

GESTION & TRANSACTIONS IMMOBILIERES

S.P.R.L.

Square François Riga, 1

1030 Bruxelles

EXPERT-CONSEIL IMMOBILIER
ETAT DES LIEUX
EXPERTISES
ESTIMATIONS
RECEPTION TRAVAUX

Bruxelles, le

5 Janvier 2016

ADMINISTRATION DE BIENS
GERANCE IMMEUBLE
GESTION PRIVATIVE

TRANSACTIONS IMMOBILIERES
ACHAT - VENTE - LOCATION

MESURAGES

REF.:

Résidence LES CAMELIAS **Avenue des Jardins 52-58 à 1030 BRUXELLES** **Numéro d'entreprise 0.850.157.785**

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE DES COPROPRIETAIRES
tenue en date du Mercredi 16 Décembre 2015 à 19h00
dans la salle de l'Épiphanie sise Rue de Genève 470b à 1140 BRUXELLES

1. Ouverture de la séance par le Président du conseil de copropriété

Monsieur STOCKER, Président du conseil de copropriété, ouvre la séance et souhaite la bienvenue à l'assemblée et la remercie d'avoir répondu très nombreux à l'invitation du comité et du syndic.

2. Validité de l'assemblée

Monsieur STOCKER signale que l'assemblée de ce jour peut délibérer valablement. En effet, les deux quorums ont été atteints par 82 propriétaires présents ou représentés pour un total de 7599 quotités.

3. Désignation du bureau de l'assemblée

3.1. Désignation du Président de la séance

A l'unanimité des voix, Monsieur STOCKER est élu en tant que Président de la séance.

3.2. Désignation du secrétaire

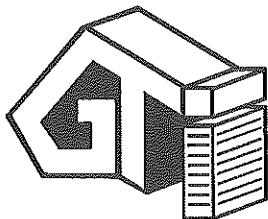
Le syndic GTI représenté par Monsieur HERMAN assume de droit la tâche de secrétaire de séance.

3.3. Désignation des scrutateurs

Les candidatures de Monsieur DEGAND et Monsieur FLAMME sont acceptées à l'unanimité des voix.

3.4. Désignation des observateurs du conseil de copropriété

Les candidatures de Monsieur DEROUBAIX et Monsieur PAEME sont acceptées à l'unanimité des voix.



GESTION & TRANSACTIONS
IMMOBILIERES

S.P.R.L.

05 Januari 2016

Square François Riga, 1

1030 Bruxelles

EXPERT-CONSEIL IMMOBILIER
ETAT DES LIEUX
EXPERTISES
ESTIMATIONS
RECEPTION TRAVAUX

Bruxelles, le

ADMINISTRATION DE BIENS
GERANCE IMMEUBLE
GESTION PRIVATIVE

TRANSACTIONS IMMOBILIERES
ACHAT - VENTE - LOCATION

MESURAGES

REF.:

Residentie "DE CAMELIAS"
Tuinenlaan, 52-58 te 1030 BRUSSEL
Ondernemingsnummer 0 850.157.785

***Notulen van de Algemene Jaarlijkse Vergadering van Mede-eigenaars gehouden in de zaal
"Drie Koningen", Genevestraat 470b te 1140 Evere.***

DAGORDE

1. Opening van de zitting door de Voorzitter van de Raad van Mede-eigendom.

De Heer STOCKER, Voorzitter van de Raad van Mede-eigendom, opent de zitting, verwelkomt de vergadering en dankt de aanwezigen voor hun talrijke opkomst gevolg aan de uitnodiging van de Raad en van de syndicus.

2. Geldigheid van de vergadering

De Heer STOCKER meldt dat de vergadering rechtsgeldig kan beraadslagen. Inderdaad is het vereiste quorum tweemaal bereikt, 82 eigenaars zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd en 7.599 aandelen werden bereikt.

3. Aanstelling van het bureau van de vergadering.

3.1 Aanstelling van de Voorzitter van de vergadering.

De Heer STOCKER wordt unaniem verkozen als Voorzitter van der zitting.

