

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

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DES
COPROPRIETAIRES de l'ACP LOVANIUM**

DU LUNDI 24 MARS 2014 (2^{ème} séance)

Le lundi 24 mars 2014, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence LOVANIUM se sont réunis à la taverne « NEW PADUWA » située Chaussée de Louvain 936 à 1030 Bruxelles.

L'Assemblée constate que sont présents ou représentés

<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 KESSELS</i>	<i>avec</i>	<i>44 quotités</i>
<i>Madame KOECKX</i> <i>arrivée en cours de séance</i>	<i>avec</i>	<i>53 quotités</i>
<i>Madame LEYDON</i>	<i>avec</i>	<i>60 quotités</i>
<i>MAAF Rez de chaussée</i>	<i>avec</i>	<i>165 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 THOELEN</i>	<i>avec</i>	<i>43 quotités</i>

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

Les convocations ont été adressées par le syndic. La séance est ouverte à 18h40.

7 propriétaires sur 21 sont présents ou représentés en séance.

Ils totalisent 544 des 1000^{ème} ; S'agissant d'une 2^{ème} séance le double quorum n'est plus requis. L'assemblée peut valablement délibérer sur son ordre du jour.

Les procurations sont reconnues valables.

La liste des présences restera annexée au procès-verbal.

L'assemblée générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour, repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales et aux statuts de la copropriété.

Le syndic, la S.P.R.L. BURIMEX, est représenté par Madame Bénédicte POOLEN, gérante.

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

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.

2. Nomination du président et du secrétaire de l'Assemblée.

La Loi précisant que l'assemblée doit être présidée par un propriétaire, la candidature de Madame Blindenberg est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 1 / L'assemblée élit Madame Blindenberg comme présidente de l'assemblée.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

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 Madame Bénédicte POOLEN comme secrétaire de l'assemblée.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

3. Examen et approbation des comptes de l'exercice 2012-2013 et du bilan au 30/09/2013

Les comptes de l'exercice 2012-2013 et le bilan au 30 septembre 2013 ont été réalisés par les soins du syndic. Ils ont été transmis à tous les copropriétaires. L'envoi comprenait les documents suivants :

- relevé des dépenses
- tableau de répartition
- facture individuelle
- balance générale
- bilan.

L'ensemble des documents comptables est présent en séance pour consultation par les propriétaires.

L'assemblée entend le rapport du syndic sur son activité durant l'exercice 2012-2013.

Le syndic a remis avec le comparatif, un budget pour l'exercice 2013-2014 d'un montant de 49.265 €, hors gros travaux et sans dotations au fonds de roulement et au fonds de réserve.

VOTE 3 / L'assemblée approuve le budget de l'exercice 2013-2014 (un montant de 48.416€ hors travaux et appels de fonds) et les appels de provisions proposés, soit 4 appels de 12.104€ par trimestre.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Le fonds de réserve au 30 septembre 2013 était de 44.299,05€.

Le fonds de roulement au 30 septembre 2013 était de 18.000€.

Compte tenu de la faillite de Mobile Parts et de l'incapacité du curateur à payer les sommes dues, le syndic propose de retirer, du montant du fonds de réserve, la quote part de la firme MOBILE PARTS étant donné que celle-ci n'a jamais payé sa quote part dans le fonds de réserve, et d'établir le montant du fonds de réserve sur 835/1000ème c'est-à-dire l'ensemble des quotités de la copropriété à l'exception des quotités du rez-de-chaussée.

VOTE 4 / L'Assemblée marque son accord sur cette proposition.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Le syndic propose de maintenir les appels tels que décidés lors de la dernière assemblée générale, soit 12.402 €.

VOTE 5 / L'assemblée marque son accord sur cette proposition.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Les dépenses de l'exercice 2012-2013 ont été de 44.194,65€ hors appel de fond.

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

Les frais de mazout se sont maintenus en 2012-2013, ils se sont élevés à 19.074,83€.

Ils étaient de 18.924,39€ en 2011-2012. La hausse des frais est due à l'augmentation de la consommation de mazout. En effet la consommation de Mazout a été de 22.782L en 2012-2013 contre 21.601L en 2011-2012.

Les frais d'eau de la copropriété se sont élevés à 5.306,72€ en 2012-2013 pour 3.706,91€ en 2012-2013.

