



THE REAL REAL ESTATE COMPANY

Maître Erik STRUYF
Notaire

Fax : 02/425.03.79

Bruxelles, le 20 janvier 2014

Concerne : Résidence Joséphine, Boulevard Lambermont 462 à 1030 Bruxelles

N. Réf. : 2 F 081

Votre gestionnaire : Melle A. Chonier

Madame,

Faisant suite à votre courrier du 10 janvier courant, veuillez trouver ci-dessous les réponses suivantes :

Les quotités du bien en question sont de 96/1000^{ème}.

- 1) Le fonds de roulement pour l'ensemble de l'immeuble s'élève à 11873,89€ soit 1139,89 € pour le bien. Le fonds de réserve pour la copropriété s'élève à 16828,79€ à la clôture du 30 octobre 2013.
- 2) Le vendeur est redevable vis-à-vis de la copropriété de la somme de 9690,66 € pour les comptes arrêtés au 31 octobre 2013, ce montant est hors frais, intérêts puisque le dossier est confié à l'avocat de la copropriété pour recouvrement, nous lui envoyons copie de votre courrier et de notre réponse afin qu'il vous fasse parvenir un décompte exact actualisé.
- 3) Néant
- 4) Une procédure existe à l'encontre de Monsieur et Madame DREZE pour récupération de charges.
- 5) Veuillez trouver ci-joint les PV d'AG des 3 dernières années, ainsi que les charges des deux dernières années.
- 6) Ci-joint le dernier bilan approuvé lors de la dernière AG.

Art. 577-1 § 2

- 1) Néant
- 2) Néant
- 3) Néant
- 4) Néant

En restant à votre entière disposition, veuillez agréer, Madame, l'expression de mes sentiments distingués.

Annexes : 33 pages

Christiane Miranda

THE REAL REAL ESTATE COMPANY sprl/bvba

Rue de Praetere straat, 2-4 B, 4

B - 1000 Bruxelles Brussel

Tel. : 02-626 28 30

Fax : 02-626 28 39

www.trrec.be

**Association des Copropriétaires
Résidence « Joséphine »
Bd Lambermont, 462
1030 BRUXELLES
2 F 081 / Numéro d'entreprise 0841 890 912**

**Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire des Copropriétaires
tenue le mardi 23 avril 2013 2013 à 19.30 heures précises
dans la salle paroissiale EPIPHANIE Rue de Genève, 470 à 1030 Bruxelles**

Les débats et décisions suivront l'ordre du jour adressé aux copropriétaires avec la convocation à l'Assemblée Générale

La signature de la liste des présences a débuté à 19.15 heures.

1. Vérification des présences et validité de l'Assemblée Générale

Le syndic informe les personnes présentes que 9 copropriétaires sur 13 sont présents ou représentés, totalisant ensemble 679 / 1.000 (millièmes) des quotités. L'Assemblée étant valablement constituée et pouvant statuer la séance est ouverte à 19.32 heures.

2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée Générale

L'Assemblée nomme au titre du Président de l'Assemblée Générale : Mme MEERT

Vote :	(décision à la majorité absolue des voix)
OUI :	: 679 quotités soit 10 % des votes
NON :	: quotités soit % des votes
ABSTENTION :	quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

L'Assemblée nomme au titre de secrétaire de l'Assemblée Générale : M. TOMBARI

Vote :	(décision à la majorité absolue des voix)
OUI :	: 679 quotités soit 10 % des votes
NON :	: quotités soit % des votes
ABSTENTION :	quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

3. Constat d'approbation tacite du Procès-Verbal de l'Assemblée Générale tenue le 24/04/2012
Aucune observation relative à l'Assemblée Générale n'ayant été formulée dans les délais légaux, l'approbation tacite du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 24 avril 2012 est confirmée

4. Approbation des comptes et du bilan arrêtés à la clôture annuelle des comptes le 31/01/2013.

Le Commissaire aux Comptes, Mme POLFLIET, ayant vérifié la complétilté de la copropriété arrêtée au 31 janvier 2013 a fait parvenir son rapport par l'intermédiaire de Mme MEERT qui en donne lecture.

Le syndic confirme que l'écriture comptable annulant les montants de la note de crédit non remboursée, antérieure à sa mission et d'une note de crédit négative (= facture) non payée est en cours.

Les 7,58 € concernant le sinistre de M. DREZE restent ouverts en attente de la clôture du sinistre (exécution de travaux par M. DREZE et paiement de la facture pour ces travaux)

Le syndic ne comprend pas la remarque sur les comptes courant et d'épargne puisqu'il semble que la Commissaire aux Comptes l'en félicite dans le 4^e § de son rapport et semble lui reprocher qu'il n'y ait pas plus de comptes. La loi, par ailleurs impose un compte courant pour le fonds de Roulement et un compte d'épargne pour le fonds de Réserve, ce qui est le cas.

