

SEGEST SPRL – BUREAU MILLER
Avenue des Anciens Combattants 82 boîte 1 – 1140 EVERE

Le 28 01 2015

CENTURY 21 ACTION

Par email

A.C.P. BAUWENS Square Hoedemaekers 15/24 à 1140 EVERE
Vente Appartement L08 AHIDAR - EL AISATI

Madame, Monsieur,

Suite à votre Email de ce 27 /01 / 2015, nous avons le plaisir de vous communiquer les renseignements demandés.

Appt L08 de 40,50 / 10.000es

1. Coût des dépenses de conservation etc...décidées par l'assemblée générale antérieurement à la date de transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date : **40,50, /10.000es de 52.202,84 €**

(Décompte au 25 01 2015) TOTAL

= 211,42 €

N E A N T

N E A N T

N E A N T

2. Frais liés à l'acquisition de parties communes :

3. Dettes certaines à la suite de litiges :

4. Frais de procédure judiciaire :

5. Fonds de réserve : **40.50 /10.000emes de 214.106,70 €**

= 867,13 €

(Décompte au 25 01 2015)

6. Fonds de roulement

N E A N T

7. Arriérés de charges :

8. Pas d'activité à risque dans la copropriété. Le bien décrit ne fait pas l'objet d'une inscription à l'inventaire des sols pollués. Pas de citerne à mazout.

9. Pas de travaux nécessitant un dossier d'intervention ultérieure à compter du 1^{er} mai 2001

ATTENTION : Adaptation des statuts

Le Règlement de copropriété a été modifié selon les dispositions légales.

Ces modifications ont été approuvées à l'unanimité sous seing privé et figurent au point 9 du PV de l'assemblée générale (extrait)du 06 avril 2011 ci-joint.

ANNEXES

- PV des AG de 2012 , 2013 et 2014 - Bilan 2013-**
- Modifications du Règlement Général de Copropriété
(Voir extrait PV AG 06 04 11)**

Merci de nous communiquer la date de passation de l'acte authentique ainsi que les coordonnées des acheteur(s)

Marc MILLER, Syndic

BCE 442 559 134 – Membre IPI 103 345

Tél : 02 726 23 35 – Fax : 02 726 21 38 – Email : immo.miller@belgacom.net

SEGEST SPRL – BUREAU MILLER
Avenue des Anciens Combattants 82 boîte 1 – 1140 EVERE

**EXTRAITS DU PROCES VERBAL DE L' AG ANNUELLE ORDINAIRE
ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE BAUWENS,**

**Square Hoedemaekers 17-24 A 1140 EVERE
TENUE LE 06 avril 2011 A 19H30 EN LA SALLE EPI
Rue de Genève 470B à 1140 EVERE**

9 MODIFICATIONS DU REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE (Statut)

- 9a)DATE DES ASSEMBLEES GENERALES ORDINAIRES**
- 9b)ADAPTATION DES STATUTS DE LA COPROPRIETE**

Les statuts se composent de l' Acte de base et du Règlement général de Copropriété.

L' article 19§2 de la nouvelle loi entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2010 prévoit de soumettre à l' AG, avant le 1^{er} septembre 2011, une version de ces documents adaptée aux nouvelles dispositions de la loi.

Aucune sanction n' est cependant prévue si les statuts ne sont pas adaptés.

Les dispositions de l' article 19 de la loi ne sont pas « impératives » car figurant dans les « dispositions transitoires »

L' assemblée générale peut donc décider de ne pas procéder à la mise en concordance des statuts, en votant que la loi prime les statuts existants (en ce compris en cas de quorum plus contraignant pour la prise de certaines décisions)

Cette manière d' agir évite les contraintes administratives et les frais importants (dont un acte notarié)

L' assemblée est donc engagée à accepter cette procédure.

MODIFICATIONS DU REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

GESTION DE LA COPROPRIETE

RESPECT DE LA LOI

La copropriété s'engage à respecter les dispositions impératives de la loi sur la copropriété. Celles-ci se substituent aux dispositions de l' Acte de base qui lui seraient contraires.

LE SYNDIC

- Le syndic est désigné, à la majorité absolue par l' assemblée générale (Art 577-4 §1 al.4,4°)
- Ses pouvoirs sont ceux admis par la loi.
- La durée de son mandat est de 3 ans maximum et est renouvelable par décision de l' assemblée générale.
- Le renoncement éventuel de son mandat doit lui être adressé par lettre recommandée par le Président de la dernière assemblée générale après décision à la majorité absolue de l' assemblée générale : Le délai de son préavis est de 3 mois à dater de la réception de la lettre recommandée : il remettra à son successeur tous les documents nécessaires pour continuer sans difficulté la gestion de la copropriété.

LE CONSEIL DE COPROPRIETE

- Le Conseil de Copropriété est le lien entre les propriétaires et le syndic.
- Il contrôle et conseille le syndic.
- Des pouvoirs limités dans le temps et définis par l' assemblée générale peuvent lui être délégués par le syndic sous la responsabilité de ce dernier. Les mandats sont en principe d'une durée d' un an renouvelables ; pour la bonne gestion de la copropriété, il est admis que leur mandat commence à la date de leur élection par l' AG et reste valable jusqu'à l' assemblée générale suivante.
- Le mandat est attribué si une majorité simple des votes émis par l' AG l' a approuvé.
- Le nombre de mandats peut varier de 2 à 10 selon le nombre de bénévoles qui se présentent.

SEGEST SPRL – BUREAU MILLER
Avenue des Anciens Combattants 82 boîte 1 – 1140 EVERE

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

- Ils sont élus à la majorité absolue par décision de l' assemblée générale ; leur compétence peuvent se justifier par un diplôme ou par l' expérience de la comptabilité simple d'une copropriété.

Leur rôle est défini comme suit :

- Vérification des comptes financiers de la copropriété et du facturier.
- Vérification de l'imputation correcte des recettes et dépenses.
- Présentation d'un rapport annuel à l' assemblée générale.

