

**Century21 Diamant  
Mme Abdeselam Jamila**

**084  
ACP REYERS**

**ACP REYERS Bld Reyers, 32 à 1030 BRUXELLES 3 vente VAN CRAENENBROEK  
Lot :H8**

Nous accusons réception de votre courrier du dont le contenu a retenu notre meilleure attention.

En vertu de l'article 577-11 du Code Civil (loi du 2 juin 2010), nous vous invitons à prendre connaissance des réponses à vos différentes questions.

**1. Fonds de roulement et Fonds de réserve (art. 577-11 §1, 1°)**

Type de fonds	Montant total	Quotité s	/ Quotités totales	= Montant
a. FONDS DE ROULEMENT	10000.00 €	21	1000 èmes	210.00 €
b. FDS ROULEMENT HALL	208.23 €	21	1000 èmes	4.37 €
c. FONDS DE RESERVE	11578.12 €	21	1000 èmes	243.14 €

**2. Arriérés dus par le cédant à ce jour (art. 577-11 §1, 2°)**

1346.73 € (sous réserve du décompte final)

230.00 € (frais de dossier - HTVA)

-----  
Total: 1576.73 € (sous réserve de la TVA, des indemnités forfaitaires, intérêts de retard et frais de justice qui seraient dus au surplus)

Selon l'article 577-11/1 §3 du Code Civil (loi du 2 juin 2010), le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant.

**3. Situation des appels de fonds de réserve (art. 577-11 §1, 3°)**

Les appels de fonds destinés au fonds de réserve et dès à présent décidés par l'assemblée générale sont de **0.00 €** (montants et échéances à venir).

#### **4. Procédure judiciaire en cours (art. 577-11 §1, 4°)**

#### **5. Procès-verbaux et décomptes de charges (art. 577-11 §1, 5°)**

Nous joignons à la présente une copie des procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années et copie des décomptes de charges des deux dernières années. Nous insistons pour que vous avisiez les parties qu'elles doivent impérativement contacter la société qui effectue les relevés de compteurs en leur demandant d'effectuer un relevé permettant la ventilation des frais de chauffage et/ou eau en fin d'exercice. TOUS les frais seront portés en compte au vendeur, au cas où aucun relevé intermédiaire n'a été établi.

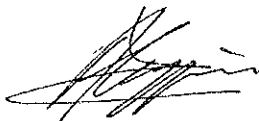
#### **6. Bilan (art. 577-11 §1, 6°)**

Nous vous joignons copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

En cas de vente, nous vous invitons à nous tenir informés. Au cas où un appel ou un décompte doit être ventilé par après suite à la non communication de la date de vente et des coordonnées de l'acquéreur, une somme de 15 € sera portée en compte pour frais de ventilation.

Nous vous rappelons que les frais de dossier s'élèvent à 230.00 € HTVA et sont facturés au cédant. Toute copie supplémentaire sera facturée à 50 €, conformément à l'art. 577-11 §4.

Nous vous souhaitons bonne réception et vous prions d'agréer, **Czentury21 Diamant**, l'expression de nos sentiments distingués.



Alexandre Coppin

ACP REYERS  
Bld Reyers, 32  
1030 BRUXELLES 3  
BCE: 0844389651

(084)

Edition du bilan

Dern.op. 3353

Date 30/09/14  
Page 1  
Période 17  
Devise EUR

Numéro	Libellé		Actif	Passif
110000	FONDS DE ROULEMENT	D	0.00	10000.00
110100	FDS ROULEMENT HALL	D	0.00	208.23
120000	FONDS DE RESERVE	D	0.00	11578.12
123000	INTERETS BANCAIRES	D	0.00	305.66
200000	ARRONDIS ORDINATEUR	D	0.21	0.00
410000	ASSURANCES	D	0.00	90.25
410100	COPROPRIETAIRES	O	18772.55	0.00
440000	FOURNISSEURS	F	0.00	3040.51
499000	COMPTE D'ATTENTE	D	1847.13	0.00
499500	SINISTRES	D	192.68	0.00
499504	FUITE TUYAUTERIE	D	0.00	3707.90
499505	Sinistre Plana	D	1080.76	0.00
499506	SINISTRE D	D	233.20	0.00
499507	Sinistre 6D	D	269.79	0.00
550000	FORTIS VUE	B	8728.11	0.00
550100	FORTIS EPARGNE	B	263.86	0.00
750000	INDEMNITE RETARD PAIEMENT	D	0.00	2457.62
	<b>Totaux :</b>		<b>31388.29</b>	<b>31388.29</b>