Lors de la vérification, Mme POLFLIET a signé un rapport, indiquant sa proposition d'approbation des comptes moyennant respect des remarques de son rapport complémentaire.

L'Assemblée demande de verser les 282,50 € de pertes indirectes sur le Fonds de Réserve pour travaux.

Idem pour les intérêts bancaires pour un montant de 211,74 €

Les deux rapport seront annexés au présent procès-Verbal.

L'Assemblée approuve les comptes et le bilan arrêtés au 31 janvier 2013.

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)

OUI : 679 quotités soit 10 % des votes

NON : : quotités soit % des votes

ABSTENTION : quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

5. Décharges

a. Au Conseil de Copropriété (Conseil de Gérance)

L'Assemblée donne décharge au Conseil de Copropriété pour l'exercice écoulé.

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)

OUI : 679 quotités soit 10 % des votes

NON : : quotités soit % des votes

ABSTENTION : quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

b. Au Commissaire aux Comptes (Vérificateur aux comptes)

L'Assemblée donne décharge au Commissaire aux Comptes pour l'exercice écoulé.

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)

OUI : 679 quotités soit 10 % des votes

NON : : quotités soit % des votes

ABSTENTION : quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

c. Au syndic

L'Assemblée donne décharge au syndic TRREC pour l'exercice écoulé.

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)

OUI : 679 quotités soit 10 % des votes

NON : : quotités soit % des votes

ABSTENTION : quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

6. Nomination / reconduction

a. Du Conseil de Copropriété

L'Assemblée remercie chaleureusement M. DREZE, absent, pour les nombreuses années de présence et de suivi de la destinée de la copropriété.

L'Assemblée nomme/reconduit le Conseil de Copropriété pour l'exercice.

Président : M. LEGRAND

Assesseurs : Mme MEERT

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)
OUI : 679 quotités soit 10 % des votes
NON : quotités soit % des votes
ABSTENTION : quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

b. Du Commissaire aux Comptes

L'Assemblée nomme/reconduit Mme POLFLIET au titre de Commissaire aux Comptes pour l'exercice.

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)
OUI : 679 quotités soit 10 % des votes
NON : quotités soit % des votes
ABSTENTION : quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

c. Du syndic

L'Assemblée renouvelle le mandat contractuel du syndic TRREC pour un nouvel exercice qui débute ce jour.

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)
OUI : 679 quotités soit 10 % des votes
NON : quotités soit % des votes
ABSTENTION : quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

7. Etat des procédures judiciaires en cours

Le syndic dresse l'inventaire des procédures en cours.

Malheureusement, il y a une affaire pénible, le non-paiement des charges par M. et Mme DREZE. Le dossier est en cours de récupération.

8. Mise en concordance des statuts de la copropriété avec la loi du 2 juin 2010

Les statuts devant être mis en concordance avec la loi du 2 juin 2010 pour le 1^{er} septembre 2013, l'Assemblée décide de reporter la décision à la prochaine Assemblée Générale Statutaire des copropriétaires.

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)
OUI : 679 quotités soit 10 % des votes
NON : quotités soit % des votes
ABSTENTION : quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

9. Inventaire des contrats en cours

Le syndic fait l'inventaire des contrats en cours.

10. Modification du contrat Electrabel

Le syndic informe l'Assemblée qu'il a souscrit un contrat « de groupe » pour l'ensemble des immeubles gérés par TRREC avec Electrabel. Le prix est un prix fixe, valable du 1^{er} septembre 2012 au 31 août 2013.

Ceci réduit la facture d'énergie de la copropriété. Le contrat est renouvelable annuellement à la fin août. Il demande l'approbation de l'Assemblée permettant d'entériner sa décision et de renouveler le contrat à échéance.



<u>Vote :</u>	(décision à la majorité absolue des voix)
OUI	: 679 quotités soit 100 % des votes
NON :	: quotités soit % des votes
ABSTENTION :	quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

11. Procédure de recouvrement de charges

Face aux retards de paiements répétitifs et suite à la demande de certains copropriétaires, le syndic présente à nouveau la résolution proposée lors de l'Assemblée Générale du 20/05/2010.

Le syndic fait lecture du texte juridique sur la procédure à suivre, destiné aux mauvais payeurs, et en donne explication.

« Tout montant dû par un propriétaire à l'Association des Copropriétaires, à titre de charges, provision sur charges, contribution au fonds de réserve ou à quelque autre titre que ce soit, et qui ne serait pas payé dans les trente jours de l'appel de fonds, du décompte individuel ou de la facture, sera majoré automatiquement et de plein droit, sans mise en demeure préalable, d'une indemnité forfaitaire et irréductible de 15 % de la somme impayée à l'expiration du délai précité et, au surplus, d'un intérêt de retard calculé au taux de 12 % l'an ». Il propose de mettre le texte immédiatement en application.