LES ASSEMBLEES GENERALES

- Le syndic convoquera les assemblées générales annuelles durant la 2^e quinzaine du mois d' avril (si cette quinzaine correspondait aux vacances de Pâques, un date la plus rapprochée possible serait proposée)
- Il convoque également les assemblées générales chaque fois qu'une décision doit être prise d' urgence dans l' intérêt de la copropriété.
 - Les PV des assemblées générales doivent être transmis dans les 30 jours qui suivent la date de la réunion de l' assemblée générale.

**Ces modifications au Règlement général de Copropriété (Statuts) sont approuvés
à l' unanimité sous seing privé, par l' AG du 06 avril 2011**

Votes point 9a – Modification du Règlement général de copropriété.

OUI : 5.336,50/5.336,50es soit UNANIMITE

Votes point 9b Adaptation des statuts de la copropriété

Décision de non authentification

OUI : 5.336,50/5.336,50es soit UNANIMITE

Marc MILLER, Secrétaire de l ' AG

Alain VAN EBERG, Président de l ' AG

BCE 442 559 134 – Membre IPI 103 345

Tél : 02 726 23 35 – Fax : 02 726 21 38 – Email : immo.miller@belgacom.net

SEGEST SPRL – BUREAU MILLER
Avenue des Anciens Combattants 82 boîte 1 – 1140 EVERE

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE ORDINAIRE
ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE BAUWENS,
Entreprise 0837 315 084**

TENUE LE 25 avril 2012 A 19H00 EN LA SALLE EPI Rue de Genève 470B à 1140 EVERE

• QUORUM

Vérification faite, M.MILLER annonce que sont présents ou représentés **125 copropriétaires** réunissant

5089,50 / 10.000emes des quotités.

L'assemblée peut valablement siéger, le double quorum légal étant atteint, elle peut délibérer et voter sur tous les points inscrits à l'ordre du jour.

La liste des présences, et les procurations, sont jointes au PV. original.

PREAMBULE

• Hommage

Le syndic rend hommage à Monsieur TABURIAUX qui fut un membre du Conseil de copropriété pendant de nombreuses années. Il fut aussi, depuis l'indisponibilité de Monsieur VAN LIERDE, le Président de l'assemblée générale. Les précieux services qu'il a rendus à la copropriété ne peuvent s'oublier. Monsieur TABURIAUX nous manque, c'était un homme affable, cultivé et d'une grande dignité. L'assemblée respecte une minute de silence afin de lui rendre hommage.

• Votes

Compte tenu de la modification de la loi, les votes doivent être dépouillés et le résultat communiqué à la fin de l'assemblée générale : Il y a 7 points à voter et en moyenne chaque année, il y a 130 copropriétaires présents ou représentés ce qui exigerait le dépouillement de 910 votes avec indication du nom de chaque opposant ou abstenant.

Tous les votes donnent lieu à un vote ECRIT pour les opposants et les abstentants, et à mains levées pour ceux qui approuvent la proposition.

Cette disposition est rappelée avant chaque vote.

Les votes d'opposition ou d'abstention émis qui ne permettraient pas l'identification des votants seront donc considérés comme nuls.

• Installation du Bureau

NOMINATION D'UN PRESIDENT - NOMINATION DES SCRUTATEURS et du SECRETAIRE

M. Alain VAN EBERG, copropriétaire, avec l'accord unanime des copropriétaires présents ou représentés et conformément à la loi, **préside** l'assemblée.

MM. KOCKX, complète le Bureau
dont le syndic **M. MILLER** assure le secrétariat..

Mmes HERREMAN et LECOMTE

se présentent comme scrutatrices, ce que l'assemblée approuve : ils vérifient avec les membres du Bureau et le secrétaire, le quorum annoncé ainsi que la validité des votes émis.

1. APPROBATION DU PROCES VERBAL DE L' A.G. du 06 avril 2011

Ce procès verbal n'ayant donné lieu à aucune contestation dans le délai légal, est approuvé.

BCE 442 559 134 – Membre IPI 103 345

Tél : 02 726 23 35 – Fax : 02 726 21 38 – Email : immo.miller@belgacom.net

SEGEST SPRL – BUREAU MILLER
Avenue des Anciens Combattants 82 boîte 1 – 1140 EVERE

2 .RAPPORT DU SYNDIC ET DU CONSEIL DE COPROPRIETE

• INSTALLATIONS THERMIQUES – COUTS ET CONSOMMATIONS

M. VAN EBERG fait rapport à l' AG quant à cette rénovation : vous trouverez son rapport en **ANNEXE 1**

M. MILLER signale que suite à la comparaison du coût du gaz, LAMPIRIS et LUMINUS vont remettre prix, et selon les opportunités la copropriété changera de fournisseur.

• TRAVAUX PONCTUELS AUX TERRASSES

Comme chaque année un budget sera voté pour ces travaux selon un ordre prioritaire.

• TRAITEMENT DES FACADES

Les premières phases se sont déroulées à la satisfaction de tous.

De nombreuses détériorations des bétons ont entraîné des surcoûts en régie pour leur réparation : le budget du Fonds de réserve 2012, qui reste fixé au même montant qu'en 2011, absorbera ce surcoût qui sera soumis à l' approbation de l' assemblée au point 6 de l' ordre du jour.

• SECURISATION INCENDIE – Recherche de bénévoles

Le système d' alarme est relié téléphoniquement à une centrale de sécurité (SECURILINK)
Lorsqu'une alarme se déclenche SECURILINK appelle dans un ordre prioritaire les numéros de Gsm des responsables désignés. Compte tenu qu'il n' y a plus qu' un seul membre du Conseil de copropriété qui habite l' immeuble, et que l' intervention doit avoir lieu dans un minimum de temps, **il est fait appel au bénévolat de l' un ou autre copropriétaire résidant dans l' immeuble**, pour faire partie des numéros appelables ; toutes les indications utiles lui seront données ainsi qu' un accès à tous les locaux communs.

• PROPOSITION FACULTATIVE DE CERTIFICATION P.E.B.

