

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

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES  
COPROPRIETAIRES**

**DU MARDI 29 Mai 2012**

La séance est ouverte à 20h22

L'an deux mille douze, le mardi 29 Mai, les Copropriétaires de la Résidence "Lovanium" se sont réunis en assemblée générale ordinaire à L'hôtel Reyers.

L'Assemblée constate que sont présents :

<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 MARRO</i>	<i>avec</i>	<i>44 quotités</i>
<i>Madame POLLAERT Dolorès</i>	<i>avec</i>	<i>22 quotités</i>
<i>Monsieur POLLAERT Magali</i>	<i>avec</i>	<i>43 quotités</i>
<i>Monsieur VANDERVORST</i>	<i>avec</i>	<i>43 quotités</i>

Que sont représentés

<i>Monsieur BACCUS (sous réserve de recevoir la procuration écrite)</i>	<i>avec</i>	<i>22 quotités</i>
<i>Monsieur GILLIEAUX</i>	<i>avec</i>	<i>44 quotités</i>
<i>Monsieur KESSELS</i>	<i>avec</i>	<i>44 quotités</i>
<i>Monsieur THOELEN</i>	<i>avec</i>	<i>43 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 WALSHE</i>	<i>avec</i>	<i>53 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>MOBILE PARTS</i>	<i>avec</i>	<i>165 quotités</i>
<i>Monsieur KOCINSKI</i>	<i>avec</i>	<i>44 quotités</i>

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

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

**VOTE 1 / L'assemblée élit Mme Blindenberg comme président 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.

13 propriétaires sont présents ou représentés en séance sur un total de 21 représentant ensemble 532 quotités sur 1000, soit plus de la moitié des propriétaires et plus de la moitié des quotités. Reste en suspend la procuration de Mr Baccus.

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 20H27.

*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 abstenus. 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 inscrits.*

## 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

Les candidats sortant sont rééligibles

**VOTE 3 / L'assemblée reconduit le conseil de copropriété.** *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 Mme Blindenberg et Mme Magali 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.*

L'Assemblée demande d'un meilleur suivi (exemple décompte de Mr Marro et comparatif du prix de l'unité de chauffage).

#### 4. Examen et approbation des comptes de l'exercice 2011 et du bilan au 31/12/2011

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

Les frais de mazout ont augmenté en 2011, ils se sont élevés à 17 744,53€. Ils étaient de 15650€ en 2010. La hausse des frais est due à l'augmentation du prix du mazout. En effet la consommation de Mazout a été de 24.485L en 2010-2011 contre 25 995L en 2009-2010.

Les frais d'eau de la copropriété se sont élevés à 2825,36€ en 2011 pour 2250€ en 2010. La hausse est due à l'augmentation du prix de l'eau.

Les frais d'entretien de l'ascenseur en 2011 sont stables par rapport à 2010.

Les frais d'électricité des communs en 2011 (1450€) sont en légère diminution par rapport à 2010 (1518€).

Les comptes ont été vérifiés par Madame Blindenberg et Madame Pollaert qui invitent l'assemblée à les approuver. Les comptes n'appellent pas de commentaires de la part des copropriétaires. Ils sont approuvés à l'unanimité.

Mr Marro vérifiera le toit pour voir si c'est rentable d'installer des panneaux solaires.

Le syndic demandera un devis.

Mr Canas donne au syndic un prospectus pour Lampiris. Le syndic demandera une étude à Lampiris.

L'assemblée à l'unanimité, décide de changer pour Lampiris si la réduction est supérieure à 5%. C'est le conseil de copropriété qui prendra la décision finale.

Le syndic demandera à Octa le montant de la ristourne.

Monsieur Canas demande que le devis pour les panneaux solaire comprenne la fourniture d'eau chaude avec installation d'un ballon de 1000 Litres.

Voir et faire un comparatif avec Caloribel/Ista/Aquatel

Renégocier le contrat d'entretien de Kone à la baisse.