<u>Vote :</u>	(décision à la majorité des ¾ des voix)
OUI	: 679 quotités soit 100 % des votes
NON :	: quotités soit % des votes
ABSTENTION :	quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

12. Finalisation des accès à la cour des garages

Le coût total des travaux, toutes factures confondues s'est élevé à 46.528,63 € TVAC

Le syndic donne lecture de son rapport suite à la conclusion de l'architecte adressé au Conseil de Copropriété.

Le budget du chantier était de : 41.579,00 + TVA = 44.073,74 € TVAC

Le coût réel du chantier a été de : 41.258,60 + TVA = 43.734,12 TVAC

Soit une différence de 339,62 € TVAC en faveur de la copropriété.

Le coût de l'architecte : 2.310 + TVA = 2.795,10 TVAC

L'Assemblée remercie pour les informations et demande de resserrer le joint entre la façade et le revêtement de sol.

<u>Vote :</u>	(décision à la majorité des ¾ des voix)
OUI	: 679 quotités soit 100 % des votes
NON :	: quotités soit % des votes
ABSTENTION :	quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

Il reste les aménagements de bacs à plantes pour empêcher des voitures de se garer à l'entrée. Aucune instruction n'a été donnée au syndic.

L'Assemblée mandate le Conseil de Copropriété pour accepter une proposition qui lui sera faite par un copropriétaire qui cherche dans des jardineries. Budget maximum 500,00 €

<u>Vote :</u>	(décision à la majorité des ¾ des voix)
OUI	: 679 quotités soit 100 % des votes
NON :	: quotités soit % des votes
ABSTENTION :	quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

13. Finalisation changement du service nettoyage et changement du local poubelles

L'Assemblée demandait en 2012 de communiquer des précisions au Conseil de Copropriété avant confirmation de changement de société de nettoyage. Le syndic a communiqué les informations mais n'a pas reçu de suite.

Il semble néanmoins que depuis, le service se soit amélioré.

L'Assemblée décide de maintenir VDB pour le nettoyage et d'afecter l'ancienne cave près de la conciergerie comme local poubelles.

Vote : (décision à la majorité des ¾ des voix)

OUI : 603 quotités soit 88.80 % des votes

NON : 76 quotités soit 11.20 % des votes (Mme CURTO, 76 quotités)

ABSTENTION : quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

14. Finalisation désignation d'un jardinier

Le syndic présente un devis fait en août pour l'entretien des verdure.

L'Assemblée décide de confier le travail à JARDINS-PAYSAGES.

Vote : (décision à la majorité des ¾ des voix)

OUI : 679 quotités soit 100 % des votes

NON : quotités soit % des votes

ABSTENTION : quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

15. Présentation de devis indicatifs pour un réaménagement de la conciergerie

L'aménagement de la conciergerie devrait nécessiter un budget entre 15.000 et 20.000 €. Actuellement, la copropriété possède +/- 16.000 € de fonds de réserve pour travaux. Il y a malheureusement des arriérés de paiement de charges dont il a déjà été question. Une budgétisation et des appels de provisions s'avèrent indispensables pour réaliser ces travaux.

L'Assemblée décide de ne pas faire de frais cette année et demande au syndic de présenter un prix de vente lors de la prochaine Assemblée Générale.

Vote : (décision à la majorité des ¾ des voix)

OUI : 679 quotités soit 100 % des votes

NON : quotités soit % des votes

ABSTENTION : quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

Départ de M. LEGRAND (93 quotités)

16. Installation d'un circuit électrique indépendant par panneau solaire pour les garages

Mme GADEE qui a vendu son appartement séparément de son garage souhaite installer un mini panneau solaire afin d'éclairer son garage.

L'Assemblée n'accepte pas la demande. Mme GADEE fera placer un compteur électrique pour son garage.

Vote : (décision à la majorité des ¾ des voix)

OUI : 586 quotités soit 100 % des votes

NON : quotités soit % des votes

ABSTENTION : quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

17. Proposition de modification de l'acte de base et suppression de participation aux frais d'ascenseur pour les garages

Mme GADEE demande également de modifier l'acte de base car n'étant plus propriétaire d'un appartement mais seulement d'un garage, elle souhaite ne plus participer aux frais d'ascenseur.
L'Assemblée décide de ne pas revoir la répartition des charges

Vote : (décision à la majorité des 4/5 des voix)

OUI : 577 quotités soit 98,46 % des votes

NON : 9 quotités soit 1,54 % des votes

ABSTENTION : quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

18. Règlement d'ordre intérieur. Précisions et modifications éventuelles

Il y a des utilisations de garages qui ne semblent pas correspondre à la destination des lieux. L'Assemblée demande avec insistance aux propriétaires occupants et bailleurs de respecter et de faire respecter les règles du Règlement d'Ordre Intérieur par leurs locataires.

Il est également rappelé qu'il est interdit de déranger les occupants avec des bruits incompatibles ou permanents.

