

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Copropriétaires
Résidence « Bell'Art ABCDE »
Rue Froissart 60-62-64 et rue Belliard 163-165, 1040 Bruxelles

Date : 8 janvier 2013 à 18h30

Lieu : salle polyvalente (-1) située 127, rue Colonel Bourg à 1140 Bruxelles

Présents :

| Propriétaires | Quotités | Présents | Représentés | Absents |
|---------------------------|-----------------|-----------------|--------------------|----------------|
| ABI-AAD-EL-GEMAYEL | 163 | 0 | 0 | 163 |
| ADVIES KANTOOR | 69 | 69 | 0 | 0 |
| AMDB | 172 | 172 | 0 | 0 |
| ANDREI | 88 | 0 | 0 | 88 |
| ANTHIS | 152 | 0 | 0 | 152 |
| BACH-KRAUSER | 72 | 0 | 0 | 72 |
| BAEYENS Pieter | 169 | 169 | 0 | 0 |
| BAEYENS An | 155 | 0 | 0 | 155 |
| BAEYENS-VERSABEL | 150 | 0 | 150 | 0 |
| BUCHET | 170 | 0 | 0 | 170 |
| CAMBIER-DE LAET | 153 | 0 | 0 | 153 |
| CAMILLI-BONCIARELLI | 10 | 0 | 0 | 10 |
| CARRASCO ARANA-DEMATTÉ | 167 | 167 | 0 | 0 |
| CHAZKAL-SHAY | 10 | 0 | 0 | 10 |
| CIAPPONE PIRIOU | 10 | 0 | 0 | 10 |
| CLEEREMANS-DESTROOPER | 155 | 0 | 0 | 155 |
| COEMAN | 10 | 0 | 0 | 10 |
| COMTE D'ORLEANS Baudouin | 98 | 0 | 0 | 98 |
| COMTE D'ORLEANS Tanguy | 10 | 0 | 0 | 10 |
| de CALLATAY | 10 | 10 | 0 | 0 |
| DE COOMAN | 10 | 0 | 0 | 10 |
| DE MEUTTER-CARDINAEL | 149 | 0 | 0 | 149 |
| DE PEUTER-RUTTEN-KOYAROVA | 193 | 0 | 0 | 193 |
| DE POOTER-VANLOO | 30 | 0 | 0 | 30 |
| de RADZITZKY d'OSTROWICK | 153 | 153 | 0 | 0 |
| DE TROY | 10 | 0 | 0 | 10 |
| DESCAMPS | 159 | 159 | 0 | 0 |
| DEVROEY-VAN DAELE | 10 | 0 | 0 | 10 |
| DUPUIS-PEETERS | 149 | 0 | 149 | 0 |
| DUTOIS | 155 | 155 | 0 | 0 |
| EMPEREUR FROISSART SA | 336 | 0 | 0 | 336 |
| ERBEZNIK-HORVAT | 82 | 0 | 82 | 0 |
| ETIENNE | 98 | 0 | 0 | 98 |
| FILIPESCU CHALANCON | 153 | 153 | 0 | 0 |
| FOIRELLA-CATANZARO | 10 | 0 | 0 | 10 |
| FRAEYMAN | 157 | 157 | 0 | 0 |
| GIMENEZ GONZALES | 177 | 177 | 0 | 0 |
| GOBEAUX-VEGA | 160 | 0 | 0 | 160 |
| GRETRIM | 142 | 0 | 0 | 142 |
| HANSSEN | 177 | 0 | 0 | 177 |
| HARRISON-DOWD | 165 | 165 | 0 | 0 |
| IONI | 10 | 0 | 0 | 10 |
| JANSSEN | 10 | 0 | 0 | 10 |
| JONCKHEERE-de BONHOME | 166 | 0 | 0 | 166 |
| JORDENS MANAGEMENT | 10 | 0 | 0 | 10 |

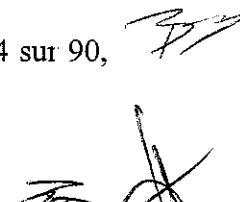



| | | | | |
|------------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| KITA | 80 | 0 | 0 | 80 |
| KLINZ | 139 | 0 | 0 | 139 |
| LANGUAGE ET ARCHITECTE | 40 | 0 | 0 | 40 |
| LAPLATTE | 10 | 0 | 0 | 10 |
| LEYS-BARONHEID | 10 | 0 | 0 | 10 |
| LOPEZ MIJAN | 10 | 0 | 0 | 10 |
| M.S.I.B. SCA | 10 | 0 | 0 | 10 |
| MESTDAGH | 20 | 0 | 0 | 20 |
| MITSOUPOULOU | 160 | 160 | 0 | 0 |
| MORTONI | 80 | 0 | 0 | 80 |
| MÜLLER | 160 | 160 | 0 | 0 |
| NIETO REY-ENRIQUE | 153 | 0 | 0 | 153 |
| OFFICE 144 | 344 | 344 | 0 | 0 |
| OMRANI | 155 | 155 | 0 | 0 |
| PAL | 10 | 0 | 0 | 10 |
| PAQUAY-LEBEAU | 174 | 174 | 0 | 0 |
| PLENNEVAUX-WILLE | 155 | 155 | 0 | 0 |
| POLE POSITION SPRL | 30 | 0 | 0 | 30 |
| PROGEM CONSULTING SPRL | 195 | 0 | 195 | 0 |
| RENUIT | 160 | 0 | 160 | 0 |
| ROMERO | 145 | 0 | 0 | 145 |
| SANCHEZ | 10 | 0 | 0 | 10 |
| SEYNAVE | 144 | 0 | 144 | 0 |
| SPISIAK | 139 | 0 | 0 | 139 |
| STERIE | 72 | 0 | 0 | 72 |
| TAYLOR-MILLER-TAYLOR | 195 | 0 | 0 | 195 |
| TENODI-KREMLJAK | 195 | 0 | 195 | 0 |
| TEULINGS | 92 | 0 | 0 | 92 |
| THE IMPACT COMPANY | 10 | 0 | 0 | 10 |
| THI TU-THI NGUYEN | 151 | 0 | 151 | 0 |
| THIBAUT-MEURICE SPRL | 188 | 0 | 0 | 188 |
| THONE | 10 | 0 | 0 | 10 |
| TIAN-MA | 174 | 0 | 0 | 174 |
| TOP-DE CLERCQ | 153 | 0 | 153 | 0 |
| TRIPOD SPRL | 153 | 153 | 0 | 0 |
| VAN LIERDE | 195 | 0 | 0 | 195 |
| VANZEVEREN-RAUCQ | 155 | 155 | 0 | 0 |
| VERSABEL | 154 | 0 | 154 | 0 |
| VINCKE-LESAGE | 98 | 0 | 0 | 98 |
| VINCKE-SCHOLTES | 98 | 0 | 0 | 98 |
| WAGENBAUR SPRL | 10 | 0 | 10 | 0 |
| WALLIN | 195 | 195 | 0 | 0 |
| WILLEMS | 151 | 151 | 0 | 0 |
| WINDEY-POLETTI | 82 | 82 | 0 | 0 |
| ZOPPI | 72 | 0 | 0 | 72 |
| TOTAL | 10.000 | 3.590 | 1.543 | 4.867 |

