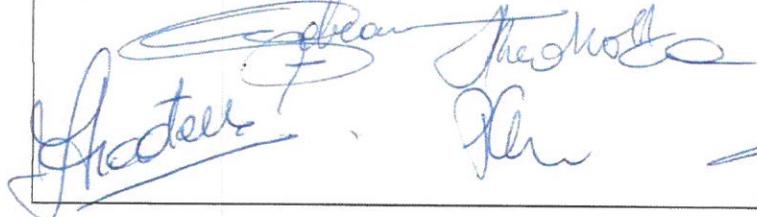
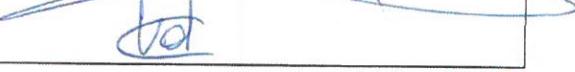
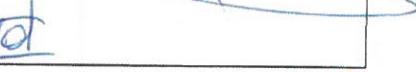
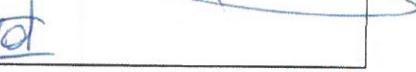
Le syndic sollicitera le concours de l'électricien pour la mise en place / en ordre des câbles de liaison des antennes paraboliques de l'immeuble qui longent actuellement la façade et les terrasses du dernier étage aux charges des propriétaires des appartements concernés toujours connectés aux paraboles concernées.

La nouvelle loi impose aux propriétaires de communiquer au syndic tout changement concernant la propriété et l'occupation de leurs appartements.

Ils doivent également communiquer à leurs locataires le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur.

Il est rappelé que les déménagements et emménagements doivent être assurés exclusivement avec un élévateur extérieur sous peine d'amendes aux contrevenants (aux propriétaires des appartements concernés) que le syndic déterminera.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20H30

Guy LEBEAU Présidence de séance	Le 27 juin 2017	Bruno VAN MEENEN Secrétariat de séance	Luc DE PUTTER Gérant
Les autres propriétaires :			
			
			

Guy Lebeau  
Rue Bruyn 42  
1120 Bruxelles  
Tél. : 02 268 46 80  
Gsm : 0486 84 37 71  
E-mail : guy.lebeau15@gmail.com

Bruxelles, le 22 juin 2017

Luc De Putter sprl  
Syndic  
A l'Attention de Monsieur Van Meenen  
Avenue Paul Hymans, 113/29  
1200 Bruxelles

Concerne : rapport de la vérification des comptes de l'ACP Conscience

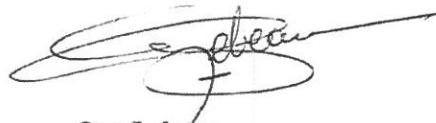
Monsieur,

Je vous confirme par la présente avoir vérifié la comptabilité de la co-propriété Conscience (BCE 0836.149.601), le 22 juin dernier, dans vos bureaux.

J'ai vérifié le facturier et les extraits de compte pour les paiements et pointé le relevé général des dépenses de notre immeuble pour la période du 01/04/2016 au 31/03/2017.

Aucune erreur n'a été détectée, le facturier est en ordre de paiement et les extraits sont à jour. Le solde du compte en banque ING correspond bien à celui du bilan arrêté au 31/3/17.  
Je remercie Monsieur Bruno Van Meenen pour la bonne tenue de la comptabilité.

Veuillez agréer, Monsieur, mes cordiales salutations.



Guy Lebeau

Bruxelles, le 27 juin 2016

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DE L'ASSOCIATION  
DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ACP CONSCIENCE (BCE 0836.149.601)  
SISE AVENUE HENRI CONSCIENCE 263-265 à 1140 BRUXELLES, QUI S'EST TENUE  
LE LUNDI 27 JUIN 2016 DANS LES BUREAUX DU SYNDIC

1. Validité de la convocation, vérification des procurations, détermination du quorum, validité de l'assemblée.

La liste de présence et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux. Les 22 copropriétaires présents et / ou valablement représentés sur 26 disposent ensemble de 8350/10.000èmes de la copropriété.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. art. 577-6,7 et 8).

Est également présent : Bruno VAN MEENEN, gestionnaire employé au sein de la sprl LUC DE PUTTER, syndic.

*Les convocations sont adressées conformément au prescrit légal (loi du 02/06/2010) d'application depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2010, à savoir par courrier recommandé. Pour mémoire, les copropriétaires peuvent recevoir leur convocation sous une autre forme (courrier électronique ou courrier ordinaire postal) sur simple demande écrite et individuelle auprès du syndic.*

*Le procès-verbal doit être rédigé par le syndic séance tenante et doit être signé par tous les propriétaires encore présents. Ce document doit reprendre les décisions prises avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenu. Les abstentions, les votes nuls et blancs n'entrent pas dans le calcul de la majorité requise. Tenant compte qu'il faut rédiger le procès-verbal des décisions en séance il n'est plus possible de discuter de points « divers » non prévus à l'ordre du jour. Il y aura donc que les résolutions. Aucune remarque, explication, ou autre ne seront transcrits.*

La séance est ouverte à 18H10 et l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après délibérations, elle prend les dispositions suivantes :

## 2. Désignation du Président de l'Assemblée et du secrétaire

**Résolution / L'Assemblée désigne Monsieur LEBEAU, propriétaire, comme Président de séance.**

Ce vote est acquis à l'unanimité.

**Résolution / L'Assemblée désigne Bruno VAN MEENEN (employé au sein de la sprl LUC DE PUTTER) comme secrétaire de séance.**

Ce vote est acquis à l'unanimité.