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)

OUI : 577 quotités soit 100 % des votes

NON : quotités soit % des votes

ABSTENTION : quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

19. Divers

- Pour l'année prochaine, le syndic présentera une inspection de toiture et réparation.
- Les terrasses seront également vérifiées pour l'année prochaine et un devis sera présenté le cas échéant.
- Le paillasson du hall d'entrée sera changé incessamment

20. Budgets ;

a. Dépenses courantes

Après en avoir délibéré, l'Assemblée décide de ne pas revoir le budget des dépenses courantes. Celles-ci comprennent les charges fixes et petites dépenses et réparations. Elles pourront fluctuer en fonction de l'évolution des prix unitaires et des quantités consommées ou des nécessités de bon fonctionnement de la copropriété

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)

OUI : 577 quotités soit 100 % des votes

NON : quotités soit % des votes

ABSTENTION : quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

b. Frais extraordinaires

Il n'y a pas eu de décisions de dépenses exceptionnelles.

Les bacs à plantes seront financées par le fonds pour travaux.

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)

OUI : 577 quotités soit 100 % des votes

NON : quotités soit % des votes

ABSTENTION : quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

c. Adaptation éventuelle du Fonds de roulement et/ou de réserve

Après en avoir délibéré, l'Assemblée décide de ne pas revoir le montant du Fonds de roulement et/ou de réserve.

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)
OUI : : 577 quotités soit 100 % des votes
NON : : quotités soit % des votes
ABSTENTION : quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

Si le montant du Fonds de Roulement s'avérait insuffisant pour honorer les factures de la copropriété, décharge est donnée au syndic au niveau de ses responsabilités en cas de prélèvement provisoire dans le Fonds de Réserve du montant nécessaire pour honorer les factures reçues au nom de la copropriété. Il rétablira les sommes prélevées dès que le fonds de roulement sera à nouveau suffisamment approvisionné (après paiement des décomptes par les copropriétaires).

d. Budget Conseil de Copropriété

L'Assemblée accorde un budget de 500,00 € au Conseil de Copropriété pour des petites dépenses non prévues et qui lui paraissent utiles pour la copropriété au cours de son mandat.

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)
OUI : : 577 quotités soit 100 % des votes
NON : : quotités soit % des votes
ABSTENTION : quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

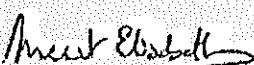
21. Clôture de l'Assemblée Générale et signature du Procès-Verbal

Tous les points de l'ordre du jour étant épuisés, l'Assemblée est clôturée à 23.00 heures.

Le Procès-Verbal est relu et signé par le Président et le Secrétaire de l'Assemblée Générale ainsi que par les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires.

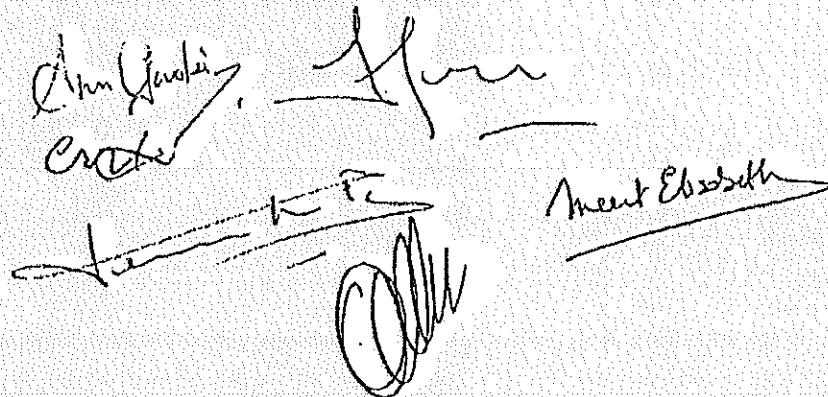
Conformément à la loi, copie du Procès-Verbal sera adressée aux copropriétaires dans les 30 jours

Signature du Président d'Assemblée



Signature du secrétaire de séance

Signature des personnes encore présentes



Résidence Joséphine
Bd Lambermont, 462
1030 Bruxelles
2 F 081 / Numéro d'entreprise 0841 890 912

**Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Statutaire des copropriétaires
tenue le mardi 24 avril à 19.30 heures précises
en la salle paroissiale EPIPHANIE,
située Rue de Genève, 470 b à 1030 Bruxelles**

La signature de la liste des présences a débuté à 19.15 heures.

Ordre du jour :

1. Vérification des présences et validité de l'Assemblée.

À l'ouverture de l'Assemblée 8 copropriétaires sur 12 sont présents ou représentés, totalisant ensemble 755 / 1000 millièmes des quotités. L'Assemblée est valablement constituée et peut statuer.