L'Assemblée Générale Statutaire de la Copropriété a été convoquée pour le mardi 27 novembre 2012.

Le quorum des présents et représentés à cette séance n'étant pas atteint, l'Assemblée n'a pas pu se tenir ce jour. Une nouvelle convocation a été adressée aux Copropriétaires, comprenant exactement le même ordre du jour que lors de la convocation initiale. La présente Assemblée, tenant lieu d'Assemblée Générale Statutaire, doit être considérée comme Assemblée Générale Extraordinaire. Aucun quorum n'est plus requis pour que cette Assemblée puisse se tenir valablement.

A titre d'information, le nombre de Copropriétaires présents ou représentés est de 34 sur 90, totalisant 5 133 quotités sur 10.000, soit 51,33 %



Point 1**Nomination d'un Président de séance**

L'Assemblée élit préalablement Madame OMRANI comme Présidente de séance et un secrétaire en la personne du Syndic.

Point 2**Approbation des procès-verbaux émis par TREVI : procès-verbal de carence du 26 octobre 2011 et de l'Assemblée Générale Statutaire du 1^{er} décembre 2011**

Aucune remarque n'étant formulée par l'Assemblée concernant ces procès-verbaux, ils sont approuvés à l'unanimité.

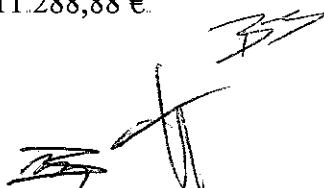
Point 3**Rapport du Syndic sur l'exercice écoulé**

- Changement des codes des portes d'entrée (PIERRE HUMBERT)
- Changement des cylindres des portes d'entrée (serrurerie CASIER)
- Aménagement des locaux vélos
- Placement de détecteurs de mouvement et de caméras factices (LA DATCHA)
- Remplacement des moteurs de la porte de garage (PORTOMATIC)
- Nombreux travaux de parlophonie (CAUSSIN). Le dernier passage a eu lieu le 3 décembre au n° 62.
- Conditionnement d'air dans les garages (ADVIES KANTOOR) et ventilation de la boulangerie PAUL et LEONIDAS. Recherche d'une solution à la survenance de températures excessives dans le garage liée aux équipements frigo et airco de la boulangerie PAUL et de LEONIDAS présents au niveau -1. Voir point 12.
- La pose d'un timer (22h à 6h) a été commandée à OTIS. Ensuite, des tubes LED seront placés par LA DATCHA. Il a été demandé que le timer fonctionne toute la journée mais c'est fortement déconseillé aux heures de grand passage.
- La peinture des boiseries pour la façade avant a été commandée à la société Arts et Voltiges. Les travaux seront réalisés début 2013 et un devis demandé pour la façade côté jardin.

Point 4**Situation Financière de la Copropriété****a). Synthèse des dépenses de l'exercice écoulé**

Le total des dépenses de la Copropriété, pour l'exercice couvrant la période allant du 1^{er} septembre 2011 au 31 août 2012, a atteint 91.388,88 €.

Les provisions appelées s'élevaient à 80.100 €. Il y a donc une insuffisance de 11.288,88 €.



Ci-dessous : 11 points de comparaisons :

| | 2010-2011 | 2011-2012 |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| 1. Administration | 16.701,36 € | 18.188,74 € |
| 2. Frais de copropriété | 970,05 € | 1048,21 € |
| 3. Assurance | 12.000,76 € | 10.567,67 € |
| 4. Ascenseur | 14.704,58 € | 13.848,73 € |
| 5. Eau | 711,50 € | 383,92 € |
| 6. Eau redevance | / | 176,56 € |
| 7. Electricité | 9.912,96 € | 10.006,55 € |
| 8. Entretien et dépannage | 33.692,61 € | 46.787,93 € |
| 9. Travaux | 1.850,94 € | 0 |
| 10. Garages/Parkings | 3.090,40 € | 6.119,54 € |
| 11. Espaces verts | 5.959,04 € | 6201,43 € |
| ... | ... | ... |
| TOTAL | 99.594,20 € | 91.388,88 € |

Le total des dépenses s'élève en 2010-2011 à 99.594,20 €.

Le total des dépenses s'élève en 2011-2012 à 91.388,88 €. La diminution est due à la déduction d'un montant de provisions de Trevi s'élevant à 31.499,47 €. Les charges s'élèvent donc à 122.888,35 €.

L'augmentation de certains postes est expliquée par :

- L'augmentation du poste nettoyage (19.456,99 € → 24.794,28 €).
- Les frais liés à la grille et à la porte de garage (3.090,40 € → 6.119,54 €).
- Les frais privatifs propriétaires s'élèvent à 1.367,15 €.
- Les frais privatifs occupants s'élèvent à 7.175,52 €.

b). Fonds de roulement

Il n'y a pas de fonds de roulement.

Idéalement, une Copropriété doit disposer d'un fonds de roulement, qui doit être égal à 3/12^e du montant des dépenses annuelles.

L'Assemblée générale vote à l'unanimité la création d'un fonds de roulement, au niveau de 30.000 € à financer par deux appels directs de 15.000 € qui auront lieu au cours des deux premiers trimestres 2013.

c). Fonds de réserve

Au 31 août 2012, le fonds de réserve s'élevait à 43.000,33 €.