Imprimé le 20/11/14 à 09:18:52

VENTE Immo Greenwich Sprl  
LOCATION Rue Américaine 170 Bte 1 - 1050 Bruxelles  
GESTION TEL 02 345 03 78 • FAX 02 343 76 55  
SYNDIC E-MAIL [info@immo-greenwich.be](mailto:info@immo-greenwich.be)

Copropriété nr ...: 084  
ACP REYERS  
Bld Revers, 32  
1030 BRUXELLES 3  
Nr BCE : 0844389651  
Cpte nr : BE75 2100 6759 9251

Bien .....: H8  
Propriét. ....: P 37  
Facture .....: 692  
Date .....: 15/10/14  
Période du ...: 01/07/14  
Période au ...: 30/09/14

M. VAN CRAENENBROEK

Bld Revers, 32 bte 18  
1030 BRUXELLES 3

DECOMPTE

Rub.	Libellé	Dépenses totales	Quotités totales	Quotités individu	A charge propriét.	A charge locataire
1	Frais propriétaires	15.50	1000	21	0.33	0.00
2	Frais généraux occupants	2501.97	1000	24	0.00	60.05
3	Frais ascenseurs	932.78	1000	34	0.00	31.71
9	Assurances	1086.40	1000	21	22.81	0.00
10	Frais propriétaires	100.00	0	0	25.00	0.00
25	Frais administration	2429.16	1000	21	25.50	25.51
					73.64	117.27
Total de la répartition ----->						190.91

Détail de vos frais privés :  
OD 143017 30/09/14 INTERET RETARD SUR ARRIERES

25.00

Arriérés

1155.82

En faveur de la copropriété  
Date limite de paiement : 30/10/2014  
Le solde est EN FAVEUR DE LA COPROPRIETE, nous vous prions  
de régler celui-ci dans la quinzaine à l'aide du bordereau  
ci-joint au compte spécial de l'immeuble.

1346.73 EUR

D'avance nous vous en remercions.

La gérance.

03

+ 1 3 4 6 . 7 3

VAN CRAENENBROEK  
Bld Revers, 32 bte 18  
B - 1030 BRUXELLES 3  
BE75210067599251

GEBABEBB

ACP REYERS  
Bld Revers, 32  
B - 1030 BRUXELLES 3

\*\*\*128/4000/69252\*\*\*

VENTE Immo Greenwich Sprl  
LOCATION Rue Américaine 170 Bte 1 - 1050 Bruxelles  
GESTION TEL 02 345 03 78 • FAX 02 343 76 55  
SYNDIC E-MAIL [info@immo-greenwich.be](mailto:info@immo-greenwich.be)

Copropriété nr ...: 084  
ACP REYERS  
Bld Revers, 32  
1030 BRUXELLES 3  
Nr BCE : 0844389651  
Cpte nr : BE75 2100 6759 9251

Bien .....: H8  
Propriét. ....: P 37  
Facture .....: 652  
Date .....: 07/07/14  
Période du ....: 01/04/14  
Période au ....: 30/06/14

M. VAN CRAENENBROEK

Bld Revers, 32 bte 18  
1030 BRUXELLES 3

DECOMPTE

Rub.	Libellé	Dépenses totales	Quotités totales	Quotités individu	A charge propriét.	A charge locataire
1	Frais propriétaires	14.80	1000	21	0.31	0.00
2	Frais généraux occupants	3384.54	1000	24	0.00	81.23
3	Frais ascenseurs	304.56	1000	34	0.00	10.36
9	Assurances	1086.40	1000	21	22.81	0.00
10	Frais propriétaires	-277.57	0	0	25.00	0.00
25	Frais administration	2429.16	1000	21	25.50	25.51
					73.62	117.10
Total de la répartition ----->						190.72

Détail de vos frais privés :  
OD 142020 30/06/14 INTERET RETARD SUR ARRIERES

25.00

Arriérés

965.10

En faveur de la copropriété  
Date limite de paiement : 22/07/2014  
Le solde est EN FAVEUR DE LA COPROPRIETE, nous vous prions  
de régler celui-ci dans la quinzaine à l'aide du bordereau  
ci-joint au compte spécial de l'immeuble.