La loi impose en cas de vente ou de chaque mise en location d' un appartement, la production d' un certificat « P.E.B. » (Performances Energétiques du Bâtiment).

Le coût de ce certificat oscille entre 200,00 et 300,00 €. Il reste valable pour une durée de 10 ans.

Une certification groupée peut être réalisée pour un coût de + ou - 100,00 €.

Il sera envoyé ultérieurement, un bulletin d' inscription pour profiter de cette offre qui n' est nullement obligatoire. Les copropriétaires intéressés sont priés ***de renvoyer leur inscription au syndic, ou de la déposer dans la boîte aux lettres numéro 78 de la gérance au n° 21.***

3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Madame FRANCOIS et Madame VANHAVERMAETE donnent connaissance de leur rapport dont **vous trouverez copie en ANNEXE 2.**

En conclusion, elles vous demandent de bien vouloir approuver les comptes de l' année 2011.

Les Commissaires aux comptes signent l' original de leur rapport (celui-ci est joint à l' original du PV)

BCE 442 559 134 – Membre IPI 103 345

Tél : 02 726 23 35 – Fax : 02 726 21 38 – Email : immo.miller@belgacom.net

SEGEST SPRL – BUREAU MILLER
Avenue des Anciens Combattants 82 boîte 1 – 1140 EVERE

• **3. DECHARGE et REELECTION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Rappel est fait du PREAMBULE (Organisation des votes)

Madame FRANCOIS propose donc à l'assemblée générale d'accorder la décharge.

L'assemblée, accorde la décharge, et réélit Mmes FRANCOIS et VANHAVERMAET en leurs mandats

Rappel est fait du PREAMBULE (Organisation des votes)

Décharge aux Commissaires aux comptes :

OUI : A l' UNANIMITE

Election des Commissaires aux comptes :

Madame FRANCOIS

OUI : A l' UNANIMITE

Madame VANHAVERMAET

OUI : A l' UNANIMITE

4.CONSEIL DE COPROPRIETE – Démission – Election - Appel aux candidatures

Les membres du Conseil de gérance, démissionnaires, remettent leurs mandats à la disposition de l'assemblée .

Le syndic fait une nouvelle fois appel aux candidatures pour un mandat au sein de ce Conseil : il est anormal pour une copropriété de l'importance de la Résidence que 2 membres seulement constituent le Conseil.

Aucune nouvelle candidature ne se présente.

ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE GERANCE

Rappel est fait du PREAMBULE (Organisation des votes)

- **Les membres suivants** du Conseil de Copropriété se représentent aux suffrages de l'assemblée générale,

RESULTAT DES VOTES POUR LES MANDATS AU SEIN DU CONSEIL DE GERANCE

M. KOCKX

OUI : A l' UNANIMITE

M.VAN EBERG

OUI : A l' UNANIMITE

SEGEST SPRL – BUREAU MILLER
Avenue des Anciens Combattants 82 boîte 1 – 1140 EVERE

5.- SYNDIC

DECHARGES FINANCIERE ET ADMINISTRATIVE

Rappel est fait du PREAMBULE (Organisation des votes)

OUI : A l' UNANIMITE

RENOUVELLEMENT DU MANDAT de syndic

Rappel est fait du PREAMBULE (Organisation des votes)

OUI : A l' UNANIMITE

6. DEPENSES PROGRAMMEES POUR LE FONDS DE RESERVE en 2012

POUR INFO :

• FINANCEMENT FACADES	63.000 €
(Déjà voté)	
• TRAVAUX EN REGIE DES FACADES	60.000 €
• INTERVENTIONS PONCTUELLES TERRASSES	21.000 €
• EMPRUNT CHAUFFERIE	<u>36.000 €</u>
(Déjà voté)	
	180.000€

7. BUDGETS 2012

• **BUDGET ORDINAIRE**

Il est proposé un budget annuel ordinaire de **480.000 euros.**

Rappel est fait du PREAMBULE (Organisation des votes)

OUI : A l' UNANIMITE

• **FONDS DE RESERVE**

Il est proposé un appel annuel de **180.000 euros**

En cas de dépassement des dépenses du budget ordinaire le syndic est autorisé à prélever les sommes nécessaires sur le Fonds de réserve en régularisant la situation lors de la clôture annuelle

Rappel est fait du PREAMBULE (Organisation des votes)

APPEL FR 180 .000 € OUI : A l' UNANIMITE

SEGEST SPRL – BUREAU MILLER
Avenue des Anciens Combattants 82 boîte 1 – 1140 EVERE

8 . DIVERS

BRUXELLES PROPRETE

M .MILLER explique que suite au non enlèvement des conteneurs jaunes et bleus depuis plusieurs semaines, il a tenté d’ obtenir un « ratrapage » : il lui a été répondu que c’ était impossible car, suite à une réorganisation de ce service et au remplacement du personnel, un retard considérable avait été accumulé, les nouveaux intervenants ne connaissant pas, ou mal la circuit.

A la question de savoir quand un service normal pourrait être rendu, aucune réponse n’ a pu lui être donnée : le seul conseil reçu étant de jeter les plastics et papiers dans les conteneurs « tout venant »...

ASSURANCE INCENDIE

Suite à la question d’ un copropriétaire, le syndic précise que pour :

- *Les copropriétaires occupant leur bien* , :1

Le contrat souscrit auprès d’ AXA à l’ intermédiaire du Bureau VAN ROY (situé au rez de la résidence) couvre parfaitement pour l’ immobilier : seul *le contenu (mobilier)* doit être couvert par un contrat séparé.

- *Les copropriétaires mettant leur bien en location* :

Ils ont intérêt à faire respecter la clause du bail qui prévoit très souvent l’ obligation faite aux locataires d’ assurer leur *responsabilité locative*

PARKING EXTERIEUR

Un propriétaire demande s’ il serait possible d’ installer des barrières de sécurité avec entrée et sortie par badges sécurisés.

Le syndic répond que cela soulève plusieurs problèmes : Certains commerces possèdent plusieurs parkings destinés à leur clientèle qui n’est pas toujours connue à l’ avance par eux.