Lors de la réouverture de la comptabilité au 01/09/11, le fonds de réserve s'élevait à 26.867,50 €.

Il a été alimenté, en cours d'exercice, par 3 appels de 5.833,333 € et 1 appel de 2.500 €.

La facture des travaux de remplacement des moteurs de la porte de garage (3 867,16 €) a ensuite été déduite du fonds de réserve.

L'Assemblée décide, à la majorité de 4.896 quotités, de maintenir le rythme d'alimentation du fonds de réserve à 5.833,333 € par trimestre.

FB

CK

Le résultat du vote est le suivant :

- POUR : 4.896 quotités.
- CONTRE : 237 quotités (WINDEY (82) et PLENNEVAUX (155)).

d). Situation des copropriétaires débiteurs

Au 31 août 2012, le cumul des dettes des copropriétaires atteignait 4.750,99 €, dont :

- 4.686,40 € (GOBEAUX-VEGA)
- 2.128,48 € (ANTHIS)
- 1.446,89 € (GRETRIM)
- 1.158,10 € (ROMERO)
- 1.086,60 € (CARRASCO ARANA-DEMATTE)
- 1.033,46 € (de RADZITZKY)
- D'autres propriétaires avaient un solde créditeur.

Au 8 janvier 2013, le solde de la balance des occupants est en crédit (1 918,42 €).

Il est proposé à l'Assemblée de voter la procédure de recouvrement ci-dessous :

1. Intérêts de retard.

Toute somme non payée dans les 30 jours de l'appel de fonds ou de l'expédition des charges est de plein droit et sans mise en demeure préalable, productive d'intérêts au taux de 12 % l'an à partir de la date d'exigibilité, jusqu'au paiement intégral.

2. Clause pénale conventionnelle.

À défaut de paiement de la quote-part des provisions, appels de fonds, charges ou toute autre somme due à l'ACP, dans la quinzaine de la lettre de rappel adressée par le Syndic, tout copropriétaire défaillant sera redevable de plein droit et sans mise en demeure préalable, pour les frais occasionnés par ce retard de paiement d'une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente à 15 % du montant demeuré impayé, avec un minimum de 100 €, sans préjudice des intérêts de retard et de toute condamnation prononcée contre lui.

3. Frais de gestion des dossiers d'arriérés de charges dues par le Syndic.

La gestion du dossier contentieux entraîne à charge du copropriétaire défaillant des frais administratifs d'ouverture du dossier de 125 € HTVA, les rappels adressés avant transmission du dossier à l'avocat étant en outre facturés à titre privatif à concurrence de 15 € pour le 1er rappel par simple pli, et ensuite 25 € pour rappel par voie recommandée.

Confirmation de la mise en demeure par notification d'Huissier de justice, avant de recourir à l'avocat (+/- 50 €).

L'Assemblée Générale vote à l'unanimité en faveur de cette nouvelle procédure de recouvrement de créances.

e). Budget prévisionnel de dépenses

Le budget voté pour l'exercice 2011-2012 s'élevait à 111.600 € (27.900 € par trimestre).

L'Assemblée décide à l'unanimité d'augmenter le budget prévisionnel de dépenses pour 2012-2013, au niveau de 120.000 €.

En conséquence, les appels de provisions trimestriels anticipatifs seront de 30.000 € (3 € par quotité).

f). Demande de GRETRIM de ne plus participer aux appels de provisions et de payer les frais administratifs et de gérance

Acte de base, p. 43.

Les propriétaires des locaux commerciaux ne doivent en aucun cas participer aux charges communes énumérées ci-dessous :

- les frais liés à la consommation énergétique dans les parties communes
- les frais liés à l'entretien, la réparation, l'amélioration dans les ascenseurs et l'éclairage intérieur des zones communes
- les frais liés au nettoyage des sols des parties communes et halls.

GRETRIM n'étant pas là pour soumettre une méthode de calcul, l'Assemblée Générale refuse à l'unanimité que GRETRIM ne participe plus aux appels de provisions.

Point 5
Rapport du Vérificateur aux Comptes

Monsieur VANZEVEREN a effectué la vérification des comptes de l'exercice 2011-2012 et fait rapport de sa mission à l'Assemblée (rapport daté du 23 octobre 2012, en annexe).

Le Vérificateur aux Comptes demande à ce que les comparatifs budgets/dépenses pour l'exercice clôturé et autres documents / infos pertinents soient disponibles plus tôt avant la date de l'Assemblée Générale.

Point 6
Approbation des Comptes de l'exercice écoulé et de l'exercice précédent

Suite au rapport de Monsieur VANZEVEREN, l'Assemblée approuve à l'unanimité les comptes de l'exercice 2011-2012 établis par IGB.

Point 7
Décharge et quitus au Conseil de Copropriété et au Syndic

L'Assemblée, à l'unanimité, donne décharge et quitus au Conseil de Copropriété et au Syndic, pour leur gestion au cours de l'exercice 2011-2012.

L'Assemblée donne également décharge et quitus au Vérificateur aux comptes.

BB
X
BB

Point 8
Elections statutaires

a). Conseil de Copropriété

L'Assemblée élit le Conseil de Copropriété suivant, pour un mandat se terminant à la date de l'Assemblée Générale de l'an prochain, au cours de laquelle il pourra briguer sa réélection :

- **Madame OMRANI, Assesseur**
- **Monsieur DESCAMPS, Assesseur**
- **Monsieur TOP, Assesseur**
- **Monsieur de RADZITZKY d'OSTROWICK, Assesseur**

L'Assemblée prend note de la démission de Madame MÜLLER et la remercie pour sa participation au Conseil de Copropriété.

b). Vérificateur aux Comptes

L'Assemblée nomme, de plus, ne faisant pas partie du Conseil de Copropriété :

- **Monsieur VANZEVEREN**

c). Syndic

L'Assemblée reconduit le contrat de la SA IGB, pour une période d'un an, à l'unanimité. Monsieur de HOLLAIN remercie l'Assemblée de la confiance qu'elle témoigne ainsi à sa société.