3.2 Aanstelling van een secretaris

De syndicus GTI, vertegenwoordigd door de Heer HERMAN, verzekert het secretariaat zoals de wet het voorziet.

3.3 Aanstelling van stemmenopnemers (twee personen onder de aanwezigen)

De kandidatuur van de Heren DEGAND en FLAMME worden unaniem aanvaard.

3.4 Aanstelling van de waarnemers van de Raad van Mede-eigendom

De kandidaturen van de Heren DEROUBAIX en PAEME worden unaniem aanvaard.

4. Rapport de l'exercice écoulé

Le syndic remercie les membres du conseil de copropriété pour l'aide apportée durant l'exercice écoulé.

Travaux réalisés

- Remplacement du volet des 20 emplacements sous pelouse
- Travaux d'étanchéité de la toiture du box 36
- Réparation d'un coin de béton effrité en toiture
- Pavement du chemin en pelouse à l'avant du bâtiment et dans le virage de la sortie des parkings
- Placement d'une porte blindée à la loge de la concierge et à l'appartement H0 au 58 qui appartient à la copropriété

Rapport financier

Situation au 30.09.2015 : les deux dossiers qui ont été transmis à l'avocat viennent d'être clôturés. L'assemblée en prend acte et approuve ceux-ci à l'unanimité des voix.

5. Présentation des comptes du 01.10.2014 au 30.09.2015

Le vérificateur aux comptes Monsieur Paeme a eu accès, sans aucune restriction, à tous les documents comptables : factures et extraits bancaires du compte à vue et du compte à terme.

Il a pu constater que les pièces reprises dans le listing des charges se rapportaient bien à des dépenses et recettes faites pour le compte de la copropriété et que le bilan annuel établi par le gérant représente bien la situation des avoirs et dettes de l'immeuble au 30.09.2015.

5.1. Approbation des comptes du 01.10.2014 au 30.09.2015

5.2. Décharge au syndic pour l'exercice du 01.10.2014 au 30.09.2015

A l'unanimité des voix, l'assemblée approuve les comptes et donne décharge au syndic et au conseil de copropriété pour les comptes et la gestion clôturés au 30.09.2015.

6. Travaux à exécuter en 2016

Remplacement des portes de l'immeuble

Le Président présente le projet.

Comme annoncé lors de l'assemblée générale 2014, l'étude du marché a débuté dans le courant du mois de janvier 2015. Les firmes suivantes ont été consultées : Serrurerie Pierre Clabots (52.338 € tva), House Protect (49.688 € tva) et Comes Security Center (62.800 € tva).

Ces offres ont été analysées. Après des visites dans des immeubles, des visites en ateliers et une analyse des prix, le comité de la copropriété a décidé de retenir l'offre de la société House Protect.

4. Verslag over het afgelopen boekjaar.

De syndicus bedankt de leden van de Raad van mede-eigendom voor de hulp die hij kreeg tijdens het afgelopen dienstjaar

Uitgevoerde werken :

- Vervanging van de rolluiken van de 20 parkings onder het grasveld*
- Waterdichtingswerken aan het dak van garagebox 36*
- herstelling van een hoek van het afgebrokkeld beton op het dak*
- betegeling van het pad in het grasperk vooraan het gebouw en in de bocht bij het verlaten van de parkings*
- plaatsen van een gepantserde deur aan de loge van de conciërge en aan het appartement HO in de 58 - beide eigendom van de VME*

Financieel verslag:

-Toestand op 30.09.2015 :- *de twee dossiers die werden overgemaakt aan de advocaat werden afgesloten. De vergadering neemt kennis en keurt ze unaniem goed.*

5. Voorstelling van de rekeningen van 01.10.2014 tot 30.09.2015

De verificateur van de rekeningen de Heer PAEME kreeg toegang, zonder enige beperking, tot alle boekhoudkundige documenten, facturen, en rekeninguittreksels van de lopende rekening en van de termijnrekening.