De même il faut penser aux véhicules de sécurité et notamment aux ambulances qui doivent évacuer des personnes en difficulté, et ce en urgence...

Le problème sera étudié pour voir si une solution peut être trouvée.

La séance est levée par le Président à 21 H30, après lecture du procès verbal avec indication, pour chacun des points soumis au vote, des majorités obtenues, l’ indication du nom des opposants et des abstentions ne se pose pas, *malgré les appels réitérés à plusieurs reprises* au dépôt des bulletins écrits de ceux-ci, il n’ a été utilisé par aucun des participants.

En suite de quoi, le présent PV est signé par le Président et le secrétaire de l’ AG ainsi que par les 55 copropriétaires encore présents ; Ce document est joint au PV original.

Marc MILLER, Secrétaire de l ‘ AG

Alain VAN EBERG, Président de l’ AG

BCE 442 559 134 – Membre IPI 103 345

Tél : 02 726 23 35 – Fax : 02 726 21 38 – Email : immo.miller@belgacom.net

SEGEST SPRL – BUREAU MILLER
Avenue des Anciens Combattants 82 boîte 1 – 1140 EVERE

ANNEXE 1

Résidence BAUWENS ; Assemblée Générale du 25 avril 2012 Point 2 de l'ordre du jour

Rénovation des installations thermiques – Coût et consommations -Choix du fournisseur

L'A.G de l'année 2010, avait pris la décision de procéder aux remplacements des chaudières et de la régulation des installations thermiques, ainsi que la mise en conformité des installations. Lors de l'A.G. de 2011, les économies se situaient à environ 15%.

Aujourd'hui, nous vous annonçons que les économies d'énergie réalisées ont permis de réduire les consommations de 25,91%. Nous disons bien les consommations mais pas le prix facturé. Sans la rénovation de la chaufferie, le surcoût de la consommation en 2011 aurait coûté 44.808 € de plus.

Cette année, l'économie est malheureusement compensée en partie par le prix du gaz qui comme chacun le sait est devenu exorbitant.

Nous le constatons en regardant les finances de la copropriété. Le monopole des fournisseurs fait la loi et aucun de nous ne peut le contrer.

Sauf, si nous changeons de fournisseur. Cette solution est à l'étude.

Le Conseil de Copropriété et le syndic souhaiteraient adresser à la société Deplasse leurs plus vifs remerciements pour l'efficacité des études de rénovations et le suivi du chantier, sans qui chacun de vous ne bénéficierait pas du confort actuel.

J'estime que nous pouvons leur faire savoir.

D'avance, je vous remercie pour votre attention et je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Alain VANEBERG

ANNEXE 2

**Résidence BAUWENS – Assemblée générale du 25 avril 2012
Point 3 : Rapport des Commissaires aux comptes**

Nous soussignées, Mademoiselle D. FRANCOIS et Madame Y. VANHAVERMAET,
« Commissaires aux comptes » confirmions, par la présente, l'exactitude des

chiffres repris dans la situation comptable se rapportant à nos immeubles
« BAUWENS » Square Hoedemaekers 15-24, EVERE.

Nous remercions Monsieur MILLER de laisser à notre disposition un de ses bureaux où il nous est permis de consulter tout document nécessaire pour mener à bien notre tâche.

Compte tenu de ce qui précède, les comptes de l'année 2011 peuvent être approuvés.

Bruxelles 10 avril 2012

Denise FRANCOIS

Yvonne VANHAVERMAET

Commissaire aux Comptes

Commissaire aux Comptes

BCE 442 559 134 – Membre IPI 103 345

Tél : 02 726 23 35 – Fax : 02 726 21 38 – Email : immo.miller@belgacom.net

SEGEST SPRL – BUREAU MILLER
Avenue des Anciens Combattants 82 boîte 1 – 1140 EVERE

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE ORDINAIRE
ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE BAUWENS, Entreprise 0837 315 084
TENUE LE 15 MAI 2013 A 19H00 EN LA SALLE EPI Rue de Genève 470B à 1140 EVERE

• **QUORUM**

Compte tenu que l' assemblée générale convoquée pour le 15 avril 2013 n' a pu se tenir faute du quorum légal, un PV de carence a été édité et contenait la convocation pour ce 15 mai 2013. Conformément à la loi, l' assemblée peut se tenir et voter sur tous les points qui étaient repris à l' ordre du jour de la convocation pour le 15 avril 2013, et ce, quel que soit le quorum réuni par les copropriétaires présents et/ou représentés. Les absents seront tenus par les décisions majoritaires de la présente assemblée.

Vérification faite, M.MILLER annonce que sont présents ou représentés des copropriétaires réunissant **5.291,75 / 10.000èmes des quotités.**

La liste des présences, et les procurations, sont jointes au PV. original.

• **Votes**

Compte tenu de la modification de la loi, les votes doivent être dépouillés et le résultat communiqué à la fin de l' assemblée générale.

Tous les votes donnent lieu à un vote ECRIT pour les opposants et les absténnants, et à mains levées pour ceux qui approuvent la proposition.

Cette disposition est rappelée avant chaque vote.

Les votes d'opposition ou d' abstention émis qui ne permettraient pas l'identification des votants seront donc considérés comme nuls.

• **Installation du Bureau**

NOMINATION D'UN PRESIDENT - NOMINATION DES SCRUTATEURS et du SECRETAIRE

M. Alain VAN EBERG, copropriétaire, avec l' accord unanime des copropriétaires présents ou représentés et conformément à la loi, préside l'assemblée.

MM. KOCKX, complète le Bureau
dont le syndic **M. MILLER** assure le secrétariat..

Mesdames HERREMAN Caroline(F05) et LECOMTE Sarah (i01)

se présentent comme scrutatrices, ce que l'assemblée approuve : elles vérifient avec les membres du Bureau et le secrétaire, le quorum annoncé ainsi que la validité des votes émis.

1. APPROBATION DU PROCES VERBAL DE L' A.G. du 25 avril 2012

Ce procès verbal n' ayant donné lieu à aucune contestation dans le délai légal, est approuvé.