**VOTE 6 / L'assemblée approuve les comptes de l'exercice 2011.** *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.** *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.** *Ce vote est acquis à l'unanimité.*

#### 5. Rapport travaux 2011

- Installation des entrées air pour la mise aux normes de la chaufferie

- Sécurisation de l'accès ascenseur

**En cours de réalisation :**

- Porte coupe feu chaufferie + installation grille chaufferie

- Réparation plateforme
- Ouverture pour mise aux normes de la chaufferie

## 6. Travaux à prévoir en 2012

### a) Terrasses – Façades avant

Terrasse façade arrière (App Leydon) : appeler Euro façade en garantie

Demander à Mr Calff de passer voir le 7<sup>ème</sup> étage gauche (Mme Koeckx) : problème à l'arrière.

**VOTE 9 / L'assemblée décide de faire passer Mr Calff à l'appartement Leydon et Koeckx et d'appeler Euro façade en garantie.** *Ce vote est acquis à l'unanimité.*

Mr Marro attire l'attention sur le fait que les vannes thermostatiques sur les radiateurs seront bientôt obligatoires.

### b) éclairage de secours

Demander un devis pour l'installation d'un éclairage de secours de la cave au dernier étage.

**VOTE 10 / L'assemblée demande un devis.** *Ce vote est acquis à l'unanimité.*

Concernant les extincteurs : il faut demander un devis pour

- les remplacer
- les recharger (Sicli, Somati).

Il faudrait 11 extincteurs de 6 Kilos.

### c) pente de garage

L'assemblée décide à l'unanimité de changer l'emplacement du garage à vélo pour l'installer au bas de la pente. Le syndic joindra un formulaire au PV pour demander aux propriétaires de vélos de s'identifier afin de recevoir un badge et de pouvoir et de pouvoir acheter les porte-vélos en fonction du nombre de ceux-ci.

**VOTE 11 / L'assemblée vote cette procédure. Les frais générés par cette décision étant à la charge exclusive des propriétaires de vélos.** *Ce vote est acquis à l'unanimité.*

### d) sécurité

Il faut étudier une solution pour empêcher le dépôt des encombrements dans les garages.

Pour les garages, il faudra soumettre un dossier :

- nettoyage
- cloisonnage Mr Marro fera une étude
- condamnation du local vélo
- contrôle accès

**VOTE 12 / L'assemblée décide de faire une étude pour améliorer l'état des garages.** *Ce vote est acquis à l'unanimité.*

## 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 43114,03€, hors travaux et sans dotation au fonds de roulement et au fonds de réserve.

**VOTE 13 / L'assemblée approuve le budget de l'exercice 2012 (un montant de 43 144€ hors travaux) et les appels de provisions proposés, soit 4 appels de 10 786 € par trimestre. Le nouveau montant pour les charges sera annexé au présent PV. Par rapport à l'exercice précédent, l'augmentation est de 4850€ pour les charges courantes. 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 15 Mars 2012 le montant du fonds de roulement est de 11 000€. Suivant la décision de l'AG de 2010, un appel de 500€ mensuel sera encore fait jusqu'à ce que le fonds de roulement atteigne 15 000 euros.

L'assemblée décide à l'unanimité de continuer les appels jusqu'à ce qu'il atteigne 15.000€ au lieu de 12.000€.

### 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 actuellement de 20 376€, mais il faut encore prélever sur ce fond, le solde des travaux chaufferie, réparation de la plateforme, porte coupe feu et aération de la chaufferie. Le syndic propose d'augmenter le fonds de réserve de 8000 €. Comme l'exercice précédent.

**VOTE 15 / L'assemblée vote un appel annuel de 12 402€ à inscrire dans les comptes 2012-2013 à appeler à partir du 1<sup>er</sup> Juillet 2012, donc pas d'appel en Juin. Ce vote est acquis à l'unanimité.**

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

**VOTE 16 / L'assemblée ne décide pas d'appel extraordinaire. 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 pour mémoire refaire étude pour comparer les prix Electrabel, Ista, Esso, Belgacom.

## 10. Dossier assurance

Madame Blindenberg expose le problème de son sinistre avec la canalisation de gaz et le passage à l'électricité. Monsieur Canas propose une intervention de 300€ à titre exceptionnel dans le cadre de ce sinistre pour solde du sinistre de Mme Blindenberg.