La hausse est due à l'augmentation de la consommation.

Les frais d'entretien de l'ascenseur en 2012-2013 ont été de 2.463€ contre 2.306,97€ en 2011-2012. Les frais d'électricité des communs en 2012-2013 sont en diminution par rapport à 2011-2012. 1.169,71€ en 2012-2013 contre 1.683,62€ en 2011-2012.

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.

VOTE 6 / L'Assemblée vote l'approbation des comptes de l'exercice 2012-2013 et du bilan au 30 septembre 2013.

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 2012-2013.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

La décharge aux commissaires aux comptes pour leur activité durant l'exercice écoulé est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 8 / L'Assemblée donne décharge aux commissaires aux comptes pour leur activité durant l'exercice 2012-2013

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 9 / L'Assemblée donne décharge au syndic BURIMEX pour son activité durant l'exercice 2011-2012.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

4. Situation des travaux votés à l'assemblée générale du 27 juin 2013

4.1 Installation de trois détecteurs de fumée ;

Monsieur CANAS s'est engagé à placer les trois détecteurs de fumé dans les 15 jours de cette assemblée générale.

VOTE 10 / PAS DE VOTE

**4.2 Terrasses - Appartement 8ème étage - Propriétaire Madame LEYDON :
Suivi et modalités des travaux votés à l'assemblée générale du 27 juin 2013.**

Les travaux ont été confié à la firme GS FAES, et ce pour un montant de 3.740€ HTVA + 6320€ HTVA.

Après avoir été reporté par la firme, ils sont programmés à partir du 31 mars 2014.

VOTE 11/travaux voté par l'AG de 2013

4.3 Plateforme arrière ;

Lors de la dernière assemblée générale il a été décidé que les travaux de la plateforme du 1^{er} étage ne pourront se faire que lorsque la copropriété aura récupéré les arriérés de charges de MOBILE PARTS. Monsieur Fathi de la société MAAF marque son accord pour une participation à concurrence de 4000€ dans le poste isolation.

VOTE 12 / L'Assemblée marque son accord à l'unanimité sur cette procédure.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

4.4 Extincteurs - remplacement ;

Monsieur CANAS s'est engagé à placer les trois détecteurs de fumé dans les 15 jours de cette assemblée générale.

VOTE 13 / Monsieur canas réalisera ce travail endéans les quinze jours. PAS DE VOTE.

4.5 a.) Fermeture espace descente garage ;

La société ATELIER FERIN a remis un devis avec 3 propositions :

- pour le placement d'un volet, avec une serrure, et ce pour un montant de 1.158€ HTVA ;
- le placement d'une double porte en aluminium anodisé avec une serrure, un verrou haut et un verrou bas sur le deuxième ouvrant, et ce pour un montant de 1.978€ HTVA.
- pour le placement d'une double porte en pvc blanc avec une serrure, un verrou haut et un verrou bas sur le deuxième ouvrant, et ce pour un montant de 1.660€ HTVA.

La société F. SENECHAL & FILS a remis un devis :

- Pour le placement d'une grille avec serrure, et ce pour le montant de 2.220€ HTVA.

VOTE 14 / L'Assemblée décide de changer le cylindre d'accès aux garages et de donner une clef aux propriétaires de garages + 7 propriétaires sélectionnés. Le cylindre doit avoir des clefs incopiables + le placement d'une plaque de métal + le placement d'un panneau signalant que cet espace est sous surveillance caméra.

Ce vote est acquis à l'unanimité moins les quotités de l'appartement Leydon.

b.) Condamnation de l'espace descente garage ;

Le syndic propose une pénalité de 250€ par dépôt clandestins.

Le syndic prendra rendez-vous avec Monsieur Fathi (MAAF) pour établir un programme des travaux à réaliser dans les garages (fils électriques, sol etc.) et établir un budget.

VOTE 15 / L'Assemblée vote la pénalité de 250€ pour un dépôt clandestin.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

4.6 Evacuation des encombrants déposés dans le garage ;

La société BRUNO CLEAN a remis un devis, et ce pour un montant de 300€ HTVA.

VOTE 16 / L'Assemblée ne marque pas son accord sur cette proposition.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

4.7 Présence d'excréments de chiens dans les garages - pénalités ;

Il a été constaté la présence d'excréments de chiens dans les garages. Le syndic propose une pénalité de 250€.