BCE 442 559 134 – Membre IPI 103 345

Tél : 02 726 23 35 – Fax : 02 726 21 38 – Email : immo.miller@belgacom.net

SEGEST SPRL – BUREAU MILLER
Avenue des Anciens Combattants 82 boîte 1 – 1140 EVERE

3 .RAPPORT DU SYNDIC ET DU CONSEIL DE COPROPRIETE

Monsieur VAN EBERG fait rapport à l' AG : vous trouverez son rapport en **ANNEXE 1**

**• INSTALLATIONS THERMIQUES – COUTS ET
CONSOMMATIONS**

- TRAITEMENT DES FACADES**
- CONTENTIEUX**
- ASCENSEURS – NUISANCES SONORES**

Le syndic explique :

**PERMIS D' EXPLOITATION GARAGES/ PARKING /
CHAUFFERIE**

L' IBGE nous a accordé le 15 mars 2013, le renouvellement **provisoire** pour l' exploitation de la chaufferie, du garage commun et du parking extérieur.

En date du 30 août 2012, l' IBGE nous avait pourtant envoyé un « Accusé de réception de dossier complet ».

Nous aurons donc à régler certains détails pour le 1^{er} octobre 2013, soit :

Transmission de :

- Des preuves du respect des conditions sécurité incendie (photos, factures)
- De l' avis du SIAMU pour la chaufferie (2 photos)
- Des preuves que les aérations basses du garage sont dégagées (Photos)
- Des preuves que le frigo présent sur un emplacement a été éliminé.
- Preuves du marquage au sol des emplacements du parking à ciel ouvert (photo)

**3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX
COMPTES**

Madame FRANCOIS et Madame VANHAVERMAETE donnent connaissance de leur rapport dont vous trouverez copie en **ANNEXE 2.**

En conclusion, elles vous demandent de bien vouloir approuver les comptes de l' année 2012.

Les Commissaires aux comptes signent l' original de leur rapport (celui-ci est joint à l' original du PV)

SEGEST SPRL – BUREAU MILLER
Avenue des Anciens Combattants 82 boîte 1 – 1140 EVERE

3. DECHARGE et REELECTION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Décharge aux Commissaires aux comptes

La décharge est accordée à l' **UNANIMITE**

Abstiens : NEANT Opposants : NEANT

Election des Commissaires aux comptes

Sont réélues à l' **UNANIMITE** :

Madame FRANCOIS et Madame VANHAVERMAET

Abstiens : NEANT Opposants : NEANT

4. CONSEIL DE COPROPRIETE – Démission – Election - Appel aux candidatures

Les membres du Conseil de gérance, démissionnaires, remettent leurs mandats à la disposition de l'assemblée

ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE GERANCE

- Les membres suivants du Conseil de Copropriété se représentent aux suffrages de l'assemblée générale : M. J. KOCKX et M. A. VAN EBERG

RESULTAT DES VOTES POUR LES MANDATS AU SEIN DU CONSEIL DE GERANCE

M. KOCKX Est réélu à l' **UNANIMITE** Abstiens : NEANT - Opposants : NEANT

M. VAN EBERG Est réélu à l' **UNANIMITE** Abstiens : NEANT - Opposants : NEANT

- 2 copropriétaires présentent leur candidature soit :

M. MATTHYS et M. MOUTOY

L' assemblée les élit comme suit :

M. MATTHYS est élu à l' **UNANIMITE** Abstiens : NEANT - Opposants : NEANT

M. MOUTOY est élu à l' **UNANIMITE** Abstiens : NEANT - Opposants : NEANT

BCE 442 559 134 – Membre IPI 103 345

Tél : 02 726 23 35 – Fax : 02 726 21 38 – Email : immo.miller@belgacom.net

SEGEST SPRL – BUREAU MILLER
Avenue des Anciens Combattants 82 boîte 1 – 1140 EVERE

5.- SYNDIC

• **DECHARGES FINANCIERE ET ADMINISTRATIVE**

La décharge est accordée à l'UNANIMITE

Abstenants : NEANT - Opposants : NEANT

• **RENOUVELLEMENT DU MANDAT de syndic**

Le mandat du syndic est renouvelé à **I' UNANIMITE**

Abstenants : NEANT - Opposants : NEANT

6. DEPENSES PROGRAMMEES POUR LE FONDS DE RESERVE en 2013

• FINANCEMENT FACADES	63.000 €
(Déjà voté)	
• TRAVAUX EN REGIE DES FACADES	40.000 €
• REPLACEMENT EGOUTS EN SOUS SOL (TRAVAUX URGENTS 2012)	
24.000 €	
• INTERVENTIONS PONCTUELLES TERRASSES	18.000 €
• EMPRUNT CHAUFFERIE	<u>35.000 €</u>
(Déjà voté)	
	180.000€

7. BUDGETS 2013

• **BUDGET ORDINAIRE**

Il est proposé un budget annuel ordinaire de **504.000 €uros.**

Le budget 2013 est approuvé **à I' UNANIMITE.**

Abstenants : NEANT - Opposants : NEANT

SEGEST SPRL – BUREAU MILLER
Avenue des Anciens Combattants 82 boîte 1 – 1140 EVERE

• **FONDS DE RESERVE**

Il est proposé un appel annuel de

180.000 €uros

En cas de dépassement des dépenses du budget ordinaire le syndic est autorisé à prélever les sommes nécessaires sur le Fonds de réserve en régularisant la situation dès que la situation financière le permettra.

L' appel annuel de 180.000 € est approuvé à **I^e UNANIMITE**

Abstiens : NEANT - Opposants : NEANT

8 . DIVERS

• **Panneaux photovoltaïques en toiture**

Le Président répond que compte tenu du flou quant aux avantages actuels et aux éventuelles taxes qui frapperait ces panneaux, il vaut mieux actuellement de différer cette étude.

• **Isolation toitures**

C'est une recommandation générale qui sera étudiée quant au rendement sur l' investissement.
A noter que les primes régionales ne sont accordée qu'aux propriétaires dont l' appartement est situé sous la toiture.

