

Association des copropriétaires / Vereniging van mede-eigenaars  
RESID. « HESTRIA »

Rue des 2 Maisons 61/63 - Chée de Louvain 913 a & b  
Twee Huizenstraat 61/63 - Leuvensesteenweg 913 a & b  
1140 EVERE

BCE : N° 0840.476.888

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE  
DES COPROPRIETAIRES TENUE LE 26 AVRIL 2013**

**L'assemblée générale des copropriétaires de l'ACP « HESTRIA » se tient : « Hôtel REYERS » - salle de réunion au rez-de-chaussée, Boulevard Auguste Reyers 40/42 à 1030 Bruxelles. La séance est ouverte à 19 h. 08'**

**Art. 577 – 6 § 10** Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenu.

**Art. 577-11/2 C. civ.** Un copropriétaire peut, à sa demande obtenir, une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé. Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

**1. Formalités statutaires**

- 1.1. La liste des présences est signée par les intéressés et les procurations sont déposées.
- 1.2 Il est constaté que les copropriétaires présents ou représentés sont **13/15** et ils détiennent **9.043** voix sur 10 000. Le double quorum étant atteint, l'assemblée est constituée et peut délibérer valablement.

Président de séance : Monsieur ARNOULD  
Secrétaire de séance : Monsieur Patrick EVRARD

Tous deux sont élus à l'unanimité des voix

**2. Approbation des comptes (01/01/2012 → 31/12/2012)**

Monsieur WEBER présente le rapport annuel de gestion de la copropriété

La comptabilité a été transmise à Monsieur Portolani commissaire aux comptes pour les vérifications (à savoir factures, extraits bancaires).

- Période : du 01/01/2012 au 31/12/2012 dont rapport est fait :

- ONT REPONDU

« Etes-vous pour l'approbation des comptes ? »

OUI : 9.043 quotités  
NON : 0 quotité  
ABSTENTION : 0 quotité

Sécurisation	16.000,00 €
Jardin - Tuin	1.200,00 €
Ascenseur - lift	3.500,00 €
Garage	500,00 €
<b>TOTAL - TOTAAL</b>	<b>37.896,00 €</b>

A la majorité des voix le budget est adopté à 88%

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : Appt A11 et A12

## ARNOULD

### 5. Factures périodiques pour le paiement des charges

Les comptes sont établis trimestriellement Possibilité de paiement mensuel à titre de provision

### 6. Affectation du local poubelles

Ce local sert d'entrepôt. Proposition de transformer le local poubelles en un local vélos  
Ampoule à remplacer

Le local vélos actuel reste d'application

Local en face de l'ascenseur du Bloc B comme local poubelles

Ces décisions sont approuvées à l'unanimité des voix soit 100%

## MARKAKIS

### 7. Toit : porte (fermeture)

Cylindre à remplacer. (1<sup>er</sup> étage)

## WEBER

### 8. Procédure réception des parties communes

L'entrepreneur a introduit une procédure judiciaire auprès du Tribunal de Première Instance à l'encontre de la copropriété en vue de forcer ladite réception en février de cette année dont la deuxième chambre avait désigné un expert judiciaire avec expertise des lieux en date du 10 mars 2014. Attendu que l'expert désigné avait des conflits d'intérêts, la société « Cosimco » a introduit une procédure judiciaire pour récusation par le Tribunal de l'expert désigné.

En date du 29 mars 2013, le Tribunal après vérification a récusé l'expert désigné. Celui-ci devra désigner un nouveau

Infiltration niveau des garages : origine appartement du 1<sup>er</sup> étage A11. Le syndic demandera au conseil de la copropriété d'adresser un courrier à ce sujet afin que ce problème soit résolu par le copropriétaire attendu qu'il s'agit d'une partie privative

### 9. Sécurisation portes

Le syndic informe la copropriété d'un montant à prévoir de l'ordre de +/- 4.000 Eur par portes  
Deux au rez-de-chaussée sont à renforcer. Deux au niveau - 1 sont à remplacer  
Un budget de l'ordre de 16.000 Eur

A la question « Etes-vous pour le principe de sécurisation de la copropriété ? »

- ONT REPONDU      OUI :      7.946 quotités  
                          NON :      0 quotité

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT  
L'assemblée générale : approuve les comptes à l'unanimité des voix.

- **Procédure PEETERS :**

- a) En date du 17 octobre 2012, jugement a été prononcé par Monsieur le Juge de Paix pour charges impayées
- b) Ce copropriétaire ayant vendu son bien, il s'avère que le fruit de la vente n'a pas suffit à payer l'ensemble de toutes les dettes auprès différents organismes. La copropriété n'étant pas un créancier privilégié, celle-ci n'a dès lors rien pu récupérer
- c) en date du 14 mars 2013, le syndic a reçu un courrier de Maître de Bontridder précisant les éléments suivants : Les époux PEETERS-SMETs ne possèdent plus de bien immobilier suivant les éléments fournis par les services de l'Enregistrement
- d) Par contre interrogé pour vérifier si les intéressés occupent un emploi, l'ONSS a répondu par l'affirmative. Il a été donné pour instruction à l'huissier de pratiquer la saisie-arrêt exécution en vertu du jugement du 17 octobre 2012

### 3. Décharge du Syndic

A la même majorité des voix qu'au point 2, l'assemblée générale donne décharge au syndic quant à sa gestion.

3.1 A la question « Etes-vous pour le renouvellement du mandat du syndic : la S.P.R.L. « Patrick Evrard & Co – Immobilier » représentée par M. P. EVRARD ? »

- ONT REPONDU      OUI : 9.043 quotités  
                          NON : 0 quotité  
                          ABSTENTION : 0 quotité

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT  
Le mandat du syndic est renouvelé à l'unanimité des voix soit 100%

### 3.2 Election du conseil de copropriété & Commissaire aux comptes

« § 1er. L'assemblée générale décide: 1° à la majorité des trois quarts des voix :  
c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8 /2.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission »

Sont élus à l'unanimité des voix :

Membres du conseil de copropriété : M ARNOULD, MARKAKIS

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT

Commissaire aux comptes : Monsieur PORTOLANI est élu à l'unanimité des voix

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT

### 4. Budget : 2013

Syndic - Syndicus	2.380,00 €
Entretien - Onderhoud	7.116,00 €
Électricité	1.100,00 €
Divers - Varia	3.000,00 €
Assurance - Verzekering	3.100,00 €

ABSTENTION : 1.097 quotités

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : Appt A 11 Appt A12  
Cette proposition est approuvée à la majorité des voix soit 88%

Financement des travaux : montant de 16.000 Eur à répartir sur trois trimestres  
Le syndic convoquera une assemblée en septembre pour approbation du devis

Selon l'acte de base, les rez-commerciaux ne doivent pas intervenir dans cette dépense

#### 10. Garage détecteur de mouvements

Le détecteur de mouvement sera déplacé

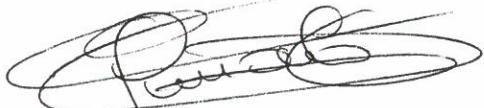
#### 11. Règlement d'ordre intérieur

Le syndic communiquera avec le PV le projet. Celui-ci est aussi disponible sur le site  
Approbation à soumettre lors de la prochaine assemblée

---

A la fin de séance et après lecture ce procès-verbal de 4 pages est signé par le président de séance, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires (article 577-6 §10)

Tous les points inscrits à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à : 21 h.10'



M. ARNOULD  
Président de séance

  
P. EVRARD  
Syndic & Secrétaire de séance