Hij kon vaststellen dat de stukken opgenomen in de listing van de onkosten allemaal betrekking hadden op uitgaven en ontvangsten gemaakt voor rekening van de mede-eigendom en dat de jaarlijkse balans opgesteld door de beheerder wel degelijk de toestand weergeeft van de schulden en activa van het gebouw op 30.09.2015.

5.1 Goedkeuring van de rekeningen van 01.10.2014 tot 30.09.2015

5.2 Kwijting aan de syndicus voor dienstjaar van 01.10.2014 tot 30.09.2015

De vergadering keurt unaniem de rekeningen goed en verleent kwijting aan de syndicus en aan de Raad van Mede-eigendom zowel voor de rekeningen als voor het beheer, afgesloten op 30.09.2015.

6. Werken uit te voeren in 2016.

Vervanging van de ingangsdeuren van het gebouw.

De Voorzitter geeft kennis van het ontwerp:

Zoals aangekondigd tijdens de Algemene Vergadering 2014 is de marktstudie gestart tijdens de maand januari 2015. Volgende firmas werd gecontacteerd: Slotenmakerij Pierre Clabots (52.338 € btw inbegrepen), House Protect (49.688 € btw inbegrepen) en Comes Security Center (62.800 € btw inbegrepen).

De offertes werden onderzocht. Na een bezoek aan gebouwen, in werkhuizen en een analyse van de prijs heeft de Raad van Mede-eigendom beslist de offerte van House Protect te weerhouden.

Les portes en façade au-dessus de l'escalier seront vitrées comme les actuelles et seront en acier zingué avec vitres anti-effraction. Le système de fermeture comprendra trois ventouses aimantées d'une force de 300kg chacune.

L'ouverture des portes se fera à l'aide de badges à puce à présenter à un lecteur en venant de l'extérieur et à l'aide d'un bouton poussoir pour sortir. Les portes de sortie vers les garages seront également en acier électro zingué et tôlees sur les deux faces.

L'ouverture et la fermeture seront du même principe que celui des portes en façade. Pour ces portes arrières, il est prévu de mettre un électro-aimant sur le mur, ce qui permettra de la maintenir ouverte quelques minutes pour faciliter le passage de marchandise(s). Ces portes se fermeront automatiquement mais elles peuvent aussi se fermer plus rapidement en poussant sur un bouton.

Le prix de l'ensemble est de 49.688 € net auquel il faudra ajouter un montant approximatif de 6.000 € pour les badges. Sur base d'une enquête effectuée par le gérant, il vous sera demandé le nombre de clefs que vous possédez actuellement de façon que vous receviez le même nombre de badges que de clefs en votre possession. Pour des commandes ultérieures, le prix du badge sera de 17.50 €. Afin de rassurer les personnes qui seront en vacances au moment de l'installation des nouvelles portes, les badges seront distribués dès que possible après la commande des travaux.

Monsieur STOCKER signale que les anciennes clefs doivent être conservées car elles sont utiles pour entrer dans les caves des compteurs d'électricité et gaz ainsi que dans le local à voitures d'enfants près des boîtes aux lettres.

L'assemblée, à l'unanimité des voix accepte ces travaux. Vu la loi, ceux-ci seront commandés à « House Protect » dès le 17 avril 2016. En effet, **selon l'article 577-9, § 2 du Code civil** : "Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu."

7. Fixation du budget ordinaire et extraordinaire 2016

7.1. Le syndic et le conseil de copropriété proposent de maintenir les provisions actuelles pour le budget ordinaire à 1,14 € par mois par quotité QB

L'assemblée à l'unanimité des voix accepte de maintenir les provisions actuelles (1,14 € par mois) par quotité QB.

7.2. Budget extraordinaire 2016

Le fonds de réserve étant suffisant, il est décidé qu'il n'y aura pas d'appel de fonds pour 2016. Cette position pourrait être revue l'année prochaine.