• **Isolation des circuits d'eau chaude sanitaire**

Au cours de l'établissement de certificats PEB, il a été constaté que toutes les canalisations d' eau chaude dans les gaines techniques n' étaient pas calorifugées ce qui diminue la performance ¹énergétique de ces appartements. Le nécessaire sera fait à ce propos durant l'exercice 2013.

• **Epave (?) d' un véhicule sur le parking extérieur.**

La copropriété tentera de faire évacuer ce véhicule, par voie de justice si nécessaire.

La séance est levée par le Président à 20H35, après lecture du Procès verbal, avec indication, pour chacun des points soumis au vote, des majorités obtenues, **soit l' unanimité, aucun opposant ni abstenant ne s'étant manifesté malgré le rappel final encore adressé par le Président.**

En suite de quoi, le présent PV est signé par le Président et le secrétaire de l' A.G ainsi que par les **49 copropriétaires encore présents** ; Ce document est joint au PV original.

Marc MILLER, Secrétaire de l ' AG

Alain VAN EBERG, Président de l' AG

SEGEST SPRL – BUREAU MILLER
Avenue des Anciens Combattants 82 boîte 1 – 1140 EVERE

ANNEXE 1

Point 2

Exposé des points présentés par M. A. VAN EBERG à l' AG du 15 mai 2013.

Consommations énergétiques

Le coût des consommations d' énergie a diminué grâce aux décisions des A.G. antérieures.

Ces économies proviennent d'une part par la rénovation complète de la chaufferie et de sa gestion électronique, et d' autre part par le choix du fournisseur d' énergie.

Ce changement a fait économiser à la copropriété un montant qui cumulé sur 8 mois représente + ou- de 30.800 €.

Le Conseil de Copropriété vous avait présenté ce projet dans le but d' arrêter l' hémorragie des dépenses de chauffage. Nous y sommes arrivés... Non seulement nous consommons moins en quantité mais également à un prix moindre.

Ces économies vont continuer à se faire sentir lors du décompte des charges 2012 – 2013.

Travaux des façades

Les montants pour les travaux de rénovation et mise en peinture des façades ont été budgétisés sur cinq années.

Lors de ces travaux, l' entrepreneur a découvert beaucoup d' endroits où les bétons structurels étaient fortement dégradés.

ANNEXE 2

Point 3

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES 2012 – ACP BAUWENS

En tant que Commissaires aux Comptes Madame FRANCOIS ainsi que moi-même, Yvonne VANHAVERMAET-, nous avons vérifié les chiffres repris dans la situation des comptes de 2012 concernant l' immeuble précité.

Pour ce faire, tous documents ad hoc ont été mis à notre disposition dans les Bureaux de Monsieur MILLER.

Nous confirmons l' exactitude de ces comptes et, en conclusion, nous vous demandons de bien vouloir les approuver.

Bruxelles le 15 mai 2013

Denise FRANCOIS

Yvonne VANHAVERMAET

SEGEST SPRL – BUREAU MILLER
Avenue des Anciens Combattants 82 boîte 1 – 1140 EVERE

**. PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE ORDINAIRE
ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE BAUWENS, Entreprise 0837 315
084**

TENUE LE 24 AVRIL 2014 A 19H00 EN LA SALLE EPI Rue de Genève 470B à 1140 EVERE

• QUORUM

Mesdames HERREMAN C. (F05) et LECOMTE S. (i01)

se présentent comme **scrutatrices**, ce que l'assemblée approuve : ils vérifient avec les membres du Bureau et le secrétaire, le quorum annoncé ainsi que la validité des votes émis.

Conformément à la loi, l' assemblée peut se tenir et voter sur tous les points repris à l' ordre du jour de la convocation , le double quorum (article 577-6§5 du CC) est atteint par les copropriétaires présents et/ou représentés, ceux-ci représentent 135 copropriétaires totalisant

5442,25 / 10.000emes des quotités des quotités totales de la copropriété..

La liste des présences, et les procurations, sont jointes au PV. original.

• Votes

Compte tenu de la modification de la loi, les votes doivent être dépouillés et le résultat communiqué à la fin de l' assemblée générale.

Tous les votes donnent lieu à un vote ECRIT pour les opposants et les absténnants, et à mains levées pour ceux qui approuvent la proposition.

Cette disposition est rappelée avant chaque vote.

Les votes d'opposition ou d' abstention émis qui ne permettraient pas l'identification des votants seront donc considérés comme nuls.

- *Constitution du Bureau Article 577-6.§5
CC***

**NOMINATION D'UN PRESIDENT - NOMINATION DES SCRUTATEURS et
du SECRETAIRE**

M. Alain VAN EBERG, copropriétaire, avec l' accord unanime des copropriétaires présents ou représentés et conformément à la loi, préside l'assemblée.

MM. KOCKX et MATTHYS complètent le **Bureau**
dont le syndic **M. MILLER** assure le secrétariat..

**1. APPROBATION DU PROCES VERBAL DE L ' A.G. du 15 mai
2013**

Ce procès verbal n' ayant donné lieu à aucune contestation dans le délai légal, est approuvé.
(Article 577-9.§2 du CC)

BCE 442 559 134 – Membre IPI 103 345

Tél : 02 726 23 35 – Fax : 02 726 21 38 – Email : immo.miller@belgacom.net

SEGEST SPRL – BUREAU MILLER
Avenue des Anciens Combattants 82 boîte 1 – 1140 EVERE

4 RAPPORT DU SYNDIC ET DU CONSEIL DE COPROPRIETE

➤ Contentieux : Le syndic fait le point.

Les points remarquables ont été l' introduction de 2 saisies immobilières.

La première a fait l' objet d' une vente publique mais la copropriété n' a pu récupérer les sommes dues (+ ou - 3.500 euros en principal).

En effet les créanciers prioritaires sont passés avant nous et n' ont même pas réussi à récupérer la totalité des sommes qui leur étaient dues.