Point 9
Adaptation à la nouvelle loi entrée en vigueur le 01/09/10

a. Adaptation de l'Acte de Base

En vertu de la loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des Copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion : « le syndic est tenu de soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale pour le 1^{er} septembre 2013 une version de l'Acte de Base existant, du règlement de Copropriété et du règlement d'ordre intérieur adaptée aux articles 577-3 à 577-14 du même Code. Pour autant que l'Assemblée Générale n'apporte pas, en même temps ou ultérieurement, de modifications à l'Acte de Base, le texte adapté du règlement de Copropriété ne requiert pas l'établissement d'un acte authentique. Si un acte authentique est passé, la publicité hypothécaire de cet acte sera effectuée exclusivement au nom de l'association des copropriétaires. »

L'adaptation des statuts sera mise en ligne sur le site internet de la Copropriété pour la prochaine Assemblée Générale. Le coût de cette adaptation est de ± 1.500 euros hors taxes pour un acte standard dactylographié et déchiffrable informatiquement.

L'Assemblée Générale décidera à la majorité simple :

- si elle souhaite procéder à l'enregistrement de l'adaptation pour lui conférer date certaine (coût de \pm 200 euros hors taxes) ;
- si elle souhaite entériner l'adaptation par un acte authentique et la transcrire au bureau de la conservation des hypothèques. La transcription est une formalité permettant d'assurer la publicité de la constitution ou du transport de l'acte dans le registre du conservateur des hypothèques (coût de \pm 1.700 euros hors taxes pour un acte de taille standard).

Ces registres sont publics, c'est à dire que tous sont admis à en prendre connaissance, sans avoir à justifier d'un intérêt particulier.

Une offre de prix a également été demandée à l'étude Actalys au notaire Jean VINCKE, rédacteur de l'acte de base. Le montant s'élève chez eux à 2.300 € TVAC pour un acte authentique transcrit à la conservation des hypothèques.

L'Assemblée vote à l'unanimité pour l'enregistrement de l'adaptation des Statuts entérinée dans un acte sous seing privé (coût de \pm 200 € hors taxes).

b. Fixation de la période de l'Assemblée Générale Statutaire

La période annuelle sera la deuxième quinzaine du mois de novembre.

c. Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire

- Selon l'article 577-7, § 1^{er}, 1^o, d) du Code civil introduit par la nouvelle loi entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2010, l'Assemblée Générale décide à la majorité des $\frac{3}{4}$ des voix du montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire (3 devis).

L'Assemblée décide à l'unanimité de fixer ce montant à 5.000 €.

- Selon l'article 577-8, § 4, 13^o du Code civil introduit par la nouvelle loi entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2010, l'Assemblée Générale décide à la majorité des $\frac{3}{4}$ des voix du montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire sur base d'un cahier des charges préalablement élaboré.

L'Assemblée décide à l'unanimité de fixer ce montant à 125.000 €.

d. Site internet

Suite aux dispositions de la nouvelle loi, le Syndic a mis en place un site internet pour chaque Copropriété, qui aura ainsi accès aux documents principaux (Acte de Base, procès-verbaux d'Assemblées Générales, police d'assurance et Règlement d'Ordre Intérieur).

Le coût sera de 1,00 € par mois par appartement pour l'accès aux documents.

Le login est Bell Art ABCDE.

Le password est 5OJaZsGx.




e. Certificat énergétique

Suite à la réception de différentes offres, le Syndic suggère, pour la réalisation du certificat PEB privatif, la firme REOBS (165 € HTVA/appartement) : Mme Béatrice PARRE (02/660.06.12 et info@reobs.com).

Point 10 Travaux à prévoir

a. Modification ou remplacement de la grille d'entrée

Heures d'ouvertures l'été :

- Semaine : 6h-20h
- W-E : 9h-19h

Portomatic a dû remplacer des pièces à l'arrière des moteurs peu après l'installation. Elles ont été remplacées par des pièces plus solides. Il est possible que les pièces d'origine aient été cassées par vandalisme. Pour une raison ou pour une autre, il a été constaté qu'une (des) personne(s) poussai(en)t la grille pour l'ouvrir. Ils ont dû intervenir à de nombreuses reprises pour cette raison. Dans le doute, ces interventions ont été faites sous garantie. Par la suite, ils n'ont plus été appelés pendant un certain temps. Un technicien est passé voir la grille régulièrement pour être certain que tout était en ordre.

En juillet, ils ont été appelés et en arrivant sur place, le technicien a constaté que la grille fonctionnait.

En octobre, ils ont dû refaire une soudure (sous garantie).

En novembre, ils ont dû remplacer une cellule de sécurité (sous garantie).

Vu la taille et le poids du portail, il n'y a pas moyen de rendre cette installation plus "opérationnelle".

Selon Portomatic, il ne faut pas remplacer le portail

L'Assemblée générale demande des alternatives pour envisager le remplacement de la grille lors de la prochaine Assemblée générale (propositions : volet en caoutchouc, rideau type hôpital St Michel, division entrée/sortie, ...). Étant donné que la deuxième porte est plus basse que la grille, il est possible d'envisager une solution avec une imposte.

Point 11 Point sur les réceptions provisoire et définitive

Mme Van Coillie d'Allfin a transmis le procès-verbal de réception définitive. Il sera annexé au présent PV.

Le dossier As Built sera demandé par le syndic.





Point 12**Point sur les alternatives proposées pour limiter les nuisances des groupes de ventilation disposés dans les garages**

Le Syndic a reçu une offre de FEXIM, recommandée par LIMPENS, portant sur un montant de 7.537,34 €. La solution proposée consiste en le placement de 2 turbines. Cette solution risque d'être bruyante et d'engendrer des consommations massives de courant.

Une deuxième offre de BP Cooling consiste à prolonger les canaux existants dans le local poubelles jusqu'à l'endroit où la chaleur s'accumule. Aucun moteur supplémentaire n'est nécessaire.

Les travaux seront effectués aux frais de M. Dierckx et d'Office 144.

L'Assemblée passe au vote et mandate à l'unanimité le Conseil de copropriété pour gérer ce dossier sans aucune reconnaissance préjudiciable et sous réserve que les normes de ventilation du local 'poubelles' soient respectées.