**VOTE 17 / L'assemblée décide par 9 votes POUR (392 quotités) et 2 votes CONTRE (65 quotités).**

**11. Contentieux**

\* **Dossier Marranca** : Ce dossier a été transmis à Maître Eyers pour récupération des charges dues. Un premier jugement a été rendu par le juge de paix en date du 28 Mars 2012. A ce jour le jugement est en cours d'exécution.

**L'assemblée à l'unanimité vote le principe de l'application d'une clause d'indemnité d'un montant de 500€ lors de la transmission du dossier à l'avocat, cette indemnité est à payer chaque six mois, si les arriérés de charges n'ont pas été payés.**

**VOTE 18 / L'assemblée décide d'une clause d'indemnité pour le transfert au contentieux avocat, avec renouvellement chaque six mois. Ce vote est acquis à l'unanimité.**

**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.

Ce point sera examiné à la prochaine assemblée générale ordinaire.

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

- écrire aux propriétaires du 1<sup>er</sup> étage (Claes & Cujil), le locataire ne peut promener son chien dans les garages. Ne pas marcher, ni stocker des objets sur la plateforme.
- Programme pour le nettoyage (trottoir etc.) - PLANNING
- Demander des affiches à Bruxelles propreté.
- Lampe au 6<sup>ème</sup> étage.

L'ordre du jour étant épuisé la séance est levée à 22h50

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

Liste d'assemblée générale du 29/05/2012

Immeuble : LOVANIUM

Vote Interne  
du 300 F. dimanche  
Blindehuf - 6A2

Propriétaire	Signature
1 BACCUS Chausée de Louvain, 554 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Présent Quotités : 22 Lot Quotité 1-6M-0 22
2 BINTS Chaussée de Louvain, 554 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Présent Quotités : 49 Lot Quotité 1-5D-0 49
3 BLINDENBERG Chaussée de Louvain, 554 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Présent Quotités : 43 Lot Quotité 1-4G-0 43
4 CANAS rue du Bémel, 30 1150 Bruxelles Numéro BarCode :0	Présent Quotités : 22 Lot Quotité 1-4M-0 22
5 CHIRVANI avenue des Dames Blanches, 40 1150 Bruxelles Numéro BarCode :0	Présent Quotités : 22 Lot Quotité 1-2M-0 22
6 CLAEYS & CUIJL Leeuwerikenlaan, 29 1780 Wemmel Numéro BarCode :0	Présent Quotités : 92 Lot Quotité 1-1G-0 48 1-1M-0 22 1-5M-0 22
7 CRISPEELS - GRYPIOTIS Rue des Mélèzes, 21 1410 Waterloo Numéro BarCode :0	Présent Quotités : 5 Lot Quotité 1-PAR-0 5
8 GILLIEAUX Rue de la Paix, 23 1410 Waterloo Numéro BarCode :0	Présent Quotités : 44 Lot Quotité 1-6D-0 44
9 KESSELS Rue de Chatelêt, 251 6010 Couillet Numéro BarCode :0	Présent Quotités : 44 Lot Quotité 1-3D-0 44
10 KOCINSKI Chausée de Louvain, 554 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Présent Quotités : 44 Lot Quotité 1-4D-0 44
11 KOECKX Sévine Chaussée de Louvain, 554 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Présent Quotités : 53 Lot Quotité 1-7G-0 53

