

## CENTURY21 HOME CONSULT

**De:** Tanguy Coupe <tanguy.coupe@7syndic.be>  
**Envoyé:** lundi 9 mai 2016 16:25  
**À:** CENTURY21 HOME CONSULT  
**Objet:** ACP LE LEMAN - Avenue H.Durant, 4 - 1140 Bruxelles - Vos refs : Ventre par Madame LELEUX Marie-Astrid  
**Pièces jointes:** 2015.05.04 PV AG.pdf; AGO 2014 06 23 - PV signé (deuxième séance du 07 04 2014).pdf; 20160509161534046.pdf

Madame, Monsieur,

Nous accusons bonne réception de votre courrier du 02.05.2016.

Voici les informations que nous pouvons vous communiquer :

§1

1. Fonds de roulement : En annexe.  
Fonds de réserve : En annexe.
2. Arriérés du cédant : Les comptes de l'ancien syndic étant erronés, nous sommes occupés à refaire toute la comptabilité de 2014 et 2015. Nous ne pouvons, à ce stade ci, vous communiquer les éventuels arriérés.
3. En annexe et voir point 2.
4. Néant.
5. En annexe.
6. En annexe.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

**Tanguy Coupé**  
Gestionnaire

**7 Syndic Sprl**  
Syndic d'immeubles

Nos bureaux sont accessibles par téléphone de 09h00 à 13h00 tous les jours ouvrables.  
Pour mieux traiter vos dossiers, nous travaillons à bureau fermé à partir de 13h00.

Avenue de la Brabançonne, 1 – 1000 Bruxelles  
Tél. : 02-268.17.77  
Fax : 02-268.17.87  
Gsm : 0472-80.75.85  
[www.7syndic.be](http://www.7syndic.be)





Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire de la copropriété "Le Léman" tenue le  
lundi 4 mai 2015 en salle Epiphanie à Evere à partir de 19h00

#### 1. Vérification des présences et quorums – validité de l'assemblée – ouverture

Propriétaires présents :	28/66 représentant quotités	42.500/99.700
Propriétaires représentés :	9/66 représentant quotités	13.800/99.700
Total :	37/66 représentant quotités	56.300/99.700

L'assemblée a été régulièrement convoquée et le double quorum prévu par la loi du 02/06/2010 est atteint, elle peut donc valablement délibérer sur son ordre du jour.

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, a reçu un/des bulletins(s) de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il a été invité à se prononcer au cours de la présente réunion.

Un document reprenant les résultats sera annexé au présent procès-verbal.

#### 2. Nomination du Président et du Secrétaire de séance

Monsieur Octave est désigné comme Président de séance, le secrétariat est assuré par le syndic et Madame Merali sera scrutateur.

#### 3. Rapport du Conseil de Copropriété

Le conseil de copropriété a distribué en début de séance le rapport. Monsieur Octave le commente.

Le syndic sera invité à s'expliquer sur les différents points plus loin de l'ordre du jour.

#### 4. Rapport du Commissaire aux Comptes

Monsieur Octave rappelle qu'il souhaite que, faute de temps, il soit remplacé dans la mission de commissaire aux comptes.

Monsieur Octave informe l'assemblée que le bilan et les dépenses sont conformes à ce qui a été présenté. Toutefois il n'est pas dans la capacité de déterminer si les décomptes privatifs sont corrects, du fait du flou dans les quotités par appartement.

Monsieur Octave propose d'approuver les comptes mais demandera à ce que la clarté soit faite dans le mois sur les décomptes privatifs.

#### 5. Etat des procédures judiciaires en cours

Il n'existe à ce jour aucune procédure judiciaire en cours.

## 6. Approbation des comptes

- a. Approbation des comptes du 01/01/2014 au 31/12/2014
- b. Approbation du bilan au 31/12/2014

Conformément au point 4 supra, le vote porte sur le compte et le bilan mais pas sur l'exactitude des décomptes privatifs.