Point 13**Rappel des dispositions du Règlement d'Ordre Intérieur : linge qui sèche, mobilier en plastique sur les terrasses, modifications des terrasses sans accord de l'Assemblée Générale**

Le Syndic a été informé que 3 personnes ont modifié leurs terrasses et rappelle quelques règles du Règlement d'Ordre Intérieur :

Le revêtement supérieur des balcons et terrasses intéressant l'harmonie de l'immeuble, aucune modification ne pourra y être apportée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant au trois/quart des voix des propriétaires présents ou représentés.

Le Syndic demande la collaboration des propriétaires afin d'identifier les contrevenants au Règlement d'Ordre Intérieur.

De plus, il est rappelé à l'Assemblée que les infractions (paraboles trop visibles, linges) seront poursuivies devant le Juge de Paix.

Un résumé des points importants du Règlement d'Ordre Intérieur sera fait en français, néerlandais et anglais, en collaboration avec le Conseil de Copropriété. Il sera publié sur le site internet et affiché dans l'immeuble.

Point 14**Communication des demandes ou observations relatives aux parties communes transmises au Syndic par les personnes occupant l'immeuble, en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale (art. 577-8, paragraphe 4, 8° de la loi du 30 juin 1994)**

Le Syndic a procédé à l'affichage, en temps utile, de l'avis informant les occupants de la tenue de l'Assemblée Générale Statutaire.

Aucune demande particulière n'a été reçue avant la date de la présente Assemblée.

Point 15
Divers

a. Offre pour contrat d'entretien des chaudières privatives

Le Syndic propose une offre BULEX pour un contrat Omnium au prix de 202,50 € HTVA par chaudière. Le prix va être renégocié.

Un courrier sera envoyé à tous les propriétaires, afin de déterminer qui est intéressé par la souscription à un tel contrat.

b. Offre pour une commande groupée de portes blindées

Le 19 octobre 2012, le Syndic a adressé un courrier à tous les propriétaires, demandant aux propriétaires intéressés par l'achat d'une porte blindée de se manifester auprès du Syndic (environ 3.500 € HTVA/porte, le prix pouvant diminuer en fonction du nombre).

Le Syndic dispose d'une offre d'ABC SECURITY (2.904 € TVAC) et d'une offre de MANUFAR FICHET (2.848,10 € TVAC). Ces prix sont valables **en cas de commande groupée**. Une réduction fiscale doit être possible avec les portes MANUFAR.

c. Autres points

1. Parlophonie de la colonne 62 :

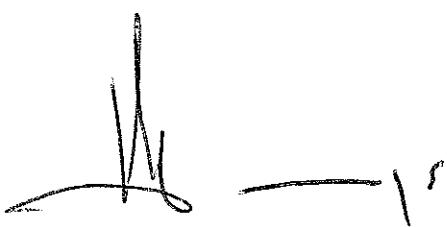
D'après l'électricien, les problèmes de parlophonie sont liés aux étriers et au module caméra défectueux. La sprl Caussin a fait un devis 1.350 € ne comprenant pas l'intervention Fermax. Il sera demandé à l'électricien si l'origine est privative ou commune. Ce problème n'est pas couvert par la garantie décennale.

2. Il est rappelé à chaque propriétaire de veiller au bon entretien des avaloirs de terrasses.

L'ensemble des points inscrits à l'ordre du jour ayant fait l'objet de délibérations par l'Assemblée, la séance est suspendue à 22h20.

Le Conseil de Copropriété,

Le Syndic,




M. MOOS
IGB sa – Syndic



B. de HOLLAIN
IGB sa – Syndic

Rapport du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 août 2012.

Association des copropriétaires BELL'ART ABCDE
Rue Froissart 60-62-64/ Rue Belliard 163-165 à 1040 Bruxelles.

Mesdames, Messieurs,

Veuillez trouver ci-après mon rapport relatif à l'exercice clôturé le 31 août 2012 sur le contrôle des comptes de l'Association, tels que joints au présent rapport.

Opinion sur les comptes

J'ai procédé à la vérification des comptes de la copropriété sur base des documents fournis par la SA IGB, représentée par son gestionnaire. J'ai vérifié par sondages les éléments justifiant des montants figurant dans les comptes.

J'estime que les éléments collectés sont suffisants pour fonder mon opinion.

J'ai ainsi acquis l'assurance raisonnable que les comptes sont réguliers et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation du patrimoine de l'association à la fin de cet exercice.

A Braine l'Alleud, le 23 octobre 2012

Le Commissaire aux comptes

Paul Vanzeveren



Annexe : Bilan, récapitulatif des charges, rapport de visite de vérification du 19 octobre 2012

Immeuble Bell'Art – Blocs ABCDE - Vérifications des comptes exercice 2011-2012

Réunion du 19 octobre 2012 entre madame Bagwire (IGB) et P. Vanzeveren.

Documents mis à disposition :

Bilan ; récapitulatifs des frais, extraits de compte bancaire relatifs à la période sous revue.

1. Bilan

1.1. Appel de provision : 111.599,47 (Ct)

Ces appels ont eu lieu conformément à la décision de l'assemblée générale précédente, soit :

1^{er} trimestre : 31.500 euros

2^{ème} trimestre : 26.700 euros,

3^{ème} trimestre : 26.700 euros

4^{ème} trimestre : 26.700 euros

Ce compte au passif est à mettre en regard du compte « Charges à répartir » à l'actif (112.322,74 euros)

1.2. Fonds de réserve : 46.867,49 (Ct)

J'ai examiné l'historique du compte « fonds de réserve ». Celui-ci a été alimenté par appels successifs pour un montant total de 20.000 euros, conformément à la décision de l'assemblée générale. Ceci porte son solde au 31 août 2012 à 46.867,49 euros.

Il n'a pas été fait appel à ce fonds pendant l'exercice sous revue.

Il convient toutefois de lui imputer le coût du remplacement des moteurs de la grille du parking, ceci en contrepartie de la diminution des charges à répartir. Par ailleurs ce fonds sera partiellement utilisé au cours du prochain exercice pour couvrir les frais du traitement des volets à ailettes.

1.3. Propriétaires : 4.750,99 (Dt)

J'ai examiné le détail de ce compte : « Balance des occupants ».

Un nombre significatif de copropriétaires présentent une dette à l'égard de la copropriété. Dans six cas, cette dette est supérieure à 1.000 euros. Certains noms déjà cités lors de la revue de l'exercice clôturé au 31 août 2011 sont à nouveau présents.