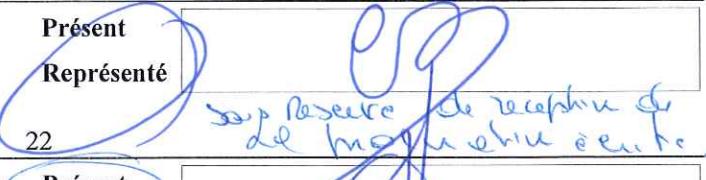
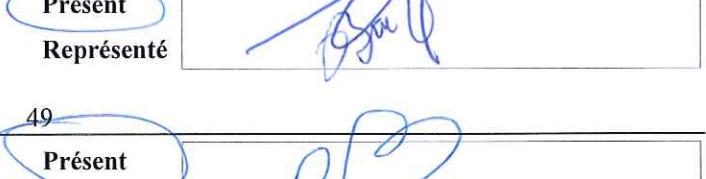
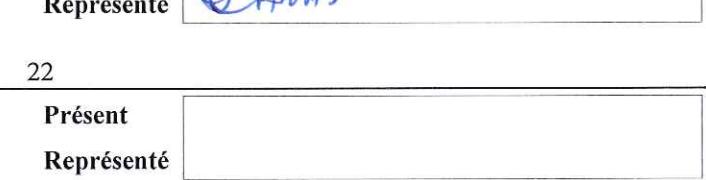
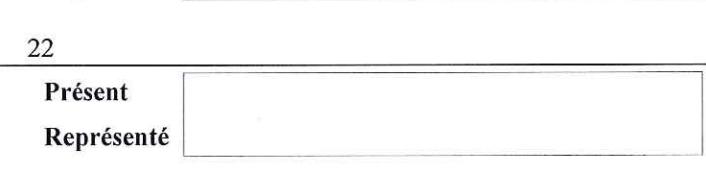
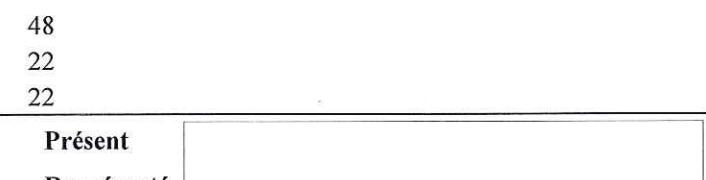
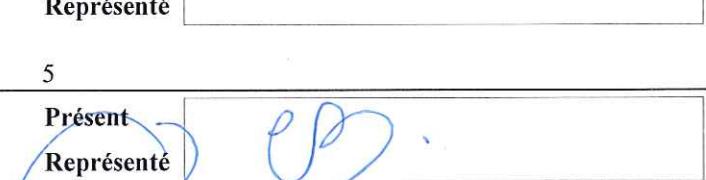
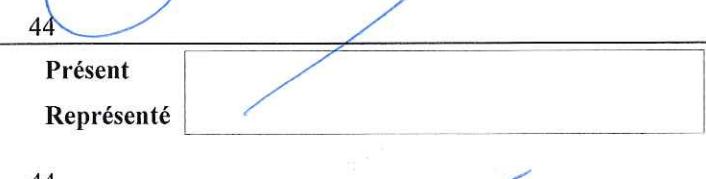
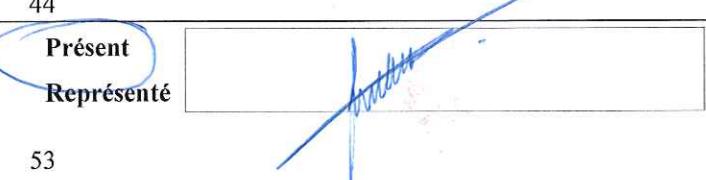
Propriétaire			Signature	
12 LEYDON boulevard Guillaume Van Haelen, 9 1190 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 60 Lot 1-8-0	Présent Représenté		<i>Contre pour.</i>
13 MANTA Marcel Marien, 20 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 43 Lot 1-3G-0	Présent Représenté		
14 MARRANCA Chausée de Louvain, 554 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 44 Lot 1-1D-0	Présent Représenté		
15 MARRO Kleinedaalstraat, 103 1930 Zaventem Numéro BarCode :0	Quotités : 44 Lot 1-2D-0	Présent Représenté		<i>pour.</i>
16 MOBILE PARTS chausée de Louvain, 554 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 165 Lot 1-REZ-0	Présent Représenté		
17 POLLAERT Dolorès Chausée de Louvain, 554 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 22 Lot 1-3M-0	Présent Représenté		<i>Contre.</i>
18 POLLAERT Magali chausée de Louvain, 554 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 43 Lot 1-5G-0	Présent Représenté		<i>Contre.</i>
19 THOELEN Leuvensesteenweg, 289 1800 Vilvoorde Numéro BarCode :0	Quotités : 43 Lot 1-2G-0	Présent Représenté		<i>pour.</i>
20 VANDERVORST Chaussée de Louvain, 471 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 43 Lot 1-6G-0	Présent Représenté		<i>pour.</i>
21 WALSHE Chausée de Louvain, 554 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 53 Lot 1-7D-0	Présent Représenté		