1155.82 EUR

D'avance nous vous en remercions.

La gérance.

03

+ 1 1 5 5 . 8 2

VAN CRAENENBROEK  
Bld Revers, 32 bte 18  
B - 1030 BRUXELLES 3  
BE 75 2100 6759 9251

GEBABEBB

ACP REYERS  
Bld Revers, 32  
B - 1030 BRUXELLES 3

\*\*\*128/4000/65212\*\*\*

VENTE Immo Greenwich Sprl  
LOCATION Rue Américaine 170 Bte 1 - 1050 Bruxelles  
GESTION TEL 02 345 03 78 - FAX 02 343 76 55  
SYNDIC E-MAIL [info@immo-greenwich.be](mailto:info@immo-greenwich.be)

Copropriété nr ...: 084  
ACP REYERS  
Bld Revers. 32  
1030 BRUXELLES 3  
Nr BCE : 0844389651  
Cpte nr : BE75 2100 6759 9251

Bien .....: H8  
Propriét. ....: P 37  
Facture .....: 612  
Date .....: 29/04/14  
Période du ...: 01/01/14  
Période au ...: 31/03/14

M. VAN CRAENENBROEK

Bld Revers. 32 bte 18  
1030 BRUXELLES 3

D E C O M P T E

Rub.	Libellé	Dépenses totales	Quotités totales	Quotités individu	A charge propriét.	A charge locataire
1	Frais propriétaires	15.17	1000	21	0.32	0.00
2	Frais généraux occupants	4586.58	1000	24	0.00	110.08
3	Frais ascenseurs	69.21	1000	34	0.00	2.35
6	Travaux	212.00	1000	21	4.45	0.00
9	Assurances	1086.40	1000	21	22.81	0.00
10	Frais propriétaires	502.57	0	0	25.00	0.00
					52.58	112.43
Total de la répartition - - - - - >						165.01

Détail de vos frais privatifs :  
OD 141020 31/03/14 INTERETS RETARD SUR ARRIERES

25.00

Arriérés

800.09

965.10 EUR

En faveur de la copropriété  
Date limite de paiement : 14/05/2014  
Le solde est EN FAVEUR DE LA COPROPRIETE, nous vous prions  
de régler celui-ci dans la quinzaine à l'aide du bordereau  
ci-joint au compte spécial de l'immeuble.

D'avance nous vous en remercions.

La gérance.

03

+ 9 6 5 . 1 0

VAN CRAENENBROEK  
Bld Revers, 32 bte 18  
B - 1030 BRUXELLES 3  
BE 7 5 2 1 0 0 6 7 5 9 9 2 5 1

G E B A B E B B

ACP REYERS  
Bld Revers, 32  
B - 1030 BRUXELLES 3

\*\*\*128/4000/61269\*\*\*

VENTE Immo Greenwich Sprl  
LOCATION Rue Américaine 170 Bte 1 - 1050 Bruxelles  
GESTION TEL 02 345 03 78 • FAX 02 343 76 55  
SYNDIC E-MAIL [info@immo-greenwich.be](mailto:info@immo-greenwich.be)

Copropriété nr ...: 084  
ACP REYERS  
Bld Revers, 32  
1030 BRUXELLES 3  
Nr BCE : 0844389651  
Cpte nr : BE75 2100 6759 9251

Bien .....: H8  
Propriét. ....: P 37  
Facture .....: 572  
Date .....: 06/02/14  
Période du ...: 01/10/13  
Période au ...: 31/12/13

M. VAN CRAENENBROEK

Bld Revers, 32 bte 18  
1030 BRUXELLES 3

DECOMPTE

Rub.	Libellé	Dépenses totales	Quotités totales	Quotités individu	A charge propriét.	A charge locataire
2	Frais généraux occupants	2969.72	1000	24	0.00	71.27
8	Appel de fonds	1500.00	1000	21	31.50	0.00
9	Assurances	1071.20	1000	21	22.50	0.00
25	Frais administration	2420.33	1000	21	25.41	25.42
					79.41	96.69
						176.10

Total de la répartition ----->

Arriérés

En faveur de la copropriété  
Date limite de paiement : 21/02/2014  
Le solde est EN FAVEUR DE LA COPROPRIETE, nous vous prions  
de régler celui-ci dans la quinzaine à l'aide du bordereau  
ci-joint au compte spécial de l'immeuble.