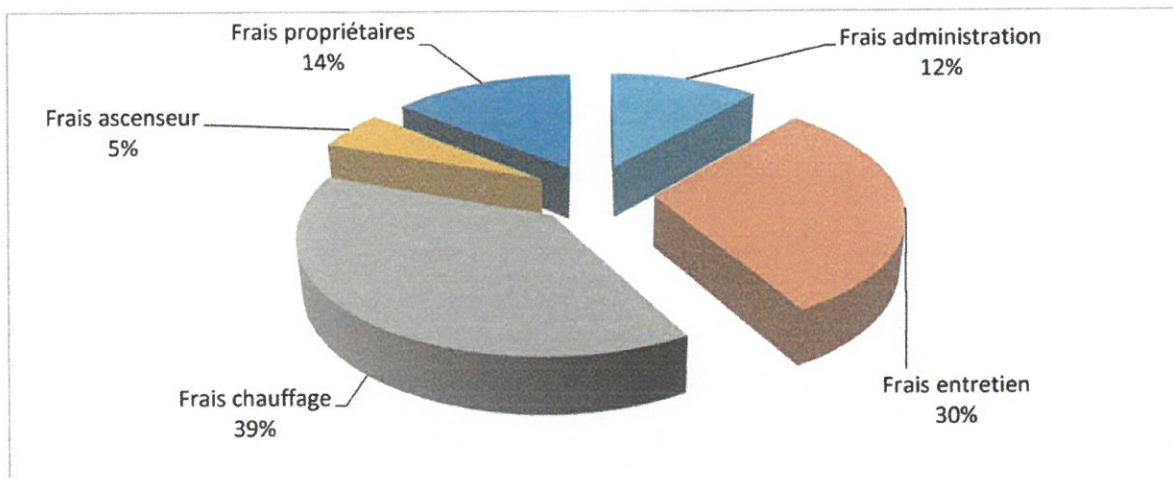
## 3. Approbation des comptes et du bilan clôturés au 31 mars 2016 et décharges à donner au Vérificateur aux comptes, au Conseil de Copropriété et au syndic

Les comptes de l'exercice 2015 couvrent la période du 1<sup>er</sup> avril 2015 au 31 mars 2016.

Les dépenses de l'exercice (hors fonds de réserve) se sont élevées à un peu plus de 48.000 €. Le comparatif des dépenses a été annexé à l'ordre du jour de la présente Assemblée. Conformément au prescrit légal et aux Statuts, le récapitulatif des dépenses communes, les factures individuelles et ses annexes ont été adressées le 30 mai dernier par le syndic aux copropriétaires. Aucun propriétaire n'a émis le souhait de demander des informations complémentaires au syndic. Les comptes ont été examinés par un contrôle plénier par Monsieur LEBEAU, assisté de Madame et Monsieur BELLIS, qui n'a relevé aucune anomalie. Son rapport a été annexé à la convocation de la présente réunion.

	08-09	09-10	10-11	11-12	12-13	13-14	14-15	15-16
Frais administration	3 596.00	4 841.20	5 023.50	5 153.55	5 298.12	5 438.07	5 566.48	5 566.48
Frais entretien	12 044.85	14 141.00	12 821.00	11 609.00	11 750.00	13 964.74	14 591.78	14 609.28
Nettoyage								
Réparations								
Electricité								
Frais chauffage	27 366.00	21 682.00	30 951.00	30 448.00	33 005.00	28 906.69	24 974.37	18 513.06
Combustible								
Maintenance								
Electricité								
Eau								
Frais ascenseur	2 830.00	2 889.00	5 839.00	3 826.00	3 157.78	2 532.26	3 639.54	2 565.46
Frais propriétaires	8 593.00	3 922.00	8 563.00	8 452.00	10 802.46	8 398.52	4 300.00	6 782.41
Administration								
Travaux								
<b>Total</b>	<b>54 429.85</b>	<b>47 475.30</b>	<b>63 197.50</b>	<b>59 488.55</b>	<b>64 013.36</b>	<b>59 240.28</b>	<b>53 072.17</b>	<b>48 036.69</b>

Les copropriétaires dont leurs comptes présentaient un solde créditeur à la clôture annuelle au 31 mars 2016 ont été remboursés par le syndic le 14 juin.



combustible : évolution	2014-2015	2014-2015
litrage total mazout (L)	22.094	21.116
coût total mazout (€)	14.254	10.169
coût moyen unitaire / litre	0,65	0,49

Le syndic commente ensuite les écritures du bilan arrêtées à la clôture du 31 mars 2016 (joint au décompte annuel de charges) :

- La Copropriété disposait d'une encaisse bancaire globale de 27.818,16 €.
- Le fonds de roulement présentait une valeur inchangée de 5.000 €
- Le fonds de réserve « travaux » présentait un solde de 26.537,59 € alimentée par des dotations mensuelles de 1.680 €.
- Le fonds de réserve « ascenseurs » présentent un solde de 2.363,84 €

Les copropriétaires étaient redevables d'une somme globale de 7.110,06 € en ce compris la régularisation annuelle des charges.

La copropriété devait à ses fournisseurs une somme de 1.027,12 €

En application des dispositions de la loi du 2 juin 2010, le syndic a joint à la convocation de la présente réunion son rapport annuel concernant la gestion des contrats périodiques.

#### Fourniture d'électricité :

Dans le cadre d'une convention groupe, le syndic a sollicité les services d'un consultant externe pour lancer un appel d'offres auprès des fournisseurs d'énergie dans le cadre d'une convention groupe exclusive à la sprl LUC DE PUTTER. Ont été consultées les sociétés ELECTRABEL, LAMPIRIS, TOTAL, OCTA+ et LUMINUS. C'est la société LAMPIRIS qui a présenté des conditions de prix les plus intéressantes.

**Assurances de la Copropriété :**

Le contrat d'assurance Multipérils (Global) souscrit par la copropriété auprès de la société AG n'a pas été modifié en 2015. Le courtier est le bureau VAN ROY.

**Contrats relatifs aux ascenseurs :**

La maintenance des deux ascenseurs est assurée par la firme KONE.

Le contrôle légal des appareils par un organisme de contrôle indépendant est assuré par VINCOTTE AIB.