VOTE 17 / L'assemblée marque son accord sur la pénalité de 250€.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

4.8 Installation d'un contrôle accès garage.

VOTE 18 / L'Assemblée reporte ce point à la prochaine assemblée générale.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

5. Tenue des Assemblées Générales

Approbation de la tenue de deux assemblées générales annuellement (délais de l'ordre de six mois entre deux assemblées).

Le syndic propose de faire la prochaine assemblée la première quinzaine de novembre, ce qui permettra d'approver les comptes de l'exercice écoulé et de voter le budget de l'exercice suivant dans un délai de 6 à 7 semaines suivant la clôture des comptes de la copropriété.

VOTE 19 / L'Assemblée vote l'instauration deux assemblées générales ordinaires.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

6. Règlement d'Ordre Intérieur – Etablissement et pénalités pour non-respect du Règlement d'Ordre Intérieur - Vote

VOTE 20 / L'assemblée ne marque pas son accord sur l'instauration d'une taxe d'emménagement et de déménagement.

Ce vote est acquis voir la liste des votes en annexe du PV.

7. Contentieux

A.) Arriérés de charges :

7.1 Dossier ACP LOVANIUM c/ MOBILE PARTS :

La société a été déclarée en faillite, Une vente publique a eu lieu pour la vente du magasin et des emplacements parking. Le curateur a fait savoir que la copropriété n'était pas en ordre utile pour récupérer le montant dû.

Une réclamation a été introduite pour la récupération de la participation dans les frais d'assurance et la mise à niveau du fonds de réserve.

Compte tenu de cette faillite et de l'incapacité du curateur à payer les sommes dues, le syndic propose de retirer, du montant du fonds de réserve, la quote part de la firme MOBILE PARTS étant donné que celle-ci n'a jamais payé sa quote part dans le fonds de réserve, et d'établir le montant du fonds de réserve sur 835/1000ème c'est-à-dire l'ensemble des quotités de la copropriété à l'exception des quotités du rez-de-chaussée.

VOTE 21 / L'Assemblée marque son accord sur un fonds de réserve réparti sur 835/1000èmes.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

7.2

Dossier Marranca :

Ce dossier a été transmis à Maître Eyers pour récupération des charges dues. L'exécution d'une saisie immobilière a eu lieu.

Selon le procès-verbal d'ordre reçu du notaire, la copropriété retoucherait au minimum le montant principal dû.

VOTE 22 / PAS DE VOTE.

7.3 Dossier Kocinsky

L'appartement est en vente et le montant des arriérés a été communiqué au notaire charge de la vente et on attend des nouvelles de la répartition.

VOTE 23 / PAS DE VOTE.

8. Sinistres :

MADAME Koeckx signale qu'un 3^{ème} sinistre a eu lieu dans son appartement en provenance de la terrasse arrière et déplore que les travaux aient été reportés.

VOTE 24 / PAS DE VOTE

L'ordre du jour étant épuisé, le secrétaire donne lecture du présent procès-verbal.

La séance est levée à 21 HEURES.

Le Président invite ensuite tous les propriétaires encore présents ou leurs mandataires à signer avec le secrétaire et lui-même le présent procès-verbal.

La présidente d'assemblée:

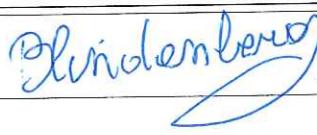
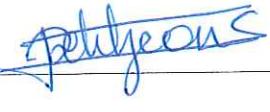
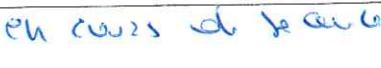
La secrétaire d'assemblée:

Les autres copropriétaires :

Burimex sprl
Avenue Paul Hymans, 105 bte 11
1200 Bruxelles
Tél: 02/ 662 22 40
Fax: 02/ 503 00 93
Email: burimex@burimex.be
T.V.A.: BE0 446.714.001