D'avance nous vous en remercions.

La gérance.

623.99

800.09 EUR

03

+ 8 0 0 . 0 9

VAN CRAENENBROEK  
Bld Revers, 32 bte 18  
B - 1030 BRUXELLES 3  
BE 7 5 2 1 0 0 6 7 5 9 9 2 5 1

ACP REYERS  
Bld Revers, 32  
B - 1030 BRUXELLES 3

\*\*\*128/4000/57229\*\*\*

VENTE Immo Greenwich Sprl  
LOCATION Rue Américaine 170 Bte 1 - 1050 Bruxelles  
GESTION TEL 02 345 03 78 • FAX 02 343 76 55  
SYNDIC E-MAIL [info@immo-greenwich.be](mailto:info@immo-greenwich.be)

Copropriété nr ...: 084  
ACP REYERS  
Bld Revers, 32  
1030 BRUXELLES 3  
Nr BCE : 0844389651  
Cpte nr : BE75 2100 6759 9251

Bien .....: H8  
Propriét. ....: P 37  
Facture .....: 530  
Date .....: 14/11/13  
Période du ...: 01/07/13  
Période au ...: 30/09/13

M. VAN CRAENENBROEK

Bld Revers, 32 bte 18  
1030 BRUXELLES 3

DECOMPTE

Rub.	Libellé	Dépenses totales	Quotités totales	Quotités individu	A charge propriét.	A charge locataire
1	Frais propriétaires	53.24	1000	21	1.12	0.00
2	Frais généraux occupants	2802.39	1000	24	0.00	67.26
3	Frais ascenseurs	1817.76	1000	34	0.00	61.80
6	Travaux	500.00	1000	21	10.50	0.00
8	Appel de fonds	1500.00	1000	21	31.50	0.00
9	Assurances	1071.20	1000	21	22.50	0.00
25	Frais administration	2422.34	1000	21	25.43	25.44
					91.05	154.50
					245.55	

Total de la répartition ----->

Arriérés

En faveur de la copropriété  
Date limite de paiement : 29/11/2013  
Le solde est EN FAVEUR DE LA COPROPRIETE, nous vous prions  
de régler celui-ci dans la quinzaine à l'aide du bordereau  
ci-joint au compte spécial de l'immeuble.

D'avance nous vous en remercions.

La gérance.

378.44

623.99 EUR

03

+ 6 2 3 . 9 9

VAN CRAENENBROEK  
Bld Revers, 32 bte 18  
B - 1030 BRUXELLES 3  
BE 75 2100 6759 9251

ACP REYERS  
Bld Revers, 32  
B - 1030 BRUXELLES 3

\*\*\*128/4000/53084\*\*\*



Paiement : 50 % Début des travaux.  
50 % Réception facture.

Tous travaux supplémentaires seront facturés indépendamment.

En espérant être honoré de votre commande,  
Veuillez recevoir, Monsieur, Madame, nos salutations distinguées.

Pour accord

Pour accord

VENTE Immo Greenwich Sprl  
LOCATION Rue Américaine 170 Bte 1 - 1050 Bruxelles  
GESTION TEL 02 345 03 78 • FAX 02 343 76 55  
SYNDIC E-MAIL [info@immo-greenwich.be](mailto:info@immo-greenwich.be)

Copropriété nr ...: 084  
ACP REYERS  
Bld Revers, 32  
1030 BRUXELLES 3  
Nr BCE : 0844389651  
Cpte nr : BE75 2100 6759 9251

Bien .....: H8  
Propriét. ....: P 37  
Facture .....: 490  
Date .....: 18/07/13  
Période du ...: 01/04/13  
Période au ...: 30/06/13

M. VAN CRAENENBROEK

Bld Revers, 32 bte 18  
1030 BRUXELLES 3

DECOMPTE

Rub.	Libellé	Dépenses totales	Quotités totales	Quotités individu	A charge propriét.	A charge locataire
1	Frais propriétaires	94.50	1000	21	1.98	0.00
2	Frais généraux occupants	2644.12	1000	24	0.00	63.46
3	Frais ascenseurs	-448.85	1000	34	0.00	-15.26
6	Travaux	3511.41	1000	21	73.74	0.00
8	Appel de fonds	1500.00	1000	21	31.50	0.00
9	Assurances	1071.20	1000	21	22.50	0.00
25	Frais administration	2405.83	1000	21	25.26	25.26
					154.98	73.46
Total de la répartition ----->						228.44

Arriérés

300.00

528.44 EUR

En faveur de la copropriété  
Date limite de paiement : 02/08/2013  
Le solde est EN FAVEUR DE LA COPROPRIETE, nous vous prions  
de régler celui-ci dans la quinzaine à l'aide du bordereau  
ci-joint au compte spécial de l'immeuble.