**Contrat relatif au relevé des compteurs de chaleur et d'eau:**

La Copropriété est liée avec la firme TECHM CALORIBEL s'agissant des relevés annuels des compteurs électroniques de chaleur et d'eau.

**Contrat relatif à l'entretien des parties communes :**

L'entretien des parties communes est assuré par Madame HASANAJ en vertu d'un contrat de travail.

**Fourniture du combustible mazout :**

C'est le fournisseur ESSO (COMFORT ENERGY) qui est resté le fournisseur de la Copropriété. Dans le cadre d'une convention groupe exclusive à la spri LUC DE PUTTER, la Copropriété bénéficie d'une remise de 0,0470 € / litre (47 € / m<sup>3</sup>) contre 0,0440 € (44 € / m<sup>3</sup>) par le passé.

**Entretien des installations de chauffage :**

C'est la société GAMMATEC qui assure annuellement la maintenance des équipements.

**Entretien des jardinettes :**

C'est la société BABY GREEN qui entretient les espaces verts de l'immeuble.

**Entretien des égouts :**

Le curage horizontal du réseau des égouts de l'immeuble est assuré par la société SANISAR.

**Avocats de la Copropriété :**

Au sein de la spri LUC DE PUTTER, ce sont les cabinets de Maître RIQUIER et Maître WIARD qui interviennent pour défendre les intérêts de la Copropriété pour tout dossier contentieux.

**Interventions ponctuelles :**

Les plomberies SANISAR et NAEGHELS interviennent en cas de besoin pour toutes les questions de plomberie.

Les sociétés ARDES et ELECTRICA interviennent pour la maintenance des installations électriques communes de l'immeuble (et parlophonie).

La société ALFA FILS intervient pour toutes questions de maintenance des cylindres et serrures des accès de l'immeuble.

**Contrat de fourniture d'eau :**

La Copropriété est abonnée auprès du distributeur exclusif dans la région de Bruxelles-Capitale à savoir l'IBDE (VIVAQUA-HYDROBRU) qui applique sa tarification solidaire. Aucune évolution en 2015 par rapport à 2014.

**Résolution / L'Assemblée approuve les comptes de l'exercice 2015-2016 et son bilan clôturé au 31 mars 2016.**

**Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.**

**Résolution / Les propriétaires donnent décharge au Vérificateur aux comptes pour sa mission de contrôle depuis la dernière Assemblée.**

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

**Résolution / Les propriétaires donnent décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission depuis la dernière Assemblée.**

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

**Résolution / Les propriétaires donnent décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée.**

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

#### **4. Dispositions à prendre en matière de finances communes**

##### **4.1. Budget 2016-2017**

PROPRIETAIRES	LOTS	QUOTITES	PROVISION MENSUELLE	RESERVE / MOIS	TOTAL MENSUEL
AYAOU	C4C	425	231.39	71.40	302.79
ABAZI	C3B	225	122.50	37.80	160.30
BEKIR	C3C	425	231.39	71.40	302.79
BELLIS	H3B	345	187.83	57.96	245.79
DE ALBUQUERQUE	H4A	345	187.83	57.96	245.79
DESMET	H2B	345	187.83	57.96	245.79
	H4B	345	187.83	57.96	245.79
ROZENHOF	GARAGE	1000	100.00	168.00	268.00
LADMIRANT	C4B	225	122.50	37.80	160.30
LEBEAU	H3A	345	187.83	57.96	245.79
MICHEL	C3D	345	187.83	57.96	245.79
MORINA	H2A	345	187.83	57.96	245.79
M'RINI	C2C	425	231.39	71.40	302.79
NIEDZIOLKA	H1A	215	117.06	36.12	153.18
NOOTENS	C1A	345	187.83	57.96	245.79
NUHIJI	C4A	385	209.61	64.68	274.29
PIEKUTOWSKI	C4D	345	187.83	57.96	245.79
RIDOLE	C1D	435	236.83	73.08	309.91
RUGOVA ERONITA	H1B	345	187.83	57.96	245.79
RUGOVA HASANAJ	C2B	225	122.50	37.80	160.30
	C2A	385	209.61	64.68	274.29

RUGOVA KRESHNIK	C1B	225	122.50	37.80	160.30
RUGOVA KUSHTRIM	C3A	385	209.61	64.68	274.29
SALAMONE	C1C	425	231.39	71.40	302.79
SOHET	C1T	270	147.00	45.36	192.36
SPINA	C2D	345	187.83	57.96	245.79
VAN DEN EEDE	C2T	225	122.50	37.80	160.30
VAN DER LINDEN	H1T	305	166.06	51.24	217.30
		10000	5 000.00	1 680.00	6 680.00

**Résolution / Les copropriétaires acceptent de reconduire leur budget de fonctionnement annuel (hors travaux et réserve) de 60.000 € soit 5.000 € / mois.**

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

**Pour mémoire, les provisions doivent être versées par tous les copropriétaires mensuellement et par anticipation sur le compte bancaire de la Copropriété CONSCIENCE BE53 3630 5422 4353.**

#### **4.2. Fonds de roulement**

Le fonds de roulement est chiffré à 5.000 € est suffisant au regard des dépenses périodiques actuelles de l'immeuble.  
Il n'y a donc pas de votre sur ce point.

#### **4.3. Fonds de réserve**

Le fonds de réserve « travaux » présente au 31 mars 2016, un solde de 26.537,59 €.

Concernant le fonds de réserve, celui-ci est acquis à la Copropriété. Il est loisible cependant, en cas de vente, le droit de négocier entre les deux parties (vendeur et acquéreur) la reprise de l'investissement dans ce fonds lors du compromis et ce donc, en dehors de toute intervention de la Copropriété.

**Résolution / Les propriétaires décident de poursuivre des dotations mensuelles au fonds de réserve de 1.680 € chacune au moins jusqu'à la prochaine assemblée générale.**

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix moins les voix de M.M. AYAOU (425/8350) qui s'y oppose.

