

**Association des copropriétaires  
De la Résidence Lovanium  
Chaussée de Louvain, 554  
1030 Bruxelles**

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE (2<sup>ème</sup> séance) DES  
COPROPRIETAIRES de l'ACP LOVANIUM**

**DU JEUDI 27 JUIN 2013**

L'an deux mille TREIZE, le JEUDI 27 JUIN, les Copropriétaires de la Résidence "Lovanium" se sont réunis en assemblée générale ordinaire à L'hôtel Reyers – boulevard Auguste Reyers 40-42 à 1030 Bruxelles.

L'Assemblée constate que sont présents :

<i>Monsieur BACCUS</i>	<i>avec</i>	<i>22 quotités</i>
<i>Monsieur BINTS</i>	<i>avec</i>	<i>49 quotités</i>
<i>Madame BLINDENBERG</i>	<i>avec</i>	<i>43 quotités</i>
<i>Monsieur CANAS</i>	<i>avec</i>	<i>22 quotités</i>
<i>Madame KOECKX</i>	<i>avec</i>	<i>53 quotités</i>
<i>Madame LEYDON</i>	<i>avec</i>	<i>60 quotités</i>
<i>Monsieur POLLAERT Magali</i>	<i>avec</i>	<i>43 quotités</i>
<i>Monsieur THOELEN</i>	<i>avec</i>	<i>43 quotités</i>
<i>Monsieur VANDERVORST</i>	<i>avec</i>	<i>43 quotités</i>

Que sont représentés

<i>Madame KESSELS</i>	<i>avec</i>	<i>44 quotités</i>
<i>Madame GILLIEAUX</i>	<i>avec</i>	<i>44 quotités</i>
<i>Madame POLLAERT Dolorès</i>	<i>avec</i>	<i>22 quotités</i>

Que sont absents

<i>Monsieur CHIRVANI</i>	<i>avec</i>	<i>22 quotités</i>
<i>Monsieur et Madame CLAES &amp; CUJIL</i>	<i>avec</i>	<i>92 quotités</i>
<i>Monsieur et Madame CRISPEELS - GRYOPTIS</i>	<i>avec</i>	<i>5 quotités</i>
<i>Monsieur KOCINSKI</i>	<i>avec</i>	<i>44 quotités</i>
<i>Monsieur MANTA</i>	<i>avec</i>	<i>43 quotités</i>
<i>Monsieur MARRANCA</i>	<i>avec</i>	<i>44 quotités</i>
<i>Monsieur MARRO</i>	<i>avec</i>	<i>44 quotités</i>
<i>MOBILE PARTS</i>	<i>avec</i>	<i>165 quotités</i>
<i>Monsieur WALSHE</i>	<i>avec</i>	<i>53 quotités</i>

**1. Nomination du président et du secrétaire de l'assemblée.**

La loi précisant que l'assemblée doit être présidée par un propriétaire, Madame Pollaert Magali propose sa candidature qui est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

**VOTE 1 / L'assemblée élit Madame Pollaert Magali comme présidente de séance.***Ce vote est acquis à l'unanimité.*

Le syndic, Madame Bénédicte Poolen propose aux propriétaires de rédiger le procès-verbal des décisions de la présente assemblée générale. Cette proposition est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

**VOTE 2 / L'assemblée élit le syndic comme secrétaire de séance.***Ce vote est acquis à l'unanimité.***2. Quorum des présences – validité de l'assemblée**

Les convocations ont été adressées par le syndic. Les procurations présentées à l'assemblée sont reconnues valables.

12 propriétaires sont présents ou représentés en séance sur un total de 21 représentant ensemble 488 quotités sur 1000, soit plus de la moitié des propriétaires et plus de la moitié des quotités. S'agissant d'une 2<sup>ème</sup> séance le double quorum n'est plus requis.

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

Est également présents pour le Syndic SPRL BURIMEX: Madame Bénédicte Poolen, gérante.