D'avance nous vous en remercions.

La gérance.

03

+ 5 2 8 . 4 4

VAN CRAENENBROEK  
Bld Revers, 32 bte 18  
B - 1030 BRUXELLES 3  
BE 75 21 00 67 59 92 51

ACP REYERS  
Bld Revers, 32  
B - 1030 BRUXELLES 3

\*\*\*128/4000/49044\*\*\*

VENTE Immo Greenwich Sprl  
LOCATION Rue Américaine 170 Bte 1 - 1050 Bruxelles  
GESTION TEL 02 345 03 78 • FAX 02 343 76 55  
SYNDIC E-MAIL [info@immo-greenwich.be](mailto:info@immo-greenwich.be)

Copropriété nr ...: 084  
ACP REYERS  
Bld Revers, 32  
1030 BRUXELLES 3  
Nr BCE : 0844389651  
Cpte nr : BE75 2100 6759 9251

Bien .....: H8  
Propriété .....: P 37  
Facture .....: 450  
Date .....: 28/04/13  
Période du ....: 01/01/13  
Période au ....: 31/03/13

M. VAN CRAENENBROEK

Bld Revers, 32 bte 18  
1030 BRUXELLES 3

DECOMPTE

Rub.	Libellé	Dépenses totales	Quotités totales	Quotités individu	A charge propriété.	A charge locataire
1	Frais propriétaires	24.10	1000	21	0.51	0.00
2	Frais généraux occupants	3227.65	1000	24	0.00	77.46
6	Travaux	773.80	1000	21	16.25	0.00
8	Appel de fonds	2500.00	1000	21	52.50	0.00
9	Assurances	1071.20	1000	21	22.50	0.00
25	Frais administration	2405.83	1000	21	25.26	25.26
					117.02	102.72
Total de la répartition ----->						219.74

Arriérés

619.61

En faveur de la copropriété  
Date limite de paiement : 13/05/2013

839.35 EUR

La gérance.

03

+ 8 3 9 . 3 5

VAN CRAENENBROEK  
Bld Revers, 32 bte 18  
B - 1030 BRUXELLES 3  
BE 7 5 2 1 0 0 6 7 5 9 9 2 5 1

ACP REYERS  
Bld Revers, 32  
B - 1030 BRUXELLES 3

\*\*\*128/4000/45004\*\*\*

VENTE Immo Greenwich Sprl  
LOCATION Rue Américaine 170 Bte 1 - 1050 Bruxelles  
GESTION TEL 02 345 03 78 • FAX 02 343 76 55  
SYNDIC E-MAIL [info@immo-greenwich.be](mailto:info@immo-greenwich.be)

Copropriété nr ...: 084  
ACP REYERS  
Bld Revers, 32  
1030 BRUXELLES 3  
Nr BCE : 0844389651  
Cpte nr : BE75 2100 6759 9251

Bien .....: H8  
Propriété .....: P 37  
  
Facture .....: 410  
Date .....: 21/01/13  
Période du ...: 01/10/12  
Période au ...: 31/12/12

M. VAN CRAENENBROEK

Bld Revers, 32 bte 18  
1030 BRUXELLES 3

DECOMPTE

Rub.	Libellé	Dépenses totales	Quotités totales	Quotités individu	A charge propriété.	A charge locataire
1	Frais propriétaires	15.60	1000	21	0.33	0.00
2	Frais généraux occupants	3318.28	1000	24	0.00	79.64
3	Frais ascenseurs	673.27	1000	34	0.00	22.89
9	Assurances	968.12	1000	21	20.33	0.00
10	Frais propriétaires	175.00	0	0	25.00	0.00
25	Frais administration	2353.42	1000	21	24.71	24.71
31	Travaux ascenseurs	8000.00	1000	34	272.00	0.00
					342.37	127.24
Total de la répartition ----->					469.61	

Détail de vos frais privatifs :  
OD 124021 31/12/12 INTERET RETARD SUR ARRIERES

25.00

Arriérés

957.15

En faveur de la copropriété  
Date limite de paiement : 05/02/2013

1426.76 EUR

La gérance.