#### **4.4. Rappel de la procédure de recouvrement**

**Résolution / L'Assemblée reconduit la procédure de recouvrement telle que reprise ci-après.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.*

*Les décomptes / appels de fonds trimestriels propres à chaque copropriétaire doivent être honorés en faveur des comptes de l'Association des Copropriétaires dans les 30 jours de la date d'édition.*

*A défaut de paiement dans ces délais, un premier rappel sera envoyé par simple courrier et un montant de 7,50 € sera redevable pour frais administratifs. En cas de non paiement dans les 15 jours suivant la première relance, une mise en demeure (tarifée à 15,00 €) par lettre recommandée sera adressée. Passé ce délai, le dossier sera transmis au Conseil de la Copropriété qui, pour couvrir les frais administratifs supplémentaires, appliquera un intérêt moratoire au taux de 12% l'an augmenté d'une indemnité forfaitaire de 15% du principal dû avec un minimum de 50,00 € (en dehors des frais administratifs relance)*

#### **4.5. Contentieux**

Si au jour d'aujourd'hui, il ne subsiste plus aucun dossier contentieux pour recouvrement de charges impayées auprès du cabinet d'avocat. Cette année encore, des frais de justice (huissier) et d'avocat (d'une somme globale de 1.300 €) ont été supportés par la collectivité. Le syndic précise qu'il n'est pas légal d'imputer ces frais privativement auprès des propriétaires concernés. Seule une décision de justice peut en décider autrement. Pour les deux cas qui ont touché l'exercice écoulé, les situations se sont régularisées après intervention d'avocat et / ou d'huissier.

Accord, à l'unanimité des voix, de l'assemblée générale pour procéder la peinture des portes palières d'une teinte similaire à celle actuelle des ascenseurs complété par la pose d'un revêtement vynil / caoutchouc : financement par fonds de réserve

Accord, à l'unanimité des voix, de l'assemblée générale pour procéder la déportation de parlophonie côté extérieur et laisser en fonctionnement permanent les digicode : financement par fonds de réserve

#### **5. Règlement d'Ordre Intérieur (ROI)**

##### **5.1. Encombrants**

Trop régulièrement, des objets encombrants sont abandonnés dans les caves de l'immeuble. Il est rappelé que ces dépôts clandestins sont strictement interdits et que BRUXELLES PROPRETE assure une collecte gratuite (*intuitu personae*) de ces objets (devenus indésirables) sur simple appel téléphonique au 0800/981.81.

dh

## **5.2. Terrasses**

Les terrasses ne peuvent être encombrés d'aucun autre objet que ceux dits de mobilier de jardin (table, chaises, jardinières).

## **6. Nominations statutaires.**

### **6.1. Conseil de Copropriété**

**Résolution / L'Assemblée désigne son Conseil de Copropriété lequel se composera comme suit :**

**Présidence : M.M. BELLIS**

**Assesseurs : M.M. LEBEAU et RIDOLE**

*Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.*

### **6.2. Vérificateur aux comptes**

**Résolution / Le mandat de vérificateur aux comptes est confirmé à Monsieur LEBEAU.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité des voix*

### **6.3. Syndic**

**Résolution / Le mandat de syndic de la spri LUC DE PUTTER est confirmé d'une année.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité des voix*

## **7. Mise à jour des Statuts**

La loi de 2010 impose la mise en conformité des Statuts dont l'échéance était fixée au 31 août 2014. Aucun report n'a été publié.

La mission a été confiée à la juriste Sophie DOFFAGNE (budget de 1.210 €).

## **8. Indivision du droit de propriété d'un bien immobilier : communication au syndic de l'identité du/des mandataire/s légal qui sera le seul à recevoir tous les documents qui émanent de la Copropriété**

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale sera suspendu jusqu'à ce que les intéressés auront désigné la personne qui sera leur mandataire. C'est ce dernier qui sera convoqué aux assemblées générales, exercera le droit de participation aux délibérations de

9

celles-ci et recevra tous les documents provenant de la Copropriété. Les intéressés doivent communiquer par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.  
Pratiquement en cas d'indivision du droit de propriété, le syndic ne contacte pas tous les indivisaires mais un seul d'entre eux.

**9. A la demande de Monsieur SALAMONE : problèmes de voisinage (règlement d'ordre intérieur)**

Monsieur SALAMONE souhaite rappeler Les articles 49 et 50 du règlement d'ordre intérieur concernant la quiétude du voisinage.

Monsieur SALAMONE souhaite une intervention du syndic par une action judiciaire pour les problèmes qu'il rencontre avec son voisin, Monsieur MRINI.

Le syndic est autorisé à intervenir à partir du moment où il y a un trouble manifeste qui affecte la collectivité.

Le syndic confirme que seule la Justice de Paix est habilitée à intervenir dans le règlement de son conflit sans passer par la Copropriété.

**10. A la demande de Monsieur BELLIS : interdiction de pendre du linge sur la plateforme commune de l'immeuble**

Les toitures de l'immeuble constituent une partie commune. Monsieur BELLIS souhaite donc rappeler qu'il est strictement interdit de s'y promener ou de l'utiliser à des fins privatives (comme pour pendre du linge).

**11. A la demande de Madame NIEDZIOLKA et de Madame PIEKUTOWSKA : accessibilité du local des compteurs électriques des appartements**

Le local qui dessert les compteurs électriques de l'immeuble est verrouillé par le même cylindre qui donne accès à la chaufferie et à la toiture haute de l'immeuble.

La clé est disponible tant chez Monsieur BELLIS que chez Monsieur RIDOLE et ce depuis au moins 4 années consécutivement à un acte de malveillance.

Certains propriétaires ont marqué le souhait à ce que ce local reste accessible sans devoir passer (ni déranger) Monsieur BELLIS et / ou Monsieur RIDOLE.