L'Assemblée peut donc valablement délibérer sur son ordre du jour. La séance est ouverte à 18H35.

*Le procès-verbal doit être rédigé par le syndic séance tenante et doit être signé par tous les propriétaires encore présents.*

*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.*

**3. Elections Statutaires.****a) Attribution des mandats de Conseil de copropriété**

Le Conseil de Copropriété sortant se compose de la manière suivante se compose de :

Mesdames Gillieaux, Pollaert, et Blindenberg

Madame Gillieaux ne se représente pas et Monsieur canas a posé sa candidature.

Les candidats sortant sont rééligibles

**VOTE 3 / L'assemblée élit Madame Blindenberg en tant que Présidente du Conseil et Madame Magali Pollaert et Monsieur canas comme assesseurs du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

**b) Attribution du mandat du commissaire aux comptes**

La loi du 6 mai 2010 impose aux copropriétés de choisir un commissaire aux comptes, propriétaire ou non qui devra remplir sa mission suivant les modalités qui seront fixées dans les statuts.

**VOTE 4 / L'assemblée attribue jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire le mandat de Commissaire aux comptes à Mesdames Blindenberg et Pollaert.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

c) **Attribution du mandat du syndic**

Le mandat du syndic vient à échéance à la présente assemblée générale ordinaire. Le renouvellement du mandat de BURIMEX jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire est mis au vote (majorité requise = majorité absolue).

**VOTE 5 / L'assemblée reconduit le mandat de la SPRL BURIMEX (Madame Bénédicte POOLEN, gérante,) comme syndic de la copropriété jusqu'à la prochaine assemblée ordinaire.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité moins les quotités de Madame Blindenberg.*

**4. Examen et approbation des comptes de l'exercice 2012 et du bilan au 31/12/2012**

Le syndic commente le comparatif des dépenses joint en annexe du présent procès-verbal.

Les frais de mazout ont augmenté en 2012, ils se sont élevés à 18 924€.

Ils étaient de 17 744€ en 2011. La hausse des frais est due à l'augmentation du prix du mazout.

En effet la consommation de Mazout a été de 21.601L en 2011-2012 contre 24 485L en 2010-2011.

Les frais d'eau de la copropriété se sont élevés à 3706€ en 2012 pour 2825€ en 2011. La hausse est due à l'augmentation du prix de l'eau et à l'augmentation de la consommation.

Les frais d'entretien de l'ascenseur en 2012 sont stables par rapport à 2011 - 1641€ contre 1968€. Le syndic informe avoir renégocié le contrat d'entretien de l'ascenseur et avoir obtenu une diminution de l'ordre de 500€

Les frais d'électricité des communs en 2012 sont en augmentation par rapport à 2011 - 1683€ contre 1450€.

Les comptes ont été vérifiés par Madame Blindenberg et Madame Pollaert .

Les comptes n'appellent pas de commentaires de la part des copropriétaires.

*Ils sont approuvés à l'unanimité.*

**VOTE 6 / L'assemblée approuve les comptes de l'exercice 2011-2012**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

La décharge au conseil de copropriété pour son activité durant l'exercice écoulé est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

**VOTE 7 / L'assemblée donne décharge au conseil de copropriété pour son activité durant l'exercice 2011- 2012.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

La décharge au syndic BURIMEX pour son activité durant l'exercice écoulé est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

**VOTE 8 / L'assemblée donne décharge au syndic BURIMEX pour son activité durant l'exercice 2011- 2012.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

**5. Rapport travaux 2012 – travaux réalisés**

- Mise aux normes de la chaufferie
- Réparations ponctuelles de la plateforme du 1<sup>er</sup> étage

## 6. Travaux à prévoir en 2013 – travaux à réaliser

Le rapport établi par l'expert Calff préconise des travaux à réaliser au niveau du 8<sup>ème</sup> étage au niveau des terrasses.

### a) Terrasses – appartement du 8<sup>ème</sup> étage – propriétaire Madame leydon

Madame Poolen fait un résumé de la situation et communique les budgets sur base des devis reçus.