2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée. (1/2)

L'Assemblée nomme au titre du Président de séance : M. LEGRAND

Vote : UNANIMITE OUI

L'Assemblée nomme au titre de secrétaire de séance : Mme MEERT

Vote : UNANIMITE OUI

3. Confirmation d'approbation du Procès-Verbal de l'Assemblée Générale tenue le 26 avril 2011 (1/2)

Aucune remarque n'a été émise. L'approbation du Procès-Verbal de l'Assemblée Générale du 26 avril 2011 est confirmée.

Vote : UNANIMITE OUI

4. Rapport du Commissaire aux Comptes et approbations des comptes et du bilan arrêtés à la clôture annuelle des comptes, le 31 janvier 2012 :

Le Commissaire aux Comptes, Mme POLFLIET de TAOFLISC ayant vérifié la comptabilité a adressé son rapport au Conseil de Copropriété. Mme MEERT en donne lecture à l'Assemblée.

Mme MEERT enverra copie du mail de Mme POLFLIET au syndic demain.

L'Assemblée approuve les comptes et le bilan s'y rapportant arrêtés au 31 janvier 2012. Elle demande au syndic de procéder aux petits aménagements proposés par Mme POLFLIET dans son rapport.

Vote : UNANIMITE OUI

5. Etat des procédures judiciaires en cours

Le syndic dresse l'inventaire des procédures en cours. NEANT



6. Mise en conformité vis-à-vis de la nouvelle loi ;**a. Mise en concordance des statuts de la copropriété. (3/4)**

Conformément aux nouvelles dispositions légales reportant le délai accordé pour la mise en concordance au 1^{er} septembre 2013, l'Assemblée décide de postposer la décision à l'année prochaine

Vote : UNANIMITE OUI

b. Confirmation de la période retenue et du jour choisi pour la tenue des Assemblées Générales Statutaires annuelles. (3/4)

Conformément aux dispositions de la loi, l'Assemblée statue sur la période de quinze jours durant lesquels sera tenu l'Assemblée Statutaire Annuelle.

L'Assemblée décide de tenir son Assemblée Générale Statutaire Annuelle durant la période de la deuxième quinzaine d'avril et de préférence le 4^{ème} mardi d'avril.

Vote : UNANIMITE OUI

7. Décharge**a. Au Conseil de Copropriété (Conseil de Gérance) (1/2)**

L'Assemblée donne décharge au Conseil de Copropriété pour l'exercice écoulé.

Vote : UNANIMITE OUI

b. Au Commissaire aux Comptes (Vérificateur aux comptes) (1/2)

L'Assemblée donne décharge au Commissaire aux Comptes pour l'exercice écoulé.

Vote : UNANIMITE OUI

c. Au syndic. (1/2)

L'Assemblée donne décharge au syndic TRREC pour l'exercice écoulé.

Vote : UNANIMITE OUI

8. Nomination / reconduction**a. Du Conseil de Copropriété (1/2)**

L'Assemblée nomme/reconduit le Conseil de Copropriété pour l'exercice.

Président : M. LEGRAND

Assesseurs : Mme MEERT et M. DREZE

Vote : UNANIMITE OUI

b. Du Commissaire aux Comptes (1/2)

L'Assemblée nomme/reconduit Mme POLFLIET de TAOFLISC au titre de Commissaire aux Comptes pour l'exercice.

Vote : UNANIMITE OUI

c. Du syndic. (1/2)

L'Assemblée renouvelle le mandat du syndic de TRREC pour un nouvel exercice qui débute ce jour et annule le solde du mandat en cours.

Vote : UNANIMITE OUI

9. Inventaire des contrats en cours.

Le syndic fait l'inventaire des contrats en cours.

Arrivée de Mme THONON, 93 quotités)

10. Vente de la Conciergerie Présentation du dossier et décision

Le copropriétaire qui avait lancé l'idée d'acheter la conciergerie abandonne l'idée.

L'Assemblée demande de présenter des devis de remise en état localis de la conciergerie pour la prochaine Assemblée Générale.

Vote : UNANIMITE **QUI**

11. Situation sur les travaux à l'accès et des suppléments pour les égouts et ventilations

Il semble évident que l'égout est cassé. Ni l'architecte ni l'entrepreneur n'ont bougé pour donner un devis. Depuis début avril le syndic n'a même pas reçu de nouveau document contractuel à signer pour la commande de travaux.

L'Assemblée demande de mettre en demeure l'architecte et l'entrepreneur de donner suite rapidement et à défaut mandate le Conseil de Copropriété pour désigner un autre architecte et entrepreneur s'il le juge nécessaire. Le but est que les travaux soient effectués au plus tard avant l'hiver.

Vote : UNANIME **QUI**

12. Confirmation de changement de « local poubelles » et définition du mode d'utilisation

Les douilles sont actuellement stockées dans le local des compteurs, ce qui est interdit.

La cave en face de la chaudière deviendra le nouveau local poubelle. Elle sera aménagée de ventilations ainsi que le local des compteurs en même temps que les travaux de l'allée carrossable.