IGB est invité à prendre des mesures fermes pour réduire au plus vite ces soldes et prévenir ainsi d'éventuels litiges.

1.4. Sinistres : 3 montants débiteurs pour un total 1.312,38 et deux montants créditeurs pour un total de 3.613,14.

Ces sinistres étaient déjà présents lors du transfert des comptes de Trevi à IGB. Il convient qu'IGB prennent toutes les mesures de suivi pour clôturer ces sinistres.

1.5. Fournisseurs : 12.730,18 (Ct)

J'ai examiné le détail de ce compte et reconstitué à l'aide des factures, les deux postes les plus élevés pour un total de 7.842,70 euros (Port O Matic et IGB).

Deux montants sont débiteurs, traduisant une créance de la copropriété sur Crawford et Marsh pour respectivement 769,31 et 2.763,60 euros. Le remboursement de ces deux montants a été requis et ne devrait pas poser problème selon la gestionnaire.

Le solde du compte fournisseurs devra être modifié pour les ajustements identifiés dans la revue du récapitulatif des frais (voir ci-dessous).

1.6. Compte d'attente : 2.779,87 (Dt)

J'ai examiné le détail de ce compte. Dans le cadre de cette revue deux paiements (1597,20 et 786,50) ont été identifiés comme effectués au bénéfice de Port O Matic. Il convient d'effectuer l'écriture d'ajustement : Débit Fournisseurs, Crédit compte d'attente.

Il reste un paiement de 1.011,80 euros (sortie de cash) dont le bénéficiaire reste à identifier. Les montants au crédit de ce compte représentent des « dettes » (100,23 euros + 1.030,80 euros) à l'égard de « créanciers » non identifiés à ce jour ; ces deux montants figuraient déjà dans les comptes tels que remis à IGB par Trevi.

IGB est invité à effectuer les recherches afin d'apurer ce compte au plus vite.

1.7. Compte à vue et compte d'épargne.

Le compte à vue est crééditeur de 22.226,07, ce qui paraît élevé et résulte de ce que, au 31/08/2012, des appels pour le fonds de réserve n'avaient pas encore été transférés en compte d'épargne. IGB est invité à procéder sans délai au transfert en compte d'épargne des excédents en c/c.

1.8. Fournisseurs en cours : 1.448,81

Enregistre un paiement effectué en double dans le cadre d'un paiement batch automatisé. Doit être récupéré auprès de l'organisme payeur.

1.9. Charges à répartir : 112.322,74 (Dt)

Rubrique 10 : Frais généraux « propriétaires »

- Gestion Site internet de l'ACP Bell'Art : 1016,40 euros : ce montant paraît fort élevé : IGB peut-il le justifier ?

Rubrique 20 : Frais généraux Occupants :

Frais de gérance : 17.906,68 (par rapport à 15.800 budgétés)

Honoraires Trévi 4^{ème} trimestre : 4.580,01

Honoraires Trévi 3^{ème} trimestre : 1.526,67

Comment IGB justifie-t-il ces montants, sachant

- que le montant trimestriel des honoraires Trevi s'élevait contractuellement à 4.163,64 euros (< 4580,01)

- que Trevi n'a presté que partiellement au 4^{ème} trimestre 2011 puisque IGB impute ses honoraires à partir de décembre 2011 inclus.

- que Trevi avait déjà imputé 2.775,76 euros à charge du troisième trimestre 2011 ($2.775,76 + 1.526,67 = 4.302,43 > 4.163,64$).

La totalité de la facture IGB pour honoraires Juillet- septembre 2012 a été imputée sur l'exercice : il convient de réduire le montant des charges à répartir d'un tiers de cette facture pour l'imputer à l'exercice suivant : soit 1180 euros

Le même raisonnement s'applique aux **frais administratifs** :

141, 60 euros à imputer à l'exercice suivant et réduction à due concurrence des charges à répartir 2011-2012.

Entretien du Bâtiment :

Ce poste s'élève globalement à 24.794,28 à comparer au « budget de 25.000 euros TVAC annuel pour l'ensemble des prestations normales et régulières » (AG du 1décembre 2011, point 6.2 : Nettoyage des parties communes).

Home Cleaning Service facture le lavage des vitres 1 fois par trimestre pour un coût total de 1.828,81 euros (environ 460 euros par trimestre) . Je n'ai pas trouvé d'offre de cette société correspondant à cette prestation. Inversement, je ne retrouve pas de frais pour le nettoyage du parking à l'auto-laveuse pourtant prévu dans leur lettre d'offre du 8 juillet 2011 , 4 fois par an pour un prix forfaitaire de 790 euros (HTVA) (dont 140 euros pour le parking Ambassade !).

Eau

Les relevés compteurs s'effectuent chaque année en avril : cela ne contribue pas à une imputation précise à l'exercice.

Idéalement, il conviendrait de provisionner la consommation de 4 mois dans les charges à répartir ou de demander que les relevés s'effectuent désormais au mois d'août.

Entretien et Dépannage

Ce poste s'élève à 18.910,03 euros contre 10.000 euros budgétés sous une rubrique « maintenance technique ». Il convient toutefois d'observer que dans le budget voté à l'Assemblée générale sous la rubrique entretien et dépannage avaient été prévus divers postes supplémentaires pour un total de 8.500 euros.

Ce poste est plombé par les dépannages et réparations à répétition de la porte du garage. Qu'en est-il des assurances ou garanties vis-à-vis de ces événements? IGB a-t-il utilisé ces recours dans la mesure de leur existence ?

FAE 110157 : Facture B2. Le montant de 530,38 euros a été, à ma demande, refacturé au propriétaire.

Rubrique 30 : Entretien Ascenseur

Des factures sont enregistrées pour l'entretien des blocs A, B et C. Qu'en est -il des blocs D et E ? N'y a-t-il pas matière à provision ?

Rubrique 40 : Travaux

Le coût du remplacement des moteurs de la grille du garage est à imputer sur le fonds de réserve, soit 3867,16 euros.

Qu'en est-il des frais de réparation de la porte du garage endommagée par la personne utilisant le parking 74 (locataire de Mr. Leys) ; Où sont-ils comptabilisés ?