Les propriétaires décident de maintenir le statu quo (clé centralisée chez M.M. RIDOLE et Monsieur BELLIS) à l'unanimité des voix moins les voix de M.M. NOOTENS, NIEDZIOLKA, PIEKUTOWSKI, SALAMONE qui s'y opposent (1330/8350)

**12. Note explicative du syndic relative au phénomène de condensation (voir document joint à la convocation) – information sans vote**

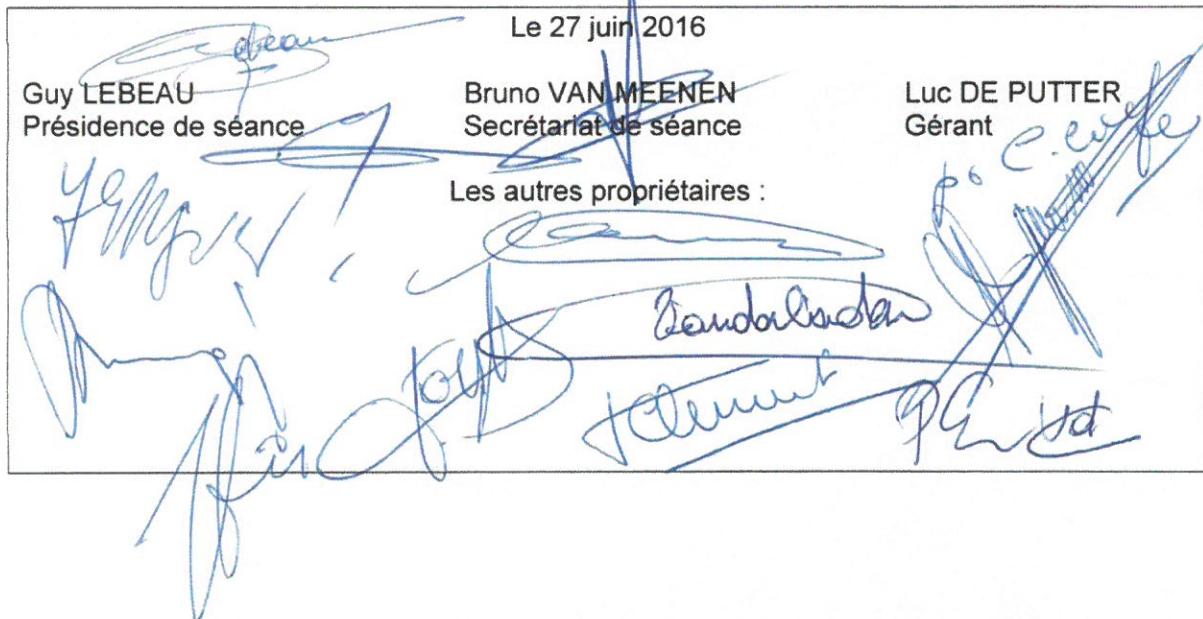
**13. Note explicative de syndic relative au remplacement des châssis privatifs (voir document joint à la convocation)- information sans vote**

**14. Note explicative du syndic relative aux économies de chauffage à titre individuel (voir document joint à la convocation) – information sans vote**

La nouvelle loi impose aux propriétaires de communiquer au syndic tout changement concernant la propriété et l'occupation de leurs appartements.

Ils doivent également communiquer à leurs locataires le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19H35



Bruxelles, le 25 juin 2015

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ACP CONSCIENCE (BCE 0836.149.601) SISE AVENUE HENRI CONSCIENCE 263-265 à 1140 BRUXELLES, QUI S'EST TENUE LE JEUDI 25 JUIN 2015 DANS LES BUREAUX DU SYNDIC

1. Validité de la convocation, vérification des procurations, détermination du quorum, validité de l'assemblée.

La liste de présence et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux. Les 13 copropriétaires présents et / ou valablement représentés sur 24 disposent ensemble de 5.390/10.000èmes de la copropriété.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. art. 577-6,7 et 8).

Est également présent : Bruno VAN MEENEN, gestionnaire employé au sein de la spri LUC DE PUTTER, syndic.

*Les convocations sont adressées conformément au prescrit légal (loi du 02/06/2010) d'application depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2010, à savoir par courrier recommandé. Pour mémoire, les copropriétaires peuvent recevoir leur convocation sous une autre forme (courrier électronique ou courrier ordinaire postal) sur simple demande écrite et individuelle auprès du syndic.*

*Le procès-verbal doit être rédigé par le syndic séance tenante et doit être signé par tous les propriétaires encore présents. Ce document doit reprendre les décisions prises avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenu. Les abstentions, les votes nuls et blancs n'entrent pas dans le calcul de la majorité requise. Tenant compte qu'il faut rédiger le procès-verbal des décisions en séance, il n'est plus possible de discuter de points « divers » non prévus à l'ordre du jour. Il n'y aura donc que les résolutions. Aucune remarque, explication, ou autre ne seront transcrits.*

La séance est ouverte à 18H22 et l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après délibérations, elle prend les dispositions suivantes :

**2. Désignation du Président de l'Assemblée et du secrétaire**

**Résolution / L'Assemblée désigne Bruno BELLIS, propriétaire, comme Président de séance.**

Ce vote est acquis à l'unanimité.