03

+ 1 4 2 6 . 7 6

VAN CRAENENBROEK  
Bld Revers, 32 bte 18  
B - 1030 BRUXELLES 3  
BE 75 2100 6759 9251

ACP REYERS  
Bld Revers, 32  
B - 1030 BRUXELLES 3

\*\*\*128/4000/41061\*\*\*

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE**  
**DES COPROPRIETAIRES DU 8 MAI 2013**

Le 8 mai 2013 les copropriétaires de la Résidence sise Bld Reyers, 32 à 1030 Bruxelles se sont réunis en Assemblée Générale statutaire suite à la convocation du Syndic en date du 22 avril 2013.

La liste des propriétaires présents, représentés et absents figure sur un tableau ci-annexé. Ce tableau fait partie intégrante de ce procès-verbal.

L'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

**ORDRE DU JOUR**

- 1) Nomination d'un président de séance (article 577/6 paragraphe 5)
- 2) Nomination d'un secrétaire
- 3) Approbation des comptes clôturés au 31/12/2012.
- 4) Elections statutaires : conseil de copropriété et syndic
- 5) Décharge et quitus au syndic à l'ancien Syndic
- 6) Décharge et quitus au Syndic et au conseil de copropriété
- 7) Abattement du préau situé au niveau du rez-de-chaussée et de la frise placée par le propriétaire du rez-de-chaussée sans l'accord de la copropriété
- 8) Travaux :
  - Mise en peinture des parties communes et proposition de ponçage des carrelages au niveau des paliers

### POINT UN

Nomination d'un président de séance (article 577/6 paragraphe 5)

Monsieur Hiernaux est élu président de séance à l'unanimité.

\*\*\*

### POINT DEUX

Nomination d'un secrétaire

Le syndic est élu secrétaire à l'unanimité.

\*\*\*

### POINT TROIS

Approbation des comptes au 31/12/2012

Le syndic signale qu'au 31/12/2012, le fonds de roulement s'élève à 10 000 €.  
Le fonds de réserve, au 31/12/2012, s'élève à 15 882,56 €.  
Le fonds de réserve « travaux ascenseurs » au 31/12/2012 s'élève à 46 338,54 €.

Les comptes ont été vérifiés par Monsieur Hiernaux.  
Le syndic expose le budget 2013-2014.  
Les copropriétaires décident de faire des appels de fonds de réserve à concurrence de 1 500 €/trimestre à partir du 2<sup>ème</sup> trimestre 2013.

Les comptes sont approuvés à l'unanimité.

\*\*\*

### POINT QUATRE

Elections statutaires :

#### Conseil de copropriété

Actuellement, le conseil de copropriété est composé de Monsieur Hiernaux, président et Monsieur Blocry.  
Monsieur Simonart se joint au conseil actuel.  
Les copropriétaires approuvent à l'unanimité.

### **Syndic**

Le syndic est réélu dans ses fonctions à l'unanimité.

\*\*\*

### **POINT CINQ**

#### **Décharge et quitus au syndic**

Décharge et quitus sont donnés au syndic à l'unanimité.

\*\*\*

### **POINT SIX**

#### **Décharge et quitus au conseil de copropriété**

Décharge et quitus sont donnés au conseil de copropriété à l'unanimité.

\*\*\*

### **POINT SEPT**

#### **Abattement du préau situé au niveau du rez-de-chaussée et de la frise placée par le propriétaire du rez-de-chaussée sans l'accord de la copropriété**

Le syndic informe les copropriétaires que le rez-de-chaussée commercial est actuellement en vente. Aucune assemblée générale n'ayant marqué son accord pour le placement de cette frise, il est demandé au propriétaire du rez-de-chaussée de la faire enlever. De plus, l'écoulement des eaux de l'auvent est continuellement bouché. Ces travaux devront être faits à charge du propriétaire du rez-de-chaussée avant le 1<sup>er</sup> septembre 2013.