VENTILATIONS ainsi que le local des compteurs
VOIE : UNANIME OUI

13. Présentation de devis nettoyage et décision

Après analyse de devis, l'Assemblée décide de confier le nettoyage à la Maison DE KEYSER selon son budget du 24 avril 2012 pour \$10 647 + TVA.

Il leur sera demandé de fournir les sacs poubelles en supplément et de donner le taux horaire pour les travaux en régie avant de communiquer la décision de succéder à leur proposition.

Elle demande de trouver un jardinier et mande le Conseil de Propriété pour toute décision.

Voix : UNANIMITE QUI

14. Résultat et analyse de l'audit sur le chauffage

Après lecture de l'audit de MIRATHERM, l'Assemblée décide de vérifier si le remplacement du circulateur actuel par un électronique supprimera réellement le bruit. Si oui, elle demande de changer le circulateur.

Vote : UNANIMITE

15. Règlement d'Ordre intérieur-

Occupation de la zone de manœuvres de la cour

Par extension, également la zone à l'entrée du passage carrossable. Aucune décision.

Aucune décision.

Vote : OUI Tous sauf

NON M. LEGRAND / PASQUARELLI - CURTO (189 quotilés) Le règlement doit être respecté

ABSTENTION M. BREZE (86 voix) (86 voix)

- Encombrants dans les caves

Encombrants dans les caves
Les encombrants seront évacués aux frais des occupants. Il est important de faire comprendre à TOUS qu'il est interdit de déposer des encombrants dans les communs. Il suffit de prendre contact gratuitement avec BRUXELLES PROPRETE 0800/981 81

généralement avec BRUXELLES PROPRE
Voix: UNANIME OUI

11 80 - X of 1000

- **Bruits nocturnes**
Il est également rappelé aux occupants qu'il est obligatoire de respecter le repos des voisins. Les occupants dérangés appelleront la police pour faire respecter la tranquillité dans l'immeuble.
Vote : UNANIMITE OUI

16. Divers

- L'Assemblée demande d'organiser une intervention à l'installation de chauffage permettant aux copropriétaires qui le souhaitent de faire remplacer leurs vannes de radiateurs à frais partagés. Un devis sera adressé avec la proposition.
- Le robinet de la cour sera réouvert « à l'essai » cette année. Décision sera prise l'année prochaine sur le maintien ou non

17. Budgets ;

a. **Dépenses courantes (sous réserve d'évolution des prix)**
Après en avoir délibéré, l'Assemblée décide de ne pas revoir le montant des dépenses courantes. Celles-ci peuvent néanmoins fluctuer en fonction de l'évolution des prix et des consommations.
Vote : UNANIMITE OUI

b. **Frais extraordinaires.**
Les frais d'égouts et de ventilation en supplément du passage carrossable seront supportés par deux appels de 9.000 €, sauf si les devis permettent de réduire avec certitude les appels. Le syndic soumettra alors une proposition au Conseil de Copropriété qui est mandaté pour statuer.
Vote : UNANIMITE OUI

c. **Adaptation éventuelle du Fonds de roulement et/ou de réserve.**
Il n'y a pas d'adaptation de ces fonds.
Vote : UNANIMITE OUI

18. Lecture du procès-verbal et signature.

Le syndic fait lecture du procès-verbal et invite les personnes concernés à la signature

19. Clôture de l'Assemblée Générale.

Tous les points de l'ordre du jour étant épuisés, l'Assemblée est clôturée à 24.00 heures

Signature du Président d'Assemblée

Signature du secrétaire de séance

Signature des personnes encore présentes

Résidence Joséphine
Bd Lambermont, 462
1030 Bruxelles
2 E 081

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Statutaire des copropriétaires
tenue le mardi 26 avril 2011 à 19.30 heures précises
en la salle paroissiale EPIPHANIE, Rue de Genève, 470 b à 1030 Bruxelles

Ordre du jour :

1. Vérification des présences et validité de l'Assemblée.

A l'ouverture de l'Assemblée 7 copropriétaires sur 12 sont présents ou représentés, totalisant ensemble 596 / 1000 millièmes des quotités. L'Assemblée est valablement constituée et peut statuer.

2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée. (1/2)

L'Assemblée nomme au titre de secrétaire de séance : Mlle MEERT

Vote : UNANIMITE **oui**

3. Confirmation d'approbation du Procès-Verbal de l'Assemblée Générale du 16 mars et du 20 mai 2010. (1/2)

Aucune remarque n'a été émise. L'approbation du Procès-Verbal de l'Assemblée Générale du 16 mars et du 20 mai 2010, est confirmée.

Vote: UNANIMATE **QUI**

Le gérant rappelle que l'envoi des remarques ou toute contestation doit se faire au plus tard dans les quatre mois qui suivent la date d'Assemblée Générale, conformément à la nouvelle loi.