**Résolution / L'Assemblée désigne Bruno VAN MEENEN (employé au sein de la sprl LUC DE PUTTER) comme secrétaire de séance.**

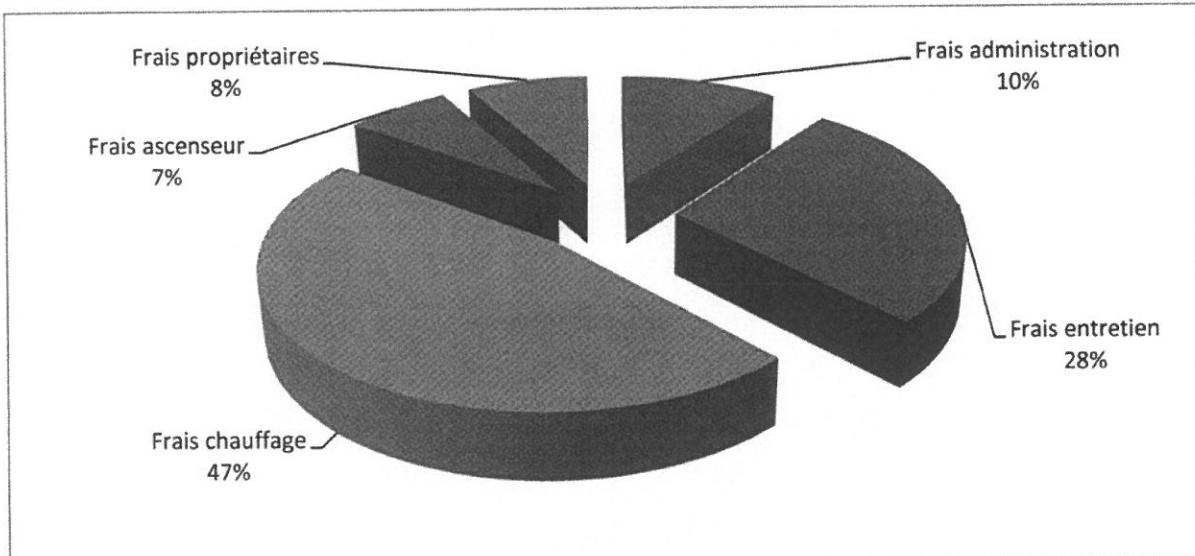
Ce vote est acquis à l'unanimité.

**3. Approbation des comptes et du bilan clôturés au 31 mars 2015 et décharges à donner au Vérificateur aux comptes et au syndic**

Les comptes de l'exercice 2014-2015 couvrent la période du 1<sup>er</sup> avril 2014 au 31 mars 2015.

Les dépenses de l'exercice se sont élevées à un peu plus de 53.000 €. Le comparatif des dépenses a été annexé à l'ordre du jour de la présente Assemblée. Conformément au prescrit légal et aux Statuts, le récapitulatif des dépenses communes, les factures individuelles et ses annexes ont été adressées le 4 juin dernier par le syndic aux copropriétaires. Aucun propriétaire n'a émis le souhait de demander des informations complémentaires au syndic. Les comptes ont fait l'objet d'un examen par Monsieur LEBEAU (assisté de Madame et Monsieur BELLIS) dont rapport en annexe du présent compte rendu. Aucune observation n'a été relevée.

	08-09	09-10	10-11	11-12	12-13	13-14	14-15
Frais administration	3.596,00	4.841,20	5.023,50	5.153,55	5.298,12	5.438,07	5.566,48
Frais entretien	12.044,85	14.141,00	12.821,00	11.609,00	11.750,00	13.964,74	14.591,78
Nettoyage							
Réparations							
Electricité							
Frais chauffage	27.366,00	21.682,00	30.951,00	30.448,00	33.005,00	28.906,69	24.974,37
Combustible							
Maintenance							
Electricité							
Eau							
Frais ascenseur	2.830,00	2.889,00	5.839,00	3.826,00	3.157,78	2.532,26	3.639,54
Frais propriétaires	8.593,00	3.922,00	8.563,00	8.452,00	10.802,46	8.398,52	4.300,00
Administration							
Travaux							
<b>Total</b>	<b>54.429,85</b>	<b>47.475,20</b>	<b>63.197,50</b>	<b>59.488,55</b>	<b>64.013,36</b>	<b>59.240,28</b>	<b>53.072,17</b>



combustible : évolution	2013-2014	2014-2015
litrage total mazout (L)	26.740	22.094
coût total mazout (€)	21.391	14.254
coût moyen unitaire / litre	0,79	0,65

Le syndic commente ensuite les écritures du bilan arrêtées à la clôture du 31 mars 2015 (joint au décompte de charges du trimestre concerné) :

- La Copropriété disposait d'une encaisse bancaire globale de 34.609,58 €
- Le fonds de roulement présentait une valeur de 5.000,00 €
- Le fonds de réserve « travaux » présentait un solde de 20.008,55 €
- La Copropriété devait à ses fournisseurs 1.755,22 €
- Les Copropriétaires étaient redevables d'une somme globale de 5.483,78 €

En application des dispositions de la loi du 2 juin 2010, le syndic présente ci-dessous son rapport annuel concernant la gestion des contrats périodiques.

#### **Fourniture d'électricité :**

Dans le cadre d'une convention groupe, le syndic a sollicité les services d'un consultant externe pour lancer un appel d'offres auprès des fournisseurs d'énergie. Ont été consultées les sociétés ELECTRABEL, LAMPIRIS, TOTAL, OCTA+ et LUMINUS. C'est la société LAMPIRIS qui a présenté des conditions de prix les plus intéressantes puisqu'elle a proposé des tarifs inférieurs à 13% que ceux qui étaient jusqu'ici fournis par ELECTRABEL. Une convention de deux ans a été souscrite à prix fixe sur un mode de facturation trimestrielle.

#### **Assurances de la Copropriété :**

Le contrat d'assurance Multipérils (Global) souscrit par la copropriété auprès de la compagnie AG n'a pas été modifié en 2014. Le courtier est le bureau VAN ROY.

**Contrats relatifs aux ascenseurs :**

La maintenance des installations est assurée par la firme KONE. Le contrôle légal des appareils par un organisme de contrôle indépendant est assuré par CIB.

**Contrat relatif au nettoyage des parties communes :**

L'entretien des parties communes est assuré par Madame HASANAJ en vertu d'un contrat de travail (coût moyen mensuel de 730 €, salaires et charges sociales compris).