PROCES-VERBAAL
van
Definitieve Oplevering

Betreffende: Bouw van twee kantoorprojecten en 110 appartementen, winkels met inbegrip van binnentuin en ondergrondse parkingen in de Belliardstraat, Froissartstraat en Etterbeeksesteenweg te 1040 Brussel

Bouwheer: Allfin nv
Koloniënstraat 56, 1000 Brussel
Hierna genoemd 'de opdrachtgever' (OG)

Aannemer: Cordeel nv
Eurolaan 7 9140 Temse
Hierna genoemd 'de Algemene Aannemer' (AA)

Conform de aannemingsovereenkomst dd 13/06/2006 werd de voorlopige oplevering toegekend op datum van 5/11/2008 en heeft de algemene aannemer Cordeel schriftelijk gevraagd aan de bouwheer Allfin om over te gaan tot de definitieve oplevering van het hierboven vermelde gebouwen en de uitgevoerde werken.

Ingevolge deze aanvraag is de definitieve oplevering bepaald op heden, 12/05/2010.

Volgende partijen zijn aanwezig:

De algemene aannemer Cordeel, vertegenwoordigd door Dries Willockx

De opdrachtgever Allfin, vertegenwoordigd door Marinix Galle

De opdrachtgever wordt bijgestaan door

De ontwerper: architectenbureau M & JM Jaspers – J Eyers, vertegenwoordigd door Stefaan Van Acke

Studiebureau Technieken: Marcq&Roba, vertegenwoordigd door Wim Vannuffel

Studiebureau stabiliteit: Vk group, vertegenwoordigd door Carlo Hemmerckx

Studiebureau akoestiek: Venac, vertegenwoordigd door Tom Vandervorst

Er werd overgegaan tot een rondgang en onderzoek van de hierboven vermelde gebouwen met als doel de toekenning van de definitieve oplevering.

Volgende vaststellingen werden gedaan:

De volgende voorbehouden worden nog gemaakt in de onderhavige PV:

*ABW
H
N
40
J*

Appartementen (blokken A B C D E F G K en winkelruimten)

1. Seco heeft opmerkingen gemaakt aangaande een tekort van uitzettingsvoegen op de zinken daken van de appartementen. Bij infiltratie zal Cordeel op eerste verzoek van de opdrachtgever de problemen oplossen gedurende de volgende 10 jaar.
2. Geplooide alu 1anden aan de borstweeringen (uitzetting verhindert door vastzetting onder steun borstweering en te kleine voegen), aanpassingen werden doorgevoerd. Toch blijft hier voor een voorbehoud bestaan en bij onaanvaardbare uitzetting zal Cordeel het komen oplossen eveneens op eerste verzoek van de opdrachtgever.
3. Zie ook lijst van Architect in bijlage met waterinfiltraties – voorbehoud dat de herstellingen een definitief resultaat geven.

Kantoren :

1. Zie lijst van Architect in bijlage.

Technieken : geen opmerkingen

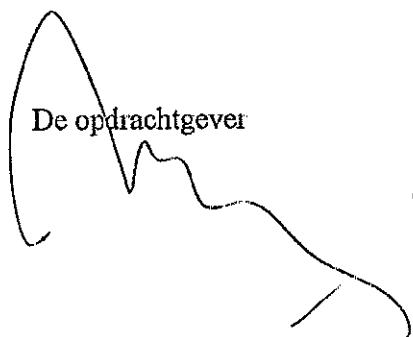
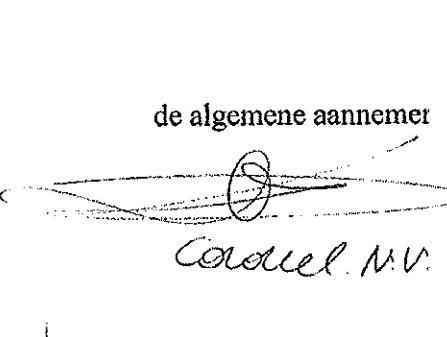
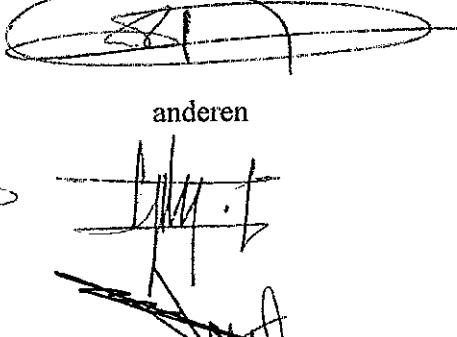
Voor de volgende openstaande punten heeft Cordeel zich akkoord verklaart om ze op te lossen :

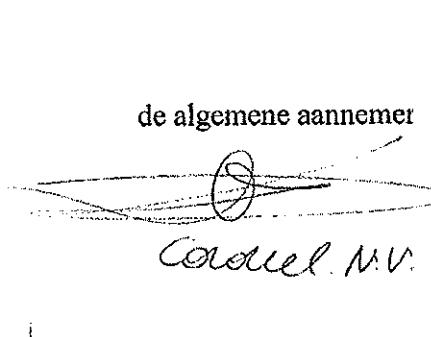
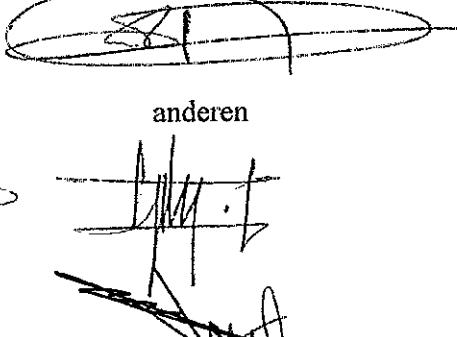
Buren :

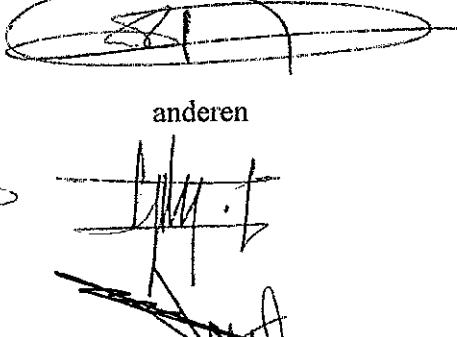
1. Buur 170 – de schade tengevolge van de werken werden nog niet volledig hersteld door Cordeel. Een akkoord tussen partijen is in voorbereiding en Cordeel gaat akkoord om financieel te participeren ten belope van 2.500€. Indien geen oplossing wordt gevonden voor de punten uit de recollement zullen de betrokken partijen zich schikken volgens de verplichtingen vermeld in de bestaande overeenkomst. Het is duidelijk dat Cordeel de toekenning van de onderhavige oplevering niet kan aangrijpen om zijn verplichtingen ten aanzien van dit probleem als afgehandeld te beschouwen.