4. Rapport du Commissaire aux Comptes et approbations des comptes et du bilan arrêtés au 31 janvier 2011 :

a. Approbation des comptes arrêtés au 31 janvier 2011. (1/2)

Après lecture du rapport de Mme POLFLIET, un débat s'ouvre sur les appels et répartitions des fonds. L'Assemblée approuve les comptes arrêtés au 31 janvier 2011 moyennant les réserves et décisions suivantes. Les 5.852,15 € non imputés au fonds de réserve (point 1 du rapport) seront versés au fonds de roulement. Les 11,43 € du point 3 et les 214,12 € du point 4 seront repris dans un règlement global en + ou en - avec le sinistre compteurs (point 2). Le solde sera régularisé dans le Fonds de roulement. Le gérant fera progresser le dossier sinistre dans les meilleurs délais.

Le rapport de Mme POLFLIET sera joint au Procès-Verbal de l'Assemblée Générale.

Arrivées de M. et Mme GADÉE (76 quotités)

Vote : UNANIMATE OUI

b. Approbation du bilan arrêté au 31 janvier 2011. (1/2)

L'Assemblée approuve le bilan des comptes arrêtés au 31 janvier sous les mêmes réserves.

Vote : UNANIMITE QUI

5. Etat des procédures judiciaires en cours

Le syndic dresse l'inventaire des procédures en cours. NEANT

6. Mise en conformité vis-à-vis de la nouvelle loi ;

a. **Mise en conformité des statuts de la copropriété l'acte de base. (3/4)**

L'Assemblée décide de reporter la question à l'année prochaine.

Vote: UNANIMITE OUI

b. Fixation des compétences et missions du commissaire aux comptes. (3/4)

L'Assemblée décrit la mission du Commissaire aux comptes comme suit :

S'IL LE COMMISSAIRE AUX COMPTES EST UN COPROPRIETAIRE

Le commissaire aux comptes, copropriétaire non rémunéré, devra avoir des notions comptables lui permettant d'examiner le bilan comptable de la copropriété.

Il aura comme mission d'examiner les dépenses réparties et de vérifier si elles correspondent à une facture ou pièce comptable régulière. Le Commissaire aux comptes vérifiera les soldes d'arriérés éventuels de copropriétaires, les soldes des comptes des fournisseurs, les soldes des autres comptes du bilan à approuver.

Il proposera aux copropriétaires d'approuver les comptes par un écrit. S'il propose à l'assemblée de ne pas approuver les comptes, il devra motiver cette proposition, en détaillant éventuellement les divers points ci-dessus,

SI LE COMMISSAIRE AUX COMPTES N'EST PAS UN COPROPRIETAIRE MAIS UN PROFESSIONNEL

Le commissaire aux comptes rémunéré devra avoir la compétence de pouvoir examiner les dépenses de la copropriété et les pièces justificatives, de pouvoir examiner les divers postes du bilan et vérifier leur exactitude. Il examinera si les diverses obligations fiscales et sociales ont été respectées et si le syndic a veillé à respecter la loi du 27 juin 1969, article 30 Bis et l'art. 403, § 5 alinéa 1^e du Code des impôts sur les revenus 1992.

Il sera choisi parmi les professions suivantes : comptable, expert-comptable, réviseur d'entreprises, ancien-syndic. Il devra pouvoir prouver avoir des connaissances suffisantes de la comptabilité des copropriétés.

Le commissaire aux comptes devra établir un rapport qui devra pouvoir être consulté chez le syndic après l'envoi de la convocation et qui devra notamment comporter, outre des remarques éventuelles sur les dépenses, une analyse des divers postes du bilan comptable à la date du dernier décompte. Le rapport devra proposer à l'assemblée d'approuver les comptes. A défaut, le rapport devra préciser les raisons détaillées de la proposition de non-approbation.

c. Montant des marchés et des contrats. (3/4)

Conformément aux nouvelles dispositions légales, L'Assemblée fixe le montant de 5.000 € à partir duquel, pour les devis ou projets de contrats avec cahier des charges et présentés en vote d'Assemblée, une pluralité de devis doit être présenté par le syndic.

d. Fixation de la de l'Assemblée Statutaire annuelle

L'Assemblée fixe la date du 4^{ème} mardi du mois d'avril pour les prochaines Assemblées Générales

Vote : UNANIMITE OUI

c. **Contrat du syndic. (1/2)**

Le syndic TRREC présente le nouveau contrat adapté à la nouvelle loi.

Les principaux changements portent sur la durée légale du contrat et l'ajout de frais pour des actions « hors prestations usuelles du syndic ». Le montant d'honoraires de base reste inchangé.

Car J. -
s pour des actions
ngé.

Après en avoir délibéré, l'Assemblée mandate le Conseil de Copropriété pour la signature du nouveau contrat de syndic au plus tard dans le mois qui suit la date de l'Assemblée Générale. A défaut de retour au syndic dans ce délai ; le contrat sera considéré comme signé. La copie du contrat signé sera jointe à l'envoi du Procès Verbal de l'Assemblée Générale.