## 7. Travaux à prévoir :

- a. Réfection de la façade latérale gauche
  - i. Présentation de l'appel d'offres
  - ii. Choix de l'entrepreneur

Les trois entrepreneurs ont été recommandés par l'architecte, Gilles Lambert

- iii. Financement des travaux

Le vote porte sur le financement à concurrence de 89.053,74 € par fonds de propre et 60.000 € par emprunt bancaire.

L'emprunt sera contracté pour une durée de 5 ans.

Monsieur Guillen informe les copropriétaires que si jamais les travaux ne sont pas votés, la famille Guillen intentera une procédure à l'encontre de la copropriété. Les infiltrations provoquent des ennuis de santé aux personnes qui occupent l'appartement.

### b. Réfection du parking

- i. Présentation de l'appel d'offres
- ii. Choix de l'entrepreneur

Les offres sont présentées et c'est la société Asphaltage & Etanchéité qui est proposée au vote.

- iii. Financement des travaux

Au vu de la décision précédente, il est proposé de financer les travaux par le fonds de réserve.

### c. Rappel des règles de courtoisie

Monsieur Octave déplore les incivilités constantes (sacs poubelles mal triés, objets encombrants dans les communs, nuisances nocturnes, chiens qui aboient tout le temps, chiens qui font leur besoin dans le jardin, ...) et constate que régulièrement ce sont des locataires qui sont à l'origine de ces incivilités.

Il demande que chacun prête attention et fasse le rappel du règlement d'ordre intérieur à ces locataires.

**Tout le monde insiste pour que les règles de courtoisie soient respectées par l'ensemble des occupants.**

### d. Pose d'un chemin de câbles au sous-sol

Monsieur Octave explique que la pose d'un chemin de câbles, sur toute la longueur des caves, permet de mettre en conformité l'installation électrique de l'immeuble.

Le vote porte sur le mandat à donner au conseil de copropriété pour faire entreprendre les travaux jusqu'à concurrence de 3.180 € HTVA.

### e. Interdiction d'utiliser les feux ouverts dans toutes les colonnes

Monsieur Octave rappelle que le conduit commun est bien ramoné chaque année.

Il s'avère qu'un occupant utilise son feu ouvert sans avoir ramoné sa cheminée privative. Celui a provoqué à plusieurs reprises l'enfumage de l'appartement 3C. Un examen a été réalisé pour savoir s'il existait une fissure dans la colonne en question ou tout autre problème dans la cheminée.

L'examen a montré qu'il n'y avait pas de fissure mais un refoulement. Pour éviter ce refoulement, la cheminée doit être rehaussée. La société Bronchart a remis une fourchette de prix de l'ordre de 4.000 € par cheminée.

Il est proposé d'apporter plusieurs devis pour la prochaine assemblée générale.

Monsieur Octave présentera lors de cette prochaine assemblée générale un rapport sur l'examen approfondi de l'utilisation privative des cheminées.

- f. Demande de réalisation d'un audit énergétique par la région Bruxelloise (demandé par Mr Callens)

Monsieur Octave informe les copropriétaires qu'un audit a été demandé auprès de l'IBGE.

- g. Planification de la rénovation des terrasses et dégradation des ciels de terrasse (demandé par Mr Callens et Mr Lambillon)

La réponse à cette question a été apportée dans le rapport de l'architecte, à savoir une planification à 3-4 ans.

Les copropriétaires se mettent d'accord pour que ce point soit transigé lors de la prochaine assemblée générale.

- h. Dégradation des ciels de terrasse (demandé par Mr Lambillon)

Ce point rejoint le g. supra.

- i. Résolutions des problèmes liés aux portes d'entrées.

Ce point a déjà été débattu lors de la dernière assemblée générale et Madame Collart déplore que les occupants laissent entrer des inconnus.

- j. Placement de bacs à fleur à la sortie du parking

Ce point concerne la sortie du parking arrière. Le placement de bacs à fleurs avait été proposé par la commune mais c'est le placement de poteaux amovibles qui est souhaité.

## 8. Budget

- a. Budget des dépenses ordinaires et extraordinaires

Il est proposé de conserver le budget de 158.000 € pour les dépenses ordinaires et extraordinaires.

- b. Fonds de réserve

Au 31 décembre 2014, le fonds de réserve s'élevait à 134.447,34 €.