\*\*\*

## POINT HUIT

### Travaux :

#### Mise en peinture des parties communes et proposition de ponçage des carrelages au niveau des paliers

Le syndic a reçu plusieurs offres de prix qui sont exposées aux copropriétaires. Après un tour de table, les copropriétaires mandatent le conseil de copropriété afin que celui-ci examine les possibilités de rénovation des halls du rez-de-chaussée ainsi que du hall du sous-sol pour un budget maximum de 10 000 € HTVA y compris carrelages.

Ces travaux seront financés par le fonds de réserve.

Les copropriétaires approuvent à l'unanimité.

Le conseil de copropriété fera le choix de l'entrepreneur.

Il est également demandé de faire poncer le carrelage du 1<sup>er</sup> étage.

\*\*\*

Le syndic confirme la décision d'une assemblée générale précédente d'effectuer la mise en conformité des statuts conformément à la loi.

Il est demandé de joindre le R.O.I. au procès-verbal.

Tous les points ayant été examinés, l'Assemblée est levée.

La version signée en assemblée générale peut être obtenue sur simple demande.



Alexandre COPPIN

Syndic

#### **Mise en exécution des dispositions légales en matière de copropriété**

*Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue au CC Art. 577-10 envers les personnes disposant d'un droit réel ou personnel.*

*Il est donc recommandé aux copropriétaires bailleurs d'envoyer à leurs locataires la copie des décisions d'assemblée générale qui les concernent.*

*Le présent procès-verbal a été envoyé à tous les copropriétaires et toute contestation relative aux décisions prises lors de cette assemblée doit être faite conformément à la loi (cf. CC article 577-9§1<sup>er</sup>)*



**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE**  
**DES COPROPRIETAIRES DU 15 MARS 2012**

Le 15 mars 2012 les copropriétaires de la Résidence sise Bld Reyers, 32 à 1030 Bruxelles se sont réunis en Assemblée Générale statutaire suite à la convocation du Syndic en date du 27 février 2012.

Le syndic signale que l'assemblée est valablement constituée avec 23 propriétaires présents ou représentés sur 36 et 626 quotités sur 1000. Elle peut donc légalement délibérer.

L'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

**ORDRE DU JOUR**

- 1) Nomination d'un président de séance (article 577/6 paragraphe 5)
- 2) Nomination d'un secrétaire
- 3) Approbation des comptes au 31/12/2011.
- 4) Elections statutaires : conseil de copropriété et syndic
- 5) Décharge et quitus au syndic et au conseil de copropriété
- 6) Travaux à prévoir :
  - Remplacement du bardage façade latérale gauche
- 7) A la demande d'un copropriétaire : rétablissement de l'éclairage des caves
- 8) Situation du litige de Monsieur LEBON

#### POINT UN

Nomination d'un président de séance (article 577/6 paragraphe 5)

Monsieur Hiernaux est nommé président de séance, à l'unanimité.

\*\*\*

#### POINT DEUX

Nomination d'un secrétaire

Le syndic est nommé secrétaire, à l'unanimité.

\*\*\*

#### POINT TROIS

Approbation des comptes au 31/12/2011

Le syndic signale qu'au 31/12/2011, le fonds de roulement s'élève à 10.000,- €.

Le fonds de réserve, au 31/12/2011, s'élève à 11.882,56 €.

Le fonds de réserve « travaux ascenseurs », au 31/12/2011, s'élève à 48.944,28 €.

Conformément à la décision de la dernière Assemblée Générale, Monsieur HIERNAUX a procédé à la vérification des comptes.

La parole lui est donnée.

Les copropriétaires approuvent les comptes arrêtés au 31 décembre 2011 à l'unanimité.

#### POINT QUATRE

Elections statutaires :

##### Conseil de copropriété

Actuellement, le conseil de copropriété est composé de Monsieur Hiernaux, président et Messieurs Blocry.

Après un tour de table Monsieur Hiernaux et Monsieur Blocry sont reconduits pour une année.

### **Syndic**

Le syndic est réélu dans ses fonctions jusqu'à la prochaine assemblée générale, à l'unanimité.

\*\*\*

### **POINT CINQ**

#### Décharge et quitus au syndic et au conseil de copropriété

Décharge et quitus sont donnés, à l'unanimité, au conseil de copropriété et au syndic. Monsieur Hiernaux insiste pour que l'assemblée générale soit un lieu de parole et améliorer le fonctionnement de l'immeuble. Le syndic remercie Madame Darif pour sa précieuse collaboration.