**Contrat relatif à l'entretien de la chaudière :**

La maintenance des installations communes de chauffage est assurée par la société GAMMATEC.

**Contrat relatif à l'entretien des égouts :**

Le curage horizontal du réseau des égouts est assuré annuellement par la société SANISAR.

**Fourniture du combustible chauffage :**

Après avoir consulté les sociétés CALPAM (remise proposée de 45 € / m<sup>3</sup>) et OCTA+ (remise proposée de 44 € / m<sup>3</sup>), c'est le fournisseur ESSO (COMFORT ENERGY) qui est resté le fournisseur de la Copropriété. Dans le cadre d'une convention groupe, la Copropriété bénéficie d'une nouvelle remise de 0,0470 € / litre (47 € / m<sup>3</sup>) contre 0,0440 € (44 € / m<sup>3</sup>) par le passé.

**Contrat de location des compteurs :**

C'est désormais la société TECHM CALORIBEL qui assure le relevé annuel des compteurs électroniques d'eau et de chauffage des appartements.

**Contrat d'entretien des jardins :**

C'est BABY GREEN qui assure l'entretien annuel des espaces verts de l'immeuble.

**Contrat de fourniture d'eau :**

La Copropriété est abonnée auprès du distributeur exclusif dans la région de Bruxelles-Capitale à savoir l'IBDE (VIVAQUA-HYDROBRU) qui applique sa tarification solidaire. Aucune évolution en 2014 par rapport à 2013.

**Avocat de la Copropriété :**

C'est le cabinet de Maître RIQUIER qui intervient pour défendre les intérêts de la Copropriété pour tout dossier contentieux.

**Interventions ponctuelles :**

La plomberie SANISAR intervient en cas de besoin pour toutes les questions de plomberie.  
Les sociétés ARDES & ELECTRICA interviennent pour la maintenance des installations électriques communes de l'immeuble (et parlophonie).  
Les sociétés ALFA FILS et CLABOTS interviennent pour toutes questions de maintenance des cylindres et serrures des accès de l'immeuble.

**Résolution / L'Assemblée approuve les comptes de l'exercice 2014-2015 et son bilan clôturé au 31 mars 2015.**

**Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.**

**Résolution / Les propriétaires donnent décharge au Vérificateur aux comptes pour sa mission de contrôle depuis la dernière Assemblée.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.*

**Résolution / Les propriétaires donnent décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.*

#### **4. Travaux**

##### **4.1. Remplacement des boîtes aux lettres**

Deux offres de prix plus concurrentielles ont été obtenues des sociétés AM SEVA et GEYNS.

La société AM SEVA propose deux ensembles de boîtes en lettres en acier laqué d'un montant de 3.868 € htva.

Le second devis reçu émane du menuisier GEYNS qui remplace les deux ensembles de boîtes aux lettres par du bois dit noble. Ces travaux sont évalués à 2.884 € htva.

Ces frais ne comprennent pas :

- le concours de l'électricien pour le raccordement à la parlophonie
- les travaux de ragréage et des peintures périphériques

**Résolution / L'Assemblée décide de faire réaliser les travaux de remplacement des boîtes aux lettres par le biais du menuisier GEYNS.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.*

Porter à l'ordre du jour de la prochaine réunion la mise en peinture des portes des ascenseurs (devis de la firme EMPREINTES annexé au présent compte-rendu).

Ecrire au propriétaire du garage de la nécessité d'assurer régulièrement l'entretien de l'aire de manœuvres.

#### **5. Dispositions à prendre en matière de finances communes**

##### **5.1. Budget 2015-2016**

**Résolution / L'Assemblée accepte un budget de fonctionnement annuel (hors travaux et fonds de réserve) de 60.000,00 €.**

**Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.**

PROPRIETAIRES	LOTS	QUOTITES	PROVISION MENSUELLE	RESERVE / MOIS	TOTAL MENSUEL
AYAOU	C4C	425	231,39	71,40	<b>302,79</b>
ABAZI	C3B	225	122,50	37,80	<b>160,30</b>
BEKIR	C3C	425	231,39	71,40	<b>302,79</b>
BELLIS	H3B	345	187,83	57,96	<b>245,79</b>
DE ALBUQUERQUE	H4A	345	187,83	57,96	<b>245,79</b>
DESMET	H2B	345	187,83	57,96	<b>245,79</b>
	H4B	345	187,83	57,96	<b>245,79</b>
	C1A	345	187,83	57,96	<b>245,79</b>
ROZENHOF	GARAGE	1000	100,00	168,00	<b>268,00</b>
LADMIRANT	C4B	225	122,50	37,80	<b>160,30</b>
LEBEAU	H3A	345	187,83	57,96	<b>245,79</b>
MICHEL	C3D	345	187,83	57,96	<b>245,79</b>
MORINA	H2A	345	187,83	57,96	<b>245,79</b>
M'RINI	C2C	425	231,39	71,40	<b>302,79</b>
NIEDZIOLKA	H1A	215	117,06	36,12	<b>153,18</b>
PIEKUTOWSKI	C4D	345	187,83	57,96	<b>245,79</b>
RIDOLE	C1D	435	236,83	73,08	<b>309,91</b>
RUGOVA ERONITA	H1B	345	187,83	57,96	<b>245,79</b>
RUGOVA HASANAJ	C2B	225	122,50	37,80	<b>160,30</b>
	C2A	385	209,61	64,68	<b>274,29</b>
RUGOVA KRESHNIK	C1B	225	122,50	37,80	<b>160,30</b>
RUGOVA KUSHTRIM	C3A	385	209,61	64,68	<b>274,29</b>
SALAMONE	C1C	425	231,39	71,40	<b>302,79</b>
SOHET	C1T	270	147,00	45,36	<b>192,36</b>
SPINA	C2D	345	187,83	57,96	<b>245,79</b>
VAN DEN EEDE	C2T	225	122,50	37,80	<b>160,30</b>
VAN DER LINDEN	H1T	305	166,06	51,24	<b>217,30</b>
VANDER ELST	C4A	385	209,61	64,68	<b>274,29</b>
		10000	5.000,00	1.680,00	<b>6.680,00</b>

### **5.2. Fonds de roulement**

Le fonds de roulement chiffré à 5.000,00 € est suffisant au regard des dépenses périodiques de l'immeuble.