BUDGET	1435€ HTVA	Joint et tuiles des murs terrasse avant + arrière
	6000€ HTVA	remontées étanchéité seuil + partie étanchéité
terrasse avant		
	2856 <sup>e</sup> HTVA	Terrasse arrière – corniche-remise en état des lés parois – étanchéité
	17.200€ HTVA	plateforme 1 <sup>er</sup> étage étanchéité + isolation

**VOTE 9 / L'assemblée, à l'unanimité vote les travaux repris ci-dessus mais vu l'importance des arriérés de charges, la priorité est donnée aux travaux des terrasses ; la plateforme du 1<sup>er</sup> étage ne pouvant se faire que lorsque la copropriété aura récupéré les arriérés de charges de mobile parts.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

Le syndic s'occupera de demander d'autres devis et l'Assemblée, à l'unanimité, délègue le choix du meilleur devis au conseil de copropriété. L'expert est chargé de réceptionner et de contrôler les travaux.

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

### b) éclairage de secours

Le syndic informe l'Assemblée être en possession d'un devis de la firme SICLI d'un montant de 2857€ HTVA.

**VOTE 10 / L'assemblée ne vote pas ce travail**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

### c) Extincteurs – remplacement ou mise à niveau

**VOTE 11 / L'assemblée marque son accord pour l'achat, par Monsieur CANAS de 11 extincteurs pour un budget de +/- 500€.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

### d) Dossier local vélos

**Le syndic enverra un courrier aux propriétaires et mettra un avis à l'immeuble donnant un délai de 1 mois pour que les occupants concernés reprennent ce qui leur appartient et qu'ils ont déposé en dessous de la descente de garage AVANT la CONDAMNATION de cet espace**

**VOTE 12 / L'assemblée décide de condamner l'espace situé en dessous de la descente des garages et de créer un espace vélos.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

## **E) Plateforme arrière - Rénovation complète**

**VOTE 13 / L'assemblée a voté ce travail au point 6a).**

## **F) Sécurité**

**VOTE 14 / L'assemblée vote le principe de l'installation de 3 détecteurs de fumée.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

## **G) Mise en sécurité de l'ascenseur**

L'ascenseur date de 1960 et devra donc être mis en conformité pour le 31 décembre 2016 au plus tard. Le budget pour la mise en conformité est estimé à 11.000€ HTVA (devis Kone). La copropriété n'a, à ce jour, pas de fonds ascenseur.

**VOTE 15 / L'assemblée ne vote pas ces travaux et maintient un seul fonds travaux (réserve)**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

## **H) Changement des calorimètres (radio fréquences)**

Le syndic informe l'Assemblée qu'elle est liée par un contrat avec la firme Ista jusqu'en 2017.

**VOTE 16 / L'assemblée ne vote pas sur ce point**

### **7. Budget ordinaire - élaboration**

#### **a) : Budget ordinaire 2011/2012 : fixation des appels de provisions**

Le syndic remet aux copropriétaires un budget pour l'exercice 2012 d'un montant de 48350€, hors gros travaux et sans dotations au fonds de roulement et au fonds de réserve.

**VOTE 13 / L'assemblée approuve le budget de l'exercice 2012-2013 (un montant de 48.350€ hors travaux et appels de fonds) et les appels de provisions proposés, soit 4 appels de 12.087€ par trimestre ou 4029€ par mois.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

#### **b) : Fonds de roulement**

*La loi définit le fonds de roulement comme une « avance de fonds ponctuelle destinée à permettre à la Copropriété de faire face à ses charges courantes. »*

A la date du 28 mai 2013 le montant du fonds de roulement est de 15000€, l'assemblée maintient l'appel jusqu'à atteindre le montant de 18.000€.

#### **c) : Fonds de réserve**

*« 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. »*

Le montant du fonds de réserve est à la date du 1<sup>er</sup> mai 2013 de 40 098€,

Le syndic propose d'augmenter le fonds de réserve de 12.402€. Comme l'exercice précédent.