La seconde saisie immobilière a été introduite après qu'un jugement condamnant les débiteurs à rembourser 300,00 € par mois, pour une dette s'élevant à + ou - 6.000 € n' ait pas été respecté.
La procédure est en cours.

Monsieur VAN EBERG fait rapport à l' AG : vous trouverez son rapport en **ANNEXE 1**

➤ Rapport du Conseil de copropriété

Travaux des façades en régie - Solde.

Remplacement porte du garage commun.

Fondations Polyclinique.

Financement chaufferie.

Interventions ponctuelles terrasses.

Egout commun garage – Réparation partielle du sol.

Rénovation toiture du 22.

Eclairage Parking extérieur.

Nouveau Plan comptable

3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Madame FRANCOIS et Madame VANHAVERMAET donnent connaissance de leur rapport dont vous trouverez copie en

ANNEXE 2.

En conclusion, elles vous demandent de bien vouloir approuver les comptes de l' année 2013.

Les Commissaires aux comptes signent l' original de leur rapport (celui-ci est joint à l' original du PV)

3. DECHARGE /REELECTION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Décharge aux Commissaires aux comptes

La décharge est accordée à l' **UNANIMITE**

Abstenants : NEANT Opposants : NEANT

Election des Commissaires aux comptes

Sont réélues à l' **UNANIMITE** :

Madame FRANCOIS et Madame VANHAVERMAET

BCE 442 559 134 – Membre IPI 103 345

Tél : 02 726 23 35 – Fax : 02 726 21 38 – Email : immo.miller@belgacom.net

SEGEST SPRL – BUREAU MILLER

Avenue des Anciens Combattants 82 boîte 1 – 1140 EVERE

Abstenants : NEANT Opposants : NEANT

4.CONSEIL DE COPROPRIETE – Démission – Election - Appel aux candidatures

Les membres du Conseil de gérance, démissionnaires, remettent leurs mandats à la disposition de l'assemblée

ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE GERANCE

- **Les membres suivants** du Conseil de Copropriété se représentent aux suffrages de l'assemblée générale : **MM. J. KOCKX , MATTHYS , MOUTOY et M. A. VAN EBERG**

RESULTAT DES VOTES POUR LES MANDATS AU SEIN DU CONSEIL DE GERANCE

M. KOCKX réélu à l' **UNANIMITE** Abstenants : NEANT - Opposants : NEANT

M.VANEBERG réélu à l' **UNANIMITE** Abstenants : NEANT - Opposants : NEANT

M. MATTHYS est réélu à l' **UNANIMITE** Abstenants : NEANT - Opposants : NEANT

M. MOUTOY est réélu à l' **UNANIMITE** Abstenants : NEANT - Opposants : NEANT

5.- SYNDIC

- **DECHARGES FINANCIERE ET ADMINISTRATIVE**

La décharge est accordée à l'UNANIMITE

Abstenants : NEANT - Opposants : NEANT

- **RENOUVELLEMENT DU MANDAT de syndic**

Le mandat du syndic est renouvelé par

Abstenants : NEANT - Opposants : NEANT

6. DEPENSES PROGRAMMEES POUR LE FONDS DE RESERVE en 2014

• Travaux façades (Régie)	43.000 €
• Remplacement porte du garage	4.100 € Travaux urgents 2013
• Fondations Polyclinique	12.000 € Travaux urgents 2013
• Financement chaufferie	35.000 € Déjà voté
• Interventions ponctuelles terrasses	40.000 €
• Egout galerie garages – Sol	15.000 €
• Rénovation toiture du 22	15.000 €
• Eclairage Parking extérieur	<u>15.900 €</u>
TOTAUX	180.000€

BCE 442 559 134 – Membre IPI 103 345

Tél : 02 726 23 35 – Fax : 02 726 21 38 – Email : immo.miller@belgacom.net

SEGEST SPRL – BUREAU MILLER
Avenue des Anciens Combattants 82 boîte 1 – 1140 EVERE

7. BUDGETS 2014

POINT BUDGETS de l'AG du 24 avril 2014

Le Président explique :

Budget ordinaire:

Le budget ordinaire proposé pour 2014 est de 520.000 euros. C'est-à-dire le budget 2013 indexé comme voté lors d'une AG. Concernant les dépenses d'énergie, l'hiver 2012-2013 est compensé par un hiver 2013-2014 moins rigoureux. Il est remarqué que les provisions de charges impayées représentent une charge importante que le fond de réserve doit compenser. La copropriété est doublement pénalisée par un manque à gagner sur les intérêts bancaires et les difficultés à honorer les factures des fournisseurs. Le Conseil de copropriété veille tout particulièrement à limiter les mauvais payeurs. Chaque mois, il est demandé à notre syndic de nous en faire rapport.

Fonds de réserve.

Le montant du budget du fond de réserve reste comme précédemment à 180.000€. Le Conseil de copropriété envisage de constituer un capital suffisant pour entreprendre les travaux de rénovation du parking extérieur.

- **BUDGET ORDINAIRE** Il est proposé un budget annuel ordinaire de **520.000 euros**.

Ce budget 2014 est approuvé **à l' UNANIMITE.**

Abstiens : NEANT - Opposants : NEANT

Le BILAN de l' exercice 2013 est joint en

ANNEXE 3

- **FONDS DE RESERVE**

Il est proposé un appel annuel de

180.000 euros

En cas de dépassement des dépenses du budget ordinaire le syndic est autorisé à prélever les sommes nécessaires sur le Fonds de réserve en régularisant la situation dès que la situation financière le permettra.

L' appel annuel de 180.000 € est approuvé à **l' UNANIMITE**

Abstiens : NEANT - Opposants : NEANT

8 . DIVERS

- **Epave d' un véhicule** sur le parking extérieur. La copropriété a fait évacuer ce véhicule.
- Un copropriétaire signale qu'il y a quelques années, l' attention de la copropriété avait été attirée par l' état de **stabilité et de solidité des poutres** au plafond de la galerie des garages. Le syndic fera examiner ce problème par une société spécialisée.
- **Vidéo surveillance** :Afin d' améliorer la sécurité, M.MILLER explique que le nombre de caméras sera augmenté de 4 unités, ce qui porte le total des caméras à 22.