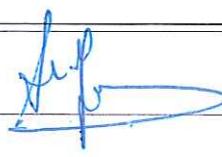
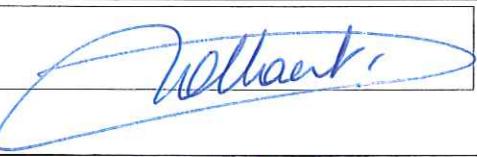
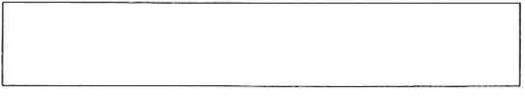
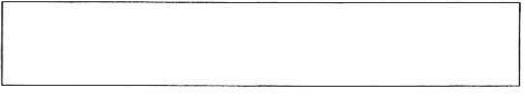
Liste d'assemblée générale du 24/03/2014

Immeuble : LOVANIUM

Propriétaire	Signature		
1 BACCUS Chaussée de Louvain, 554 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 22 Lot 1-6M-0	Quotité 22 Présent Représenté	
2 BINTS Chaussée de Louvain, 554 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 49 Lot 1-5D-0	Quotité 49 Présent Représenté	
3 BLINDENBERG Chaussée de Louvain, 554 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 43 Lot 1-4G-0	Quotité 43 Présent Représenté	
4 CANAS rue du Bémel, 30 1150 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 22 Lot 1-4M-0	Quotité 22 Présent Représenté	
5 CHIRVANI avenue des Dames Blanches, 40 1150 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 22 Lot 1-2M-0	Quotité 22 Présent Représenté	
6 CLAEYS & CUIJL Leeuwerikenlaan, 29 1780 Wemmel Numéro BarCode :0	Quotités : 92 Lot 1-1G-0 1-1M-0 1-5M-0	Quotité 48 22 22 Présent Représenté	
7 CRISPEELS - GRYPIOTIS Rue des Mélèzes, 21 1410 Waterloo Numéro BarCode :0	Quotités : 5 Lot 1-PAR-0	Quotité 5 Présent Représenté	
8 GILLIEAUX Les Huttes, 10 1400 NIVELLES Numéro BarCode :0	Quotités : 44 Lot 1-6D-0	Quotité 44 Présent Représenté	
9 KESSELS Rue de Chatelêt, 251 6010 Couillet Numéro BarCode :0	Quotités : 44 Lot 1-3D-0	Quotité 44 Présent Représenté	
10 KOCINSKI Chaussée de Louvain, 554 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 44 Lot 1-4D-0	Quotité 44 Présent Représenté	
11 KOECKX Sévine Avenue Salomé, 9 1150 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 53 Lot 1-7G-0	Quotité 53 Présent Représenté	

Propriétaire

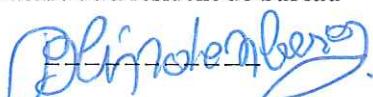
Signature

12	LEYDON GuidO Gezellelaan, 17 1933 Sterrebeek Numéro BarCode :0	Quotités : 60 Lot 1-8-0	Présent Représenté	
13	MAAF avenue Albert Giraud, 75 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 165 Lot 1-REZ-0	Présent Représenté	
14	MAI Trung-Hien - KHU Yen Quang chaussée de Wavre, 1331 1160 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 44 Lot 1-ID-0	Présent Représenté	
15	MANTA Marcel Marien, 20 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 43 Lot 1-3G-0	Présent Représenté	
16	MARRO Kleinedaalstraat, 103 1930 Zaventem Numéro BarCode :0	Quotités : 44 Lot 1-2D-0	Présent Représenté	
17	POLLAERT Dolorès Chausée de Louvain, 554 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 22 Lot 1-3M-0	Présent Représenté	
18	POLLAERT Magali chausée de Louvain, 554 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 43 Lot 1-5G-0	Présent Représenté	
19	THOELEN Leuvensesteenweg, 289 1800 Vilvoorde Numéro BarCode :0	Quotités : 43 Lot 1-2G-0	Présent Représenté	
20	VANDERVORST Chaussée de Louvain, 471 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 43 Lot 1-6G-0	Présent Représenté	
21	WALSHE Chausée de Louvain, 554 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 53 Lot 1-7D-0	Présent Représenté	

Nbre de propriétaire : 21 / 810 Total des Quotités : 1000 / 1370 535

Nbre de propriétaire présents : 6 Nbre de propriétaire représentés : 4

Signature du Président de bureau



Burimex spv
 Avenue Paul Hymans, 105 bte 11
 1200 Bruxelles
 Tél: 02/ 662 22 40
 Fax: 02/ 503 00 93
 Email: burimex@burimex.be
 T.V.A.: BE 0 446.714.001