**VOTE 15 / L'assemblée vote un appel unique de 12.402€ pour l'exercice 2012-2013.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

**8. Budget extraordinaire – Financement des travaux éventuellement votés**

**VOTE 16 / L'assemblée décide financer les travaux votés par le biais du fonds de réserve.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

**9. Rapport d'évaluation par le syndic des contrats de fournitures régulières**

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.

Il n'y a pas de vote de l'assemblée sur ce point.

**10. Dossier assurance – sinistre – accès aux appartements**

**On rappelle aux propriétaires l'OBLIGATION LEGALE de communiquer les coordonnées de leurs locataires et la personne à contacter en cas d'urgence.**

Toute aggravation du dommage suite à un sinistre due au fait de l'inaccessibilité des locaux sera mise à charge du propriétaire qui n'a pas rempli ses obligations.

**VOTE 17 / L'assemblée décide d'appliquer cette sanction.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

**11. Contentieux**

**Arriérés de charges :**

**Pour les trois dossiers repris ci-dessous l'arriérés de charges cumulé est de, en principal, de 25 455 euros.**

- **Dossier Maranca :** Ce dossier a été transmis à Maître Evers pour récupération des charges dues. L'exécution d'une saisie immobilière est en cours. La vente a eu lieu de 25 juin 2013.
- **Dossier Mobile parts :** La société a été déclarée en faillite, Une vente publique est prévue pour la vente du magasin et des emplacements parkings.
- **Dossier Kocinsky**

**VOTE 18 / L'assemblée ne vote pas sur ce point.**

**Dossier Euro façade :**

Pour mémoire un dossier a été constitué pour appelé la firme en garantie et l'expert Calff a été choisi pour défendre les intérêts de la copropriété.

Dans son rapport du 12 février 2013, Monsieur Calff mentionne qu'il faut :

« D'abord solutionner le problème d'évacuation d'humidité (hotte) dans la cuisine et vérifier l'étanchéité du revêtement bitumineux de la terrasse »

La firme Matthys fournisseur de la peinture met comme préalable à une intervention éventuelle la solution aux problèmes d'évacuation dans la cuisine.

**12. Dispositions à prendre par rapport aux dispositions de la loi du 4 mai 2010.**

Modalités pratiques pour la mise à jour des statuts : obligation de mettre en conformité le règlement de copropriété avec les dispositions de la nouvelle loi.

Le syndic propose que la mise en conformité des statuts se constitue à adjoindre la nouvelle loi en signalant qu'elle faisait partie intégrale des statuts.

**Résolution 19 / L'Assemblé décide d'appliquer la même procédure soit l'adjonction de la nouvelle qui fera partie intégrante des statuts.**

Cette nouvelle loi sera annexée au présent PV.

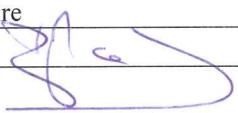
**VOTE 19 / L'assemblée décide d'appliquer cette procédure.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

**13. Points mis à l'ordre du jour à la demande d'un occupant et/ou propriétaire**

- Appartement de Marranca – demander que les locataires débarrassent la plateforme des différents objets qui l'encombre.
- Accords de donner à Madame Koeckx une clef moyennant l'engagement de ne pas la donner à ses locataires
- Le syndic demandera aux propriétaires quel est leur ancien code pour la porte d'entrée et qu'ils communiquent leur NOUVEAU CODE.
- Mettre une affiche près de l'interrupteur dans le garage demandant de ne pas oublier d'éteindre
- Souhait de ne mettre qu'un délai de six mois entre deux assemblées

L'ordre du jour étant épuisé la séance est levée à 21h10

Pour BURIMEX Bénédicte POOLEN Administrateur Délégué La secrétaire	Le Président	Les autres copropriétaires
		

Annexes : Loi du 2 juin 2010