Nbre de propriétaire : 21 Total des Quotités : 1000

Nbre de propriétaire présents : \_\_\_\_\_ Nbre de propriétaire représentés : \_\_\_\_\_

Signature du Président de bureau



Propriétaire	Signature		
1 BACCUS Chaussée de Louvain, 554 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 22 Lot 1-6M-0	Présent Représenté 22	
2 BINTS Chaussée de Louvain, 554 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 49 Lot 1-5D-0	Présent Représenté 49	
3 BLINDENBERG Chaussée de Louvain, 554 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 43 Lot 1-4G-0	Présent Représenté 43	
4 CANAS rue du Bémel, 30 1150 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 22 Lot 1-4M-0	Présent Représenté 22	
5 CHIRVANI avenue des Dames Blanches, 40 1150 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 22 Lot 1-2M-0	Présent Représenté 22	
6 CLAEYS & CUIJL Leeuwerikenlaan, 29 1780 Wemmel Numéro BarCode :0	Quotités : 92 Lot 1-1G-0 1-1M-0 1-5M-0	Présent Représenté 48 22 22	
7 CRISPEELS - GRYPIOTIS Rue des Mélèzes, 21 1410 Waterloo Numéro BarCode :0	Quotités : 5 Lot 1-PAR-0	Présent Représenté 5	
8 GILLIEAUX Rue de la Paix, 23 1410 Waterloo Numéro BarCode :0	Quotités : 44 Lot 1-6D-0	Présent Représenté 44	
9 KESSELS Rue de Chatelêt, 251 6010 Couillet Numéro BarCode :0	Quotités : 44 Lot 1-3D-0	Présent Représenté 44	
10 KOCINSKI Chaussée de Louvain, 554 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 44 Lot 1-4D-0	Présent Représenté 44	
11 KOECKX Sévine Chaussée de Louvain, 554 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 53 Lot 1-7G-0	Présent Représenté 53	

**Propriétaire****Signature**

12	LEYDON boulevard Guillaume Van Haelen, 9 1190 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 60 Lot 1-8-0	Présent Représenté 60	
13	MANTA Marcel Marien, 20 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 43 Lot 1-3G-0	Présent Représenté 43	
14	MARRANCA Chausée de Louvain, 554 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 44 Lot 1-1D-0	Présent Représenté 44	
15	MARRO Kleinedalastraat, 103 1930 Zaventem Numéro BarCode :0	Quotités : 44 Lot 1-2D-0	Présent Représenté 44	
16	MOBILE PARTS chausée de Louvain, 554 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 165 Lot 1-REZ-0	Présent Représenté 165	
17	POLLAERT Dolorès Chausée de Louvain, 554 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 22 Lot 1-3M-0	Présent Représenté 22	
18	POLLAERT Magali chausée de Louvain, 554 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 43 Lot 1-5G-0	Présent Représenté 43	
19	THOELEN Leuvensesteenweg, 289 1800 Vilvoorde Numéro BarCode :0	Quotités : 43 Lot 1-2G-0	Présent Représenté 43	
20	VANDERVORST Chaussée de Louvain, 471 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 43 Lot 1-6G-0	Présent Représenté 43	
21	WALSHE Chausée de Louvain, 554 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 53 Lot 1-7D-0	Présent Représenté 53	

Nbre de propriétaire : 21

Total des Quotités : 1000

1532

Nbre de propriétaire présents : 12Nbre de propriétaire représentés : 33/4

Signature du Président de bureau

**Burimex sprl**  
 08 Avenue Franklin Roosevelt Bte 3  
 1050 Bruxelles  
 Tél.: 02 / 662 22 40  
 Fax: 02 / 503 00 98  
 E-Mail: burimex@skynet.be  
 T.V.A. BE 0446.714.001