Il est signalé au syndic que la haie du propriétaire de l'établissement rez gauche est à tailler car elle cache le numéro de l'immeuble.

Il est également signalé qu'un ancien poteau se trouve à l'entrée et appartient également au rez-de-chaussée et doit être enlevé.

Il est également demandé au propriétaire du rez-de-chaussée de faire retirer l'auvent qui a été placé sans permission sur leur établissement. Il est demandé qu'il enlève la plaque du menu qui est posée sur le trottoir et qui empêche le passage des personnes.

Les copropriétaires informent qu'il y a des odeurs de cuisine qui remontent dans les communs ainsi qu'énormément de bruit lors de soirées.

Il est également demandé au syndic d'écrire au propriétaire de l'appartement 5A afin de mettre en demeure le locataire qui possède un chien qui aboie continuellement. Si, après cette mise en demeure, il n'y a pas d'amélioration, il est demandé au syndic de demander au propriétaire de retirer la tolérance de l'animal dans l'appartement.

\*\*\*

## POINT SIX

Travaux à prévoir :

### **Remplacement du bardage de la façade latérale gauche**

Le Syndic informe les copropriétaires qu'une déclaration de sinistre a été faite auprès de la compagnie d'assurance de l'immeuble. Afin de procéder à cette réparation le Syndic a obtenu un devis de la société COOSEMANS s'élevant à 7.262,- €.

Il signale que l'expert mandaté par la compagnie d'assurance a accordé la somme de 3.175,-€ HTVA.

Il informe les copropriétaires que la différence, soit 4.087,- €, devra être pris en charge par la copropriété.

Il est rappelé que les parties communes doivent rester libres et les accès demandés doivent être respectés ; ceci afin de réduire les surcroits au niveau des charges.

Il est demandé de faire une vérification de l'extracteur poubelles.

Afin de financer ces travaux, le syndic fera un appel de fonds de 2 000 € au 1<sup>er</sup> trimestre 2012 et un appel de fonds de 2 000 € au 2<sup>ème</sup> trimestre 2012.

Il est en outre rappelé que des appels de fonds de 8 000 €/trimestre afin d'alimenter le fonds de réserve « ascenseur » auront lieu jusqu'au 31/12/2012. Durant le 1<sup>er</sup> trimestre 2013, le syndic fera un appel de fonds de réserve général de 4 000 €.

\*\*\*

## POINT SEPT

### **A la demande d'un copropriétaire : rétablissement de l'éclairage des caves**

Le Syndic informe les copropriétaires que ce point a été inscrit à l'ordre du jour de la convocation à la demande de Monsieur BAWIN.

L'ensemble des copropriétaires votent contre à l'exception de Monsieur BAWIN.

Monsieur Hiernaux insiste sur la nécessité d'entretenir les caves et les parties communes afin de maintenir le lieu de vie agréable pour tous.

\*\*\*

VENTE	Immo Greenwich Sprl
LOCATION	Rue Washington 208 bte 33 - 1050 Bruxelles
GESTION	TEL 02 345 03 78 • FAX 02 343 76 55
SYNDIC	E-MAIL <a href="mailto:info@immo-greenwich.be">info@immo-greenwich.be</a>

## POINT HUIT

### Situation du litige de Monsieur LEBON

Le Syndic informe les copropriétaires qu'à ce jour Monsieur LEBON est en ordre de paiement. Il signale tout de même qu'il participera à concurrence de 9 jours au décompte de charges du 1<sup>er</sup> trimestre 2012.

\*\*\*

Tous les points ayant été examinés, l'Assemblée est levée.

La version signée en assemblée générale peut être obtenue sur simple demande.



Alexandre COPPIN  
Syndic

### **Mise en exécution des dispositions légales en matière de copropriété**

*Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue au CC Art. 577-10 envers les personnes disposant d'un droit réel ou personnel.*

*Il est donc recommandé aux copropriétaires bailleurs d'envoyer à leurs locataires la copie des décisions d'assemblée générale qui les concernent.*

*Le présent procès-verbal a été envoyé à tous les copropriétaires et toute contestation relative aux décisions prises lors de cette assemblée doit être faite conformément à la loi (cf. CC article 577-9§1<sup>er</sup>)*