Vote: UNANIMATE **OUI**

7. Décharge

a. Au Conseil de Copropriété (Conseil de Gérance) (1/2)
L'Assemblée donne décharge au Conseil de Copropriété pour l'exercice écoulé.
Vote : UNANIMITE OUI

b. Au syndic. (1/2)
L'Assemblée donne décharge au syndic TRREC pour l'exercice écoulé. Elle demande néanmoins un meilleur suivi des demandes du Conseil de Copropriété, notamment en ce qui concerne les devis pour l'allée carrossable.

Vote: UNANIMITE OUI

8. Reconduct/Nomination

a. Du Conseil de Copropriété (1/2)
L'Assemblée reconduit le Conseil de Copropriété pour l'exercice.

Président : M. LEGRAND
Assesseurs : Mlle. MEERT et M. DREZE
Vote : UNANIMITE OU

b. **Du syndic, (1/2)**
L'Assemblée reconduit le syndic TRREC pour l'exercice et selon le nouveau contrat.
Vote : UNANIMITE OUI

c. Du Commissaire aux Comptes (1/2)
L'Assemblée reconduit Mme POLFLIET. Au titre de Commissaire aux Comptes pour l'exercice.
Vote : UNANIMITE OUI

2. Inventaire des contrats en cours.

Le syndic fait l'inventaire des contrats en cours.

10. Présentation de devis pour le changement d'adoucisseur

Après examen, l'Assemblée décide de souscrire à la proposition de EAU12 pour 1485 € + TVA et le contrat d'entretien.

Vote : UNANIMITE **QUI**

11. Problème de l'isolation de la toiture

M. DREZE expose son souci de déperdition de chaleur par le toit. Cet hiver, lors des fortes neiges, il a constaté que celle-ci était fondue sur le toit et nulle part ailleurs. Il propose de faire une étude de déperdition de chaleur par la toiture. Mme GADEE rencontre le même problème de chaleur mais ne sait pas quelle en est la cause.

M. POIRIER s'y oppose.

Après débat, l'Assemblée décide de faire un contrôle par un chauffagiste indépendant.

Vote : UNANIMITE **QUI**

iste indépendant.

12. Situation et décision sur l'accès carrossable à la cour

Le syndic présente le complément d'information reçu de l'architecte STERCKX.

Les questions suivantes sont posées :

Le passage devant l'immeuble est-il compris ?

La ventilation de la chambre des compteurs gaz est-elle comprise ?

L'Assemblée mandate le Conseil de Copropriété pour toute décision jusqu'à exécution.

Vote : UNANIMITE OUI

13. Situation et décision sur l'étanchéité de la conciergerie

L'architecte en fait état dans son dernier rapport et mentionne le fait qu'il ne prend pas en compte l'appartement du rez ni les locaux voisins de la conciergerie puisqu'il ne les a pas visités. Ceci sera pris en compte pour l'étude.

L'Assemblée mandate le Conseil de Copropriété pour toute décision jusqu'à exécution.

Vote : UNANIMITE OUI

14. Situation et décision sur le mur mitoyen de fond de cour

L'architecte estime qu'il n'y a pas de risque d'effondrement immédiat mais bien dans un délai de 5 ans. L'Assemblée demande de mettre une étude en route pour décision dès l'année prochaine.

Vote : UNANIMITE OUI

15. Degré d'évolution de la discipline des occupants

- Un copropriétaire abuse de l'espace de manœuvre des garages. Il utilise entre autres de l'eau « commun » pour laver sa voiture. Cela n'est pas permis.
- Des voitures se garent dans la cour sans qu'elles ne soient liées à un garage. Ceci n'est pas tolérable. Elles pourront être enlevées si cela se répète.
- Les occupants sont priés d'éliminer leurs encombrants

16. Divers.

- Il y a laisser-aller dans la tonte du gazon et la haie. Le gérant insistera auprès de VDB.
- M. et Mme GADEE demandent de mettre à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée la question des trous de ventilation en façade.

17. Budgets ;**a. Dépenses courantes (sous réserve d'évolution des prix)**

Après en avoir délibéré, l'Assemblée décide de ne pas revoir le montant des dépenses courantes. Celles-ci peuvent néanmoins fluctuer en fonction de l'évolution des prix.

Vote : UNANIMITE OUI

b. Frais extraordinaires.

Il n'y a pas eu de décision de frais extraordinaires.

Vote : UNANIMITE OUI

c. Adaptation éventuelle du Fonds de roulement et/ou réserve.

Voir point 4

Vote : UNANIMITE OUI

d. Fixation des appels.

Afin de couvrir les frais décidés durant la séance ou de provisionner le fonds de réserve, l'Assemblée demande au syndic de poursuivre les appels de 9.000 €.

Vote : UNANIMITE OUI