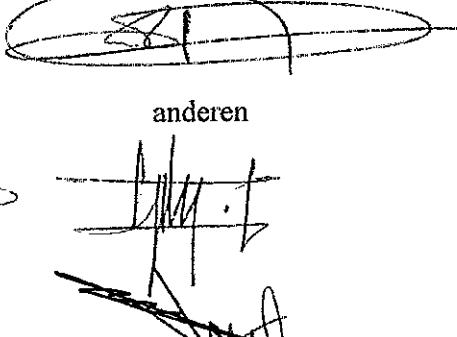
Dit PV van definitieve oplevering wordt getekend door partijen om te gelden naar recht.

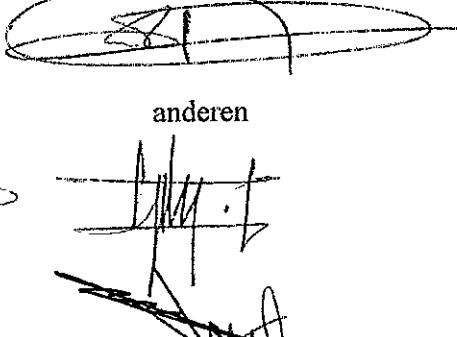
Opgemaakt te Brussel in 6 exemplaren, op 12 mei 2010

De opdrachtgever   

de algemene aannemer  

anderen 

Cordeel M.V. 

BNEF VK BNG 

Bell'Art - Woningen

PROPHETIC WRITINGS OF THE MAJOR PROPHETS

| Bell'Art - Woningen | | omschrijving onmerkingen | actie | opmerking | datum | controle |
|-----------------------------|--|--------------------------|-------------------------|-----------|-------|----------|
| nr. en | | | | | | |
| algemeen | (zie p1) | | | | | |
| appartementen | | | | | | |
| Appartement C.1.1 | | | | | | |
| Appartement D.4.1 | 1) Termes: vervormde vloerplaten onder borswering rechtover zijdeel raam en eethoek raam stordig gedregeerd | Condens | aangepast- op te volgen | | | |
| Appartement E.2.1 | 1) Waterinfiltratie langs verflichtingspunt | Condens | opgelost | | | |
| Appartement E.4.1 | 1) Terras: cementtuiler op terrasleien - 2x voor ramen steenkamer 3 | Condens | werden vervangen | | | |
| Appartement E.4.2 | 1) Waterinfiltratie langs interieur raam | Condens | opgelost | | | |
| Appartement E.4.3 | 1) Afvoer regenwater terras voorraan dient nog aangesloten te worden met zinken RW afvoer + steengruis westnemen | Condens | opgelost | | | |
| Appartement F.4.1 | 1) Waterinfiltratie langs verflichtingspunt | Condens | opgelost | | | |
| Appartement F.4.2 | 1) Waterinfiltratie langs de groot van de achtergevel (zie sporen niet afbrekend hout) | Condens | niet meer vastgesteld | | | |
| Appartement F.5.1 | 1) Schroef t.o.v. de verfonding niet borswering ontbrekt | Condens | opgelost | | | |
| Appartement K.2.1 | 2) Terras: water steekt niet onder terras - hokage door steunzakjes | Condens | opgelost | | | |
| Appartement K.3.2 | 1) Marktens. zoi extra steun losvoegen ondernamen | Allfin | | | | |
| Appartement K.6.1 | 1) beschadigd en te vervangen glas in raam links | verzekerings | allfin | | | |
| Appartement K.6.2 | 1) ballon naar tun: vervormd onderprofiel onder borswering te vervangen | Condens | aangepast- op te volgen | | | |
| severes | | | | | | |
| Blok D - Groot Bell'art | | | | | | |
| Blok G - Groot Leopoldspark | | | | | | |
| Blokken ABCDE - 3 | | | | | | |
| Blokken ABCDE - 2 | | | | | | |
| Blokken ABCDE - 1 | | | | | | |

12/20/2012

| Nominatieve en omschrijvende merkingen | | Actie | Opmerking | Datum | Controle |
|--|--|---------|-------------------------|-------|----------|
| | 2 Waterinfiltratie vanuit drainende vloerplaats voor pantings 29, 30 en 31 | Cordeel | opgelost - op te volgen | | |
| | 3 Waterinfiltratie in kelder 35 - onder blok E | Cordeel | opgelost - op te volgen | | |
| | 4 Waterinfiltratie in kelder 26 - onder blok D | Cordeel | opgelost - op te volgen | | |
| Blok E - Garage | | | | | |
| | 1 Diverse waterinfiltraties | Cordeel | opgelost - op te volgen | | |
| Blok F - A | | | | | |
| | 1 Diverse waterinfiltraties onderaan muren in kelders 6, 7, 10, 12, 13, 14, 18 | Cordeel | opgelost - op te volgen | | |
| Blok G - Lokatiebouwdeur | | | | | |
| | 1 Waterinfiltratie boven deur | Cordeel | opgelost - op te volgen | | |
| Blok G - Kelders | | | | | |
| | 1 Inkom: vocht en slijpeter ulsig aan basis van muren - blijft | Cordeel | opgelost - op te volgen | | |
| | 3 kelder G 06: vocht in muur links - muur naar de inkom | Cordeel | opgelost - op te volgen | | |
| | 4 kelder G 07: vochtvlek in hoge gemene muur | Cordeel | opgelost - op te volgen | | |
| | 5 kelder G 06: vochtvlek in hoge gemene muur en muur G 07 | Cordeel | opgelost - op te volgen | | |
| Minkelkamme blok G - Huiskelding - Etterbedeelsystemen | | | | | |
| | 1 muur achterzijde aansluitend aan de tuin staat vochtig | Cordeel | opgelost - op te volgen | | |

Bell'Art - Kantoren

N. prop. OMSCHRIJVING OFWERKINGEN

W.H.