Il est proposé d'approvisionner le fonds de réserve à 50.000 €.

## 9. Décharge

- a. au Conseil de Copropriété

- b. au Commissaire aux comptes

- c. au syndic

## 10. Nomination

### a. du Conseil de Copropriété

Se présentent comme membre du conseil de copropriété :

- Monsieur Octave
- Monsieur Guillen
- Monsieur Preti

### b. du Commissaire aux Comptes

Se présentent comme commissaires aux comptes :

- Monsieur Octave
- Madame Van Eeckhout

### c. Election du syndic :

#### i. M.I. Management

Le syndic M.I. Management propose de faire une ristourne correspondant à un trimestre d'honoraires s'il est reconduit.

#### ii. 7 Syndic

#### iii. BVH

BVH n'ayant pas donné suite à la demande d'offre, Monsieur Octave propose qu'il soit exclu du choix du vote.

## 11. Divers

La ficelle qui permet d'actionner les grilles de ventilation ne fonctionne pas. Cela sera rappelé à Asphaltco.

## 12. Lecture du PV des décisions et signature de ce PV

L'ensemble des points étant débattus, la séance est levée à 21h30.

  
Johan Muller  
Syndic

Président

*Conformément aux dispositions de la loi du 02/06/2010, le présent procès-verbal sera considéré comme approuvé si aucune remarque n'a été formulée par écrit endéans les 4 mois prenant cours au moment où l'intéressé a pris connaissance de la décision. Le copropriétaire régulièrement convoqué est censé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'Assemblée Générale. En outre, les copropriétaires dispensent le Syndic et se substituent à lui quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue par la loi envers tout tiers disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux copropriétaires bailleurs d'envoyer aux tiers concernés la copie des décisions qui les concernent.*

**Immeuble : Le Léman**

**Tableau récapitulatif des résultats des votes intervenus à l'assemblée générale du 04/05/2016**

Question	%	Oui	Non	Absent.	Vote
		50.200	4.600	1.500	
6 Approbation comptes et bilan 2014	50%	39.650	13.550	3.100	74,53%
7a Réfection de la façade latérale gauche	75%	0	11.750	18.500	0,00%
7aii Vimar	50%	34.750	0	17.150	100,00%
7aii HC Renov	50%	1.300	9.200	19.750	12,38%
7aii Catanzaro	50%	36.350	0	12.150	100,00%
7aill Fonds de réserve	50%	37.900	0	10.600	100,00%
7aill Emprunt bancaire	50%	38.350	14.700	0	72,29%
7b Réfection du parking	75%	39.850	3.000	7.500	93,00%
7bii Asphaltage & Etanchéité	50%	0	13.600	12.350	0,00%
7bii Iris Finishing	50%	0	13.600	12.350	0,00%
7biii Iso Green Top	50%	38.400	0	3.000	100,00%
7biii Fonds de réserve	50%	3.250	11.750	3.000	21,67%
7biii Emprunt bancaire	50%	39.900	14.900	1.500	72,81%
7d Pose d'un chemin de câbles en sous-sol	75%	16.100	10.950	27.700	59,52%
7e Interdiction d'utiliser les feux-ouverts	75%	33.500	9.050	12.200	78,73%
7f Demande de réalisation audit énergétique	50%	7.600	11.900	33.750	38,97%
'g Planification rénov. terrasses arr.	50%	32.600	16.250	5.950	66,73%
7j Placement de bacs à fleurs sortie pkg	50%	44.400	0	10.350	100,00%
8a Budget	50%	44.400	0	10.350	100,00%
8b Fonds de réserve	50%	42.650	0	10.600	100,00%
9a Décharge conseil de copropriété	50%	42.650	0	10.600	100,00%
9b Décharge commissaire aux comptes	50%	41.050	1.600	9.250	96,25%
9c Décharge syndic	50%	48.600	0	7.700	100,00%
10a Nomination du conseil de copropriété	50%	48.600	0	7.700	100,00%
10b Nomination du commissaire aux comptes	50%	20.250	16.400	16.600	55,25%
10c M.I. Management	50%	25.450	4.750	13.700	84,27%
10c 7 Syndic	50%	0	25.600	18.100	0,00%
10c BVH	50%				