Aucun opposant ni abstinent ne s'est manifesté malgré le rappel final encore adressé par le Président.

La séance est levée par le Président à **21H20** après lecture du Procès verbal, avec indication, pour chacun des points soumis au vote, des majorités obtenues.

En suite de quoi, le présent PV est signé par le Président et le secrétaire de l' A.G et les 47 copropriétaires encore présents signent avoir assisté à sa lecture ; Ce document est joint au PV original.

Marc MILLER, Secrétaire de l ' AG

Alain VAN EBERG, Président de l' AG

BCE 442 559 134 – Membre IPI 103 345

Tél : 02 726 23 35 – Fax : 02 726 21 38 – Email : immo.miller@belgacom.net

SEGEST SPRL – BUREAU MILLER

Avenue des Anciens Combattants 82 boîte 1 – 1140 EVERE

ANNEXE 1

Point 2

RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIETE AG du 24 avril 2014

Travaux des façades en régie et solde des dépenses :

Suite aux travaux des rénovations des façades, des réparations urgentes aux structures en béton ont été nécessaires et ont engendré un surplus dans les dépenses. Ces dépenses ont été payées par le fond de réserve. Le solde de 43.000€ est budgétisé en 2014.

Remplacement de la porte de garage :

Suite à un impact avec un véhicule, le Conseil de Copropriété a pris la décision de remplacer le système de fermeture des portes basculantes par un système de porte battantes articulées et autoportantes. Le nouveau système ne demande plus autant d'entretien et permet un passage plus aisément en hauteur. Le coût du remplacement a été compensé en partie par l'intervention de l'assurance du tiers.

Fondations polyclinique :

Suite à des infiltrations dans les murs de soubassement de la polyclinique, et le rapport d'un spécialiste en la matière, la Copropriété est intervenue financièrement dans l'assainissement des murs mis en cause. Les travaux sont garantis pendant 10 ans et reste sous la responsabilité de la polyclinique.

Interventions ponctuelles aux terrasses.

Ces travaux entamés depuis plusieurs années, continueront selon l'urgence déterminée par l'expert. Les propriétaires concernés seront avertis à temps. Le budget ne permet pas de refaire toutes les terrasses en une année. Pour les années suivantes, un poste sera réservé à cet effet.

Collecteur des égouts dans le parking :

Lors d'un contrôle, il est apparu qu'une partie du collecteur des égouts présente des défauts et quelques réparations sommaires. Il devient impératif de remplacer ce collecteur sur une dizaine de mètre de longueur, ainsi qu'une partie du sol.

Réparation toiture du 22 :

Le rapport de la société CIBOR, nous indique que la toiture présente des anomalies qui provoquent des infiltrations dans un appartement (joints détachés, détérioration de la membrane d'étanchéité, fissures, etc) les travaux de réparations doivent être entrepris au plus tôt afin de limiter les conséquences des infiltrations.

Eclairage du parking extérieur :

Malgré le remplacement des ampoules, l'éclairage extérieur au niveau du parking arrière reste défectueux. Après les différents rappels, restés sans suite, auprès de l'électricien, le Conseil de Copropriété a fait la demande auprès d'autres fournisseurs pour modifier et ou remplacer l'éclairage par un système plus économique et plus rentable.

Nouveau plan comptable :

Le nouveau plan comptable que le législateur impose aux copropriétés est devenu un véritable casse tête. Il était prévu qu'il soit plus détaillé et plus clair. C'est un bouteille à encre même pour les professionnels !

ANNEXE 2

Point 3

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES 2013 – ACP BAUWENS

En tant que Commissaires aux Compte Madame Denise FRANCOIS ainsi que Madame, Yvonne VANHAVERMAET-, nous avons vérifié les chiffres repris dans la situation des comptes de 2013 se rapportant à l' immeuble cité ci-dessus.

Ce travail a été fait dans les Bureaux de Monsieur MILLER, lequel a mis à notre disposition tous les documents ad hoc.

Nous vous confirmons l' exactitude des dits comptes et, en conclusion, nous vous demandons de bien vouloir les approuver.

Bruxelles le 24 avril 2014

Les Commissaires aux compte

Denise FRANCOIS

Yvonne VANHAVERMAE

BCE 442 559 134 – Membre IPI 103 345

Tél : 02 726 23 35 – Fax : 02 726 21 38 – Email : immo.miller@belgacom.net

SEGEST SPRL – BUREAU MILLER
Avenue des Anciens Combattants 82 boîte 1 – 1140 EVERE

BILAN 2013

ACTIF		PASSIF
KBC COMPTE EPARGNE BE41 4212 1306 2910	5.232,81	Perte reportée
KBC COMPTE COURANT BE32 4212 1306 2102	80.267,18	Fond de réserve
BELFIUS F RESERVE BE55 0682 2864 0444	34,46	
BELFIUS F RESERVE BE52 0882 0148 0109	83.479,55	
	169.014,00	
		FOURNISSEURS
COPROPRIETAIRES	4.960,58	Avances de fonds
Relevé ista	2.340,74	Acomptes copropriétaire
TOTAUX	TOTAL ACTIF	176.315,32
		TOTAL PASSIF

BCE 442 559 134 – Membre IPI 103 345
Tél : 02 726 23 35 – Fax : 02 726 21 38 – Email : immo.miller@belgacom.net

SEGEST SPRL – BUREAU MILLER
Avenue des Anciens Combattants 82 boîte 1 – 1140 EVERE

BCE 442 559 134 – Membre IPI 103 345
Tél : 02 726 23 35 – Fax : 02 726 21 38 – Email : immo.miller@belgacom.net

SEGEST SPRL – BUREAU MILLER
Avenue des Anciens Combattants 82 boîte 1 – 1140 EVERE

BCE 442 559 134 – Membre IPI 103 345
Tél : 02 726 23 35 – Fax : 02 726 21 38 – Email : immo.miller@belgacom.net