Il est rappelé, une fois de plus, que cette provision doit être versée par anticipation **spontanément pour le 5 de chaque mois**, faute de quoi les intérêts de retard et indemnités forfaitaires seront portés en compte (cf assemblée générale du 14.12.1999).

L'assemblée à l'unanimité des voix avalise cette décision.

De deuren in de voorgevel boven de trap zullen voorzien worden van glas zoals de huidige deuren, en zijn uit gegalvaniseerd staal voorzien van inbraakvrij glas. Het sluitingssysteem bevat 3 gemagnetiseerde zuignappen met een respectievelijke kracht van elk 300 kg.

De bediening van de deuren zal gebeuren door middel van een badge met chip te vertonen aan een lezer voor hij die van buiten komt en door gebruik van een knop voor hij die het gebouw verlaat. De deuren om zich naar de garage te begeven zullen eveneens vervaardigd zijn uit gegalvaniseerd staal aan beide zijden.

Het openen en het sluiten zal op een identieke manier gebeuren als de deuren in de gevel. Voor de achterdeuren is voorzien om een elektromagneet te plaatsen op de muur, hetgeen moet toelaten de deur open te houden voor een beperkte tijd om makkelijker goederen binnen of buiten te brengen. Deze deuren zullen automatisch dichtgaan doch men kan dit ook sneller laten gebeuren door een knop in te drukken.

De prijs voor het volledige plaatje bedraagt 49.668,00 € waarbij de prijs van de badges nog moet aan toegevoegd worden, te weten 6.000,00 €. Gestoeld op een onderzoek uitgevoerd door de syndicus, zal u bevraagd worden naar het aantal sleutels die u momenteel bezit. U krijgt dan een identiek aantal badges. Voor latere bestellingen zal de aankoopprijs 17,50€ bedragen. Om de personen die met verlof zullen zijn op het ogenblik dat de deuren worden geplaatst gerust te stellen kunnen wij nu al stellen dat de badges zo snel mogelijk zullen verdeeld worden na de bestelling van de werken.

De Heer STOCKER meldt dat de oude sleutels moeten bewaard worden want ze zullen noodzakelijk zijn om de kelders van de elektriciteit- en gastellers, en ook het lokaal voor de kinderwagens bij de brievenbussen, te betreden.

De vergadering keurt deze werken unaniem goed.

Rekening houdende met het artikel 577-9 §2 van het Burgerlijk Wetboek dat stelt dat:

"Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijk of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond." **zullen de werken besteld worden bij House Protect op 17 april 2016.**

7. Vastleggen van de werkingsbegroting en de buitengewone begroting 2016.

7.1 De syndicus en de Raad van Mede-eigendom stellen voor de actuele provisies op hetzelfde peil te behouden als voorheen voor de werkingsbegroting. Dat wil zeggen 1,14 euro per maand en per aandeel QB.

De vergadering beslist unaniem de actuele provisies te behouden op 1,14 € per maand per aandeel QB.

7.2 Buitengewone begroting 2016. - Daar het reservefonds voorlopig voldoende wordt geacht zal er geen oproep hiervoor gebeuren in 2016. Deze visie kan aangepast worden voor het daaropvolgend jaar.

Er wordt nogmaals aan herinnerd dat deze provisie **op voorhand en spontaan moet overgemaakt worden tegen de 5^{de} dag van elke maand**. Bij gebrek hieraan zullen verwijlinteresten en forfaitaire bedragen aangerekend worden. (zie algemene vergadering van 14.12.1999)

De vergadering keurt deze beslissing unaniem goed

8. Election des membres du Conseil de copropriété

8.1. Présidence : Monsieur STOCKER

8.2. Assesseur : Monsieur DEROUBAIX

A l'unanimité des voix, Monsieur STOCKER est réélu en tant que président et Monsieur DEROUBAIX en tant qu'assesseur.

9. Election du vérificateur des comptes

A l'unanimité des voix Monsieur PAEME est réélu en tant que vérificateur des comptes.