### **5.3. Fonds de réserve**

Le fonds de réserve « travaux » présente au 31 mars 2015, un solde de 20.008,55 €.

Concernant le fonds de réserve, celui-ci est acquis à la Copropriété. Il est loisible cependant, en cas de vente, le droit de négocier entre les deux parties (vendeur et acquéreur) la reprise de l'investissement dans ce fonds lors du compromis et ce donc, en dehors de toute intervention de la Copropriété.

**Résolution / Les propriétaires décident de poursuivre des dotations mensuelles au fonds de réserve de 1.680 € chacune au moins jusqu'à la prochaine assemblée générale.**

Ce vote est acquis à la majorité des voix :

Votant pour : M.M.

Votant contre : M.M. AYAOU et VAN DER LINDEN (730/5390)

#### **5.4. Rappel de la procédure de recouvrement**

**Résolution / L'Assemblée reconduit la procédure de recouvrement telle que reprise ci-après.**

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

Les décomptes / appels de fonds trimestriels propres à chaque copropriétaire doivent être honorés en faveur des comptes de l'Association des Copropriétaires dans les 30 jours de la date d'édition.

A défaut de paiement dans ces délais, un premier rappel sera envoyé par simple courrier et un montant de 7,50 € sera redevable pour frais administratifs. En cas de non paiement dans les 15 jours suivant la première relance, une mise en demeure (tarifée à 15,00 €) par lettre recommandée sera adressée. Passé ce délai, le dossier sera transmis au Conseil de la Copropriété qui, pour couvrir les frais administratifs supplémentaires, appliquera un intérêt moratoire au taux de 12% l'an augmenté d'une indemnité forfaitaire de 15% du principal dû avec un minimum de 50,00 € (en dehors des frais administratifs relance)

#### **5.5. Financement des travaux éventuellement votés**

Le syndic relève les travaux avalisés par la présente Assemblée :

- boîtes aux lettres

**Résolution / Les propriétaires décident de financer les travaux supra par prélèvement au fonds de réserve.**

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

## **5.6. Taxe emménagement / déménagement**

Le syndic pose la question, comme il est d'usage dans de nombreuses copropriétés, d'instaurer une indemnité de 25 € / mouvement (imputée sur la facture annuelle des charges au propriétaire de l'appartement concerné qui pourra le répercuter ensuite sur les charges locatives).

**Résolution / Les propriétaires décident d'instaurer une indemnité d'emménagement / de déménagement de 25 € à dater de ce jour.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.*

## **6. Nominations statutaires.**

### **6.1. Conseil de Copropriété**

**Résolution / L'Assemblée désigne son Conseil de Copropriété lequel se composera comme suit :**

**Présidence : Monsieur BELLIS**

**Assesseurs : Monsieur LEBEAU et Monsieur RIDOLE**

*Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.*

### **6.2. Vérificateur aux comptes**

**Résolution / Le mandat de commissaire aux comptes est confirmé à Monsieur LEBEAU**

*Ce vote est acquis à l'unanimité des voix*

### **6.3. Syndic**

**Résolution / Le mandat de syndic de la spri LUC DE PUTTER est confirmé d'une année.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.*

## **7. Mise à jour des Statuts.**

La loi de 2010 impose la mise en conformité des Statuts dont l'échéance était fixée au 31 août 2014. Aucun report n'a été publié.

**Résolution / L'Assemblée décide d'intégrer la loi de 2 juin 2010 à son règlement de copropriété pour qu'elle fasse partie intégrante des Statuts (budget 1.500 € htva).**

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

**8. Indivision du droit de propriété d'un bien immobilier : communication au syndic de l'identité du/des mandataire/s**

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale sera suspendu jusqu'à ce que les intéressés auront désigné la personne qui sera leur mandataire. C'est ce dernier qui sera convoqué aux assemblées générales, exercera le droit de participation aux délibérations de celles-ci et recevra tous les documents provenant de la Copropriété. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

La nouvelle loi impose aux propriétaires de communiquer au syndic tout changement concernant la propriété et l'occupation de leurs appartements.

Ils doivent également communiquer à leurs locataires le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19H20.

Le 25 juin 2015

Bruno BELLIS  
Présidence de séance

Bruno VAN MEENEN  
Secrétariat de séance

Les autres propriétaires :

Luc DE PUTTER  
Gérant

Bruxelles, 1<sup>er</sup> juin 2015

Guy Lebeau  
Rue Bruyn 42  
1120 Bruxelles  
Tél. : 02 268 46 80  
GSM : 0486 84 37 71  
E-mail : guy.lebeau@skynet.be

Luc De Putter sprl  
Syndic  
A l'attention de Monsieur Van Meenen  
Avenue Paul Hymans 105 bte 36  
1200 Bruxelles

Concerne : rapport de la vérification des comptes de l'ACP Conscience

Monsieur,

Je vous confirme par la présente avoir vérifié la comptabilité de la copropriété Conscience (BCE 0836.149.601) ce jour dans vos bureaux, en compagnie de Monsieur et Madame Bellis.

Ensemble, nous avons vérifié le facturier et les extraits de compte pour les paiements et pointé le listing comptable des fournisseurs pour la période du 01/04/2014 au 31/03/2015.

Nous n'avons détecté aucune erreur, le facturier est en ordre de paiement et les extraits sont à jour.

Veuillez agréer, Monsieur, mes cordiales salutations.



Guy Lebeau