Association des copropriétaires  
de la résidence LE LEMAN  
Avenue H. Dunant 4  
1140 - BRUXELLES  
N° BCE : 0850.133.734



C/O Lamy Belgium sa  
Agence Basilix  
515 avenue Charles Quint  
1082 - BERCHEM-SAINTE-AGATHE  
N° BCE : 0430 800 556

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 2<sup>ème</sup> SEANCE  
TENUE LE 23/06/2014 A 18H30 HEURES A LA SALLE EPIPHANIE**

Après avoir vérifié les présences, les procurations et les droits de vote, l'assemblée compte :

22 Copropriétaires présents sur 66	33450 /	99700	33,55 %
14 Copropriétaires représentés sur 66	21400 /	99700	21,46 %
<b>36 Copropriétaires représentés sur 66</b>	<b>54.850 /</b>	<b>99.700 quotités (soit 55%)</b>	

L'assemblée a été régulièrement convoquée une première fois en date du 21/03/2014 afin de tenir sa réunion annuelle statutaire le 07/04/2014. A cette première séance, il a été constaté que le double quorum prévu par la loi du 30.06.1994 sur la copropriété n'était pas atteint. En conséquence, l'assemblée générale n'a pu délibérer sur son ordre du jour. Un procès-verbal de carence tenant lieu de nouvelle convocation a été adressé à tous les copropriétaires en date du 06/06/2014 avec référence au même ordre du jour que celui de la première convocation. Conformément à la loi en vigueur, cette deuxième séance de l'Assemblée générale peut donc valablement délibérer sur son ordre du jour quel que soit le nombre de propriétaires présents ou représentés et quel que soit le nombre de quotités qu'ils représentent.

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, a reçu un/des bulletin(s) de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il a été invité à se prononcer au cours de la présente réunion. Un exemplaire de ce(s) bulletin(s) de vote restera annexé au présent procès-verbal.

**Seuls les points numérotés et matérialisés en caractères sur fond noir ont été soumis au vote de l'assemblée générale et repris, à ce titre, dans le présent procès-verbal des décisions.**

**Extraits de l'article 577-6 régissant les votes en assemblée générale :**

- § 8. Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.  
**Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.**
- § 9. Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.
- § 10. Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

**N° ANNEXE(S) JOINTE(S) AU PRESENT PROCES-VERBAL**

Ce(s) document(s), complétés de l'ordre du jour commenté, constituent des annexes faisant partie intégrante du présent procès-verbal des décisions, auxquelles il y a lieu de se référer pour la présentation des points s'y rapportant.

**1. Désignation du Président de l'assemblée générale, qui doit être copropriétaire**

C'est avec une très large majorité que l'assemblée générale accepte la désignation de M. Octave pour assurer la présidence de la présente séance.

**2. Désignation du secrétaire**

C'est avec une très large majorité que l'assemblée générale accepte la désignation de M. Preti pour assurer le secrétariat de la présente séance.

La séance est ouverte à 18h30 heures sous la présidence de M. Octave, assisté des membres du conseil de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic, la SA Lamy Belgium - Agence Basilix, représentée par Mélanie Vila Gomez, gestionnaire, qui rédige le présent procès-verbal.

Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

L'ordre du jour, tel qu'il figure dans la convocation, est ensuite abordé. Après délibérations, l'assemblée générale prend **les décisions suivantes**, issues du dépouillement des bulletins de vote.