10. Renouvellement du mandat du syndic G.T.I. sprl jusqu'au 30.03.2017

A l'unanimité des voix le mandat du syndic G.T.I. est renouvelé jusqu'au 30/03/2017.

11. Points demandés par Madame HALEN

11.1. Réflexion sur la possibilité d'isoler les tuyaux d'eau chaude qui passent par les paliers

Monsieur STOCKER explique que cela est techniquement impossible vu l'étroitesse de la gaine et non recommandé par la profession car cela empêcherait la détection de fuites éventuelles ainsi que les réparations.

11.2. Réflexion sur la possibilité de compostage des déchets verts

Cette suggestion de compostage n'est plus d'actualité car elle est remplacée par la proposition de Bruxelles Propreté d'effectuer un ramassage des déchets organiques. Compte tenu de la spécificité de notre immeuble qui est lié par un contrat spécifique d'enlèvement de conteneurs, il conviendra d'étudier une solution viable et non contraignante avec l'organisme de ramassage.

Monsieur DEROUBAIX s'engage à prendre les renseignements nécessaires et tiendra le syndic au courant de la procédure à effectuer.

12. Points demandés par Monsieur GALANT

12.1. Réflexion sur l'opportunité d'interdire le stationnement de longue durée des camionnettes, petits camions, mobil-homes sur les emplacements devant l'immeuble

Il est rappelé que le stationnement dans l'allée en façade doit être limité seulement au débarquement de marchandises et de personnes. En ce qui concerne le stationnement dans les emplacements en façade, il faut éviter qu'il soit de longue durée. Il est aussi rappelé que les mobil-homes ne doivent pas se garer plus de 24 heures sur ces emplacements.

12.2. Evocation du problème des stationnements sauvages dans notre quartier lors des matchs de rugby

8. Verkiezing van de leden van de Raad van Mede-eigendom.

8.1 Voorzitterschap - de Heer STOCKER

8.2 Als bijzitter - de Heer DEROUBAIX

Met éénparigheid van stemmen wordt de Heer STOCKER verkozen tot voorzitter en de Heer DEROUBAIX als bijzitter.

9. Verkiezing van de verificateur van de rekeningen.

Met éénparigheid van stemmen wordt de Heer PAEME verkozen tot verificateur van de rekeningen.

10. Hernieuwing van het mandaat van de syndicus BVBA G.T.I. tot 30.03.2017.

Met éénparigheid van stemmen wordt het mandaat van de syndicus, G.T.I., verlengd tot 30.03.2017.

11. Discussiepunten aangevraagd door Mevr. HALEN

11.1 Gedachtenwisseling over de mogelijkheid om de warm water leidingen te isoleren die passeren op de overlopen.

De Heer STOCKER stelt dat dit technisch onmogelijk is aangezien het gebrek aan plaats in de koker en daarenboven niet gewenst door de techniekers daar dit bijkomende moeilijkheden zou geven bij het opsporen van lekken en het herstellen ervan.

11.2 Gedachtenwisseling betreffende de mogelijkheid om groen afval te composteren.

Deze suggestie is niet meer actueel daar Net Brussel nu een voorstel heeft gedaan om organische afval op te halen. Rekening houdende met de specificiteit van ons gebouw, dat gebonden is door een specifiek contract voor ophaling bij middel van containers, is het aangewezen een leefbare en geen dwingende oplossing na te streven in overleg met Net Brussel.

De Heer DEROUBAIX verbindt zich ertoe zich te informeren en de syndicus op de hoogte te brengen van de te volgen procedure.

12. Discussiepunten aangevraagd de Heer GALANT.

12.1 Gedachtenwisseling over de opportuniteit om het parkeren voor lange duur van camionettes, kleine vrachtwagens en stacaravans te verbieden op de parkeerplaatsen voor het gebouw.

Er wordt nogmaals aan herinnerd dat het stilstaan op de weg langs de gevel beperkt is tot het uitstappen van personen en het lossen van goederen.