Liste d'assemblée générale du 24/03/2014

Immeuble : LOVANIUM

Taxe

Propriétaire	Quotités :	Lot	Quotité	Présent	Représenté	Signature
1 BACCUS Chausée de Louvain, 554 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	22			Présent		
		1-6M-0	22			<i>pour.</i>
2 BINTS Chaussée de Louvain, 554 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	49			Présent		
		Lot	Quotité	Représenté		<i>AB Shul.</i>
		1-5D-0	49			
3 BLINDENBERG Chaussée de Louvain, 554 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	43			Présent		
		Lot	Quotité	Représenté		<i>pour.</i>
		1-4G-0	43			
4 CANAS rue du Bémel, 30 1150 Bruxelles Numéro BarCode :0	22			Présent		
		Lot	Quotité	Représenté		
		1-4M-0	22			
5 CHIRVANI avenue des Dames Blanches, 40 1150 Bruxelles Numéro BarCode :0	22			Présent		
		Lot	Quotité	Représenté		
		1-2M-0	22			
6 CLAEYS & CUIJL Leeuwerikenlaan, 29 1780 Wemmel Numéro BarCode :0	92			Présent		
		Lot	Quotité	Représenté		
		1-1G-0	48			
		1-1M-0	22			
		1-5M-0	22			
7 CRISPEELS - GRYPIOTIS Rue des Mélèzes, 21 1410 Waterloo Numéro BarCode :0	5			Présent		
		Lot	Quotité	Représenté		
		1-PAR-0	5			
8 GILLIEAUX Les Huttés, 10 1400 NIVELLES Numéro BarCode :0	44			Présent		
		Lot	Quotité	Représenté		
		1-6D-0	44			
9 KESSELS Rue de Chatelêt, 251 6010 Couillet Numéro BarCode :0	44			Présent		
		Lot	Quotité	Représenté		<i>Abst. u.</i>
		1-3D-0	44			
10 KOCINSKI Chausée de Louvain, 554 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	44			Présent		
		Lot	Quotité	Représenté		<i>CONTRE.</i>
		1-4D-0	44			
11 KOECKX Sévaine Avenue Salomé, 9 1150 Bruxelles Numéro BarCode :0	53			Présent		
		Lot	Quotité	Représenté		<i>CONTRE.</i>
		1-7G-0	53			

Propriétaire		Signature		
12	LEYDON GuidO Gezellelaan, 17 1933 Sterrebeek Numéro BarCode :0	Quotités : 60 Lot 1-8-0	Présent Quotité 60	Représenté <i>Lettre</i>
13	MAAF avenue Albert Giraud, 75 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 165 Lot 1-REZ-0	Présent Quotité 165	Représenté <i>Pou</i>
14	MAI Trung-Hien - KHU Yen Quang chaussée de Wavre, 1331 1160 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 44 Lot 1-ID-0	Présent Quotité 44	Représenté
15	MANTA Marcel Marien, 20 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 43 Lot 1-3G-0	Présent Quotité 43	Représenté
16	MARRO Kleinedaalstraat, 103 1930 Zaventem Numéro BarCode :0	Quotités : 44 Lot 1-2D-0	Présent Quotité 44	Représenté
17	POLLAERT Dolorès Chausée de Louvain, 554 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 22 Lot 1-3M-0	Présent Quotité 22	Représenté <i>pou</i>
18	POLLAERT Magali chausée de Louvain, 554 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 43 Lot 1-5G-0	Présent Quotité 43	Représenté <i>Pou</i>
19	THOELEN Leuvensesteenweg, 289 1800 Vilvoorde Numéro BarCode :0	Quotités : 43 Lot 1-2G-0	Présent Quotité 43	Représenté <i>pou</i>
20	VANDERVORST Chaussée de Louvain, 471 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 43 Lot 1-6G-0	Présent Quotité 43	Représenté
21	WALSHE Chaussée de Louvain, 554 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 53 Lot 1-7D-0	Présent Quotité 53	Représenté

Nbre de propriétaire : 21 Total des Quotités : 1000

Nbre de propriétaire présents : _____ Nbre de propriétaire représentés : _____

Signature du Président de bureau

pou 338
CONTRE 151
83 AB