Wat betreft het parkeren op de parkings langs de gevel, moet men vermijden er langdurig te verblijven. Wij herinneren er maar nogmaals aan dat mobilhomes niet langer dan 24 uur aldaar mogen verblijven.

12.2 Herinneren aan het probleem van het wild parkeren in het kwartier bij rugby-matchen .

Le gérant se charge de prendre contact avec les autorités communales et la police à ce sujet.

Monsieur DEROUBAIX a eu un contact avec Monsieur CLERFAYT (bourgmestre) et celui-ci a promis de prendre en compte ses remarques. De plus, le quartier deviendra prochainement une zone bleue.

12.3. Mise en évidence du mauvais état du pavement sur la partie publique de l'accès aux garages à l'arrière du bâtiment. En effet, cette zone est régulièrement rouverte à chaque placement de nouveaux câbles ou canalisation de fluides. Le gérant prendra contact avec les pouvoirs communaux à ce sujet

Monsieur STOCKER rappelle que dans les allées carrossables la vitesse est limitée à 10km/h.

13. Divers

13.1. Monsieur DEROUBAIX communique un tableau, joint au procès-verbal, reprenant les comptes et on peut y constater d'importantes économies depuis certains travaux. (Toiture, double vitrage, passage au gaz et placements de calorimètres, etc.)

L'assemblée marque sa satisfaction pour ces résultats.

13.2. Il sera rappelé à l'ascensoriste Otis que le bouton (-1) dans l'ascenseur n°56 ne fonctionne plus depuis plusieurs mois

13.3. Un intervenant de la colonne 58 demande s'il ne serait pas possible de placer une porte de séparation vers les garages à l'instar des colonnes 52, 54 et 56. Ceci afin d'éviter les courants d'air dans les caves. Le syndic vérifiera sur place la faisabilité de cette demande ainsi que le coût

N'ayant plus de point à discuter, la séance est levée.

Le Syndic,
P. Herman



De syndicus belast zich om contact op te nemen met de gemeentelijke overheden en de politie hieromtrent).

De Heer DEROUBAIX heeft contact opgenomen met de Heer CLERFAYT (burgemeester) en deze heeft beloofd in de toekomst rekening te houden met zijn opmerkingen. Bovendien wordt het kwartier binnenkort een blauwe zone.

12.3 Wij willen eens te meer de aandacht vestigen op de slechte toestand van de wegbedekking van het publiek gedeelte van de toegang tot onze garages aan de achterkant van het gebouw. Inderdaad deze zone ligt regelmatig open bij werken voor het plaatsen van nieuwe kabels of leidingen voor vloeistoffen. De beheerder zal contact opnemen met de gemeentelijke overheden hieromtrent.

De Heer STOCKER laat opmerken dat de snelheid op bedoelde wegen beperkt is tot 10km per uur.

13. Varia.

13.1 De Heer DEROUBAIX geeft kennis van een tabel, als bijlage aan de notulen gevoegd, en waarin de rekeningen worden hernomen. Men kan er vaststellen dat belangrijke besparingen werden uitgevoerd sinds de verwezenlijking van sommige werken. (dak - dubbele beglazing - overstappen naar gas als brandstof voor de verwarming - plaatsing van calorimeters, enz.)

De vergadering drukt haar tevredenheid uit met deze resultaten.

13.2 OTIS zal herinnerd worden aan het feit dat de drukknop -1 van de lift in de 56 niet meer werkt sinds maanden.

13.3 Een bewoner van de kolom 58 vraagt de mogelijkheid te willen onderzoeken van het plaatsen van een scheidingsdeur naar de garages zoals dit werd gedaan in de kolommen 52,54 en 56. De bedoeling is tocht te vermijden in de kelders.

De syndicus zal, de haalbaarheid en de kostprijs van dit verzoek checken.

Daar er geen andere punten meer moeten besproken worden, wordt de vergadering opgeheven.

P. HERMAN
De syndicus.

pp. KD