N° OJ	RESOLUTION SOUMISE AU VOTE	QUORUM REQUIS	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS
4.2.	Approbation des comptes	50,00%	42700	6150	4450	87,41% accepté
5.1.	Décharge cc	50,00%	53300	0	0	100,00% accepté
5.2.	Décharge commissaire	50,00%	53300	0	0	100,00% accepté
5.3.	Décharge Syndic	50,00%	21300	20050	7800	51,51% accepté
6.1.1.	Candidature cc M. Octave	50,00%	53300	0	0	100,00% accepté
6.1.2.	Candidature cc M. Morales	50,00%	53300	0	0	100,00% accepté
6.1.3.	Candidature cc M. Guillen	50,00%	47250	1500	0	96,92% accepté
6.1.4.	Candidature cc M. Preti	50,00%	48750	0	0	100,00% accepté
6.2.1.	Cand. commissaire M. Octave	50,00%	48550	0	0	100,00% accepté
6.2.2.	Vote sans objet					
6.3.	Mandat cc choix commissaire pro.	75,00%	51750	0	0	100,00% accepté
6.4.	Mandat cc choix expert	75,00%	45600	0	0	100,00% accepté
7.1.1.	Mandat syndic LAMY BELGIUM	50,00%	4550	42750	4500	9,62% refusé
7.1.21	Candidature syndic n°1 My IMMO	50,00%	34850	7750	4350	81,81% accepté
7.1.22	Candidature syndic n°2 7 IMMO	50,00%	10900	12000	4350	47,60% refusé
7.1.3.	vote sans objet					
7.1.4.	Mandat contrat récurrent	50,00%	47100	0	0	100,00% accepté
7.1.5.	vote sans objet					
8.1.	Renouvellement enveloppe € 3.000,00	75,00%	46950	1500	0	96,90% accepté
8.2.	Approbation adaptation acte de base	50,00%	47250	0	1350	100,00% accepté
8.3.	vote sans objet					
8.4.	Nouv. cylindre porte gge	75,00%	48850	0	1250	100,00% accepté
8.5.	vote sans objet	75,00%	3100	0	0	100,00% accepté
8.6.	Infiltration façade latérale	75,00%	36650	0	8800	100,00% accepté
9.1.	vote sans objet	75,00%	1300	0	0	100,00% accepté
10.1.	vote sans objet	75,00%	1300	0	0	100,00% accepté
11.1.	vote sans objet	50,00%	1500	0	0	100,00% accepté
12.2.	Apport fonds de réserve € 50.000,00	50,00%	48500	0	0	100,00% accepté
12.3.	Financement dépenses AG	50,00%	48600	0	0	100,00% accepté

Les précisions suivantes, issues du débat intervenu en séance, complètent, d'une part l'information des copropriétaires communiquée en annexe de la convocation et, d'autre part, la formulation des points reprise sur le(s) bulletin(s) de vote pour former avec elle la résolution soumise à l'approbation de l'assemblée générale.

### 3. Rapport sur l'exercice écoulé

Pour tous ces points, il y a lieu de se référer à l'ordre du jour commenté.

### 4. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01/01/2013 au 31/12/2013)

#### 4.1. Rapport du commissaire aux comptes

En exécution du mandat qui leur a été conféré lors de la dernière assemblée générale, Monsieur Bouvard et Monsieur Octave , qui ont procédé à la vérification des comptes de l'exercice clôturé, déclarent

- Monsieur Bouvard, expert-comptable
- n'avoir relevé ni erreur ni omission. En conséquence, il recommande l'approbation des comptes.
- Monsieur Octave

a souhaitez déléguer cette tâche au bureau Crowe Howath, Callens, Pirenne, Theunissen & Co qui a fait l'exposé de ses remarques lors de l'AG.

#### 4.2. Approbation des comptes – Majorité absolue

**Résolution 4.2. : L'approbation des comptes du 01/01/2013 au 31/12/2013 est soumise aux votes de l'assemblée générale.**

#### 5. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice

##### 5.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

**Résolution 5.1.: la décharge aux membres du conseil de copropriété pour l'exercice du 01/01/2013 au 31/12/2013 est soumise aux votes de l'assemblée générale.**

##### 5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

**Résolution 5.2.: la décharge aux commissaires aux comptes pour les comptes du 01/01/2013 au 31/12/2013, est soumise aux votes de l'assemblée générale.**

##### 5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

**Résolution 5.3.: la décharge au syndic pour l'exercice du 01/01/2013 au 31/12/2013 est soumise aux votes de l'assemblée générale.**

#### 6. Elections & mandats

##### 6.1. Mandats des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

Se présentent au suffrage de l'assemblée générale les candidats suivants :

**Résolution 6.1.1.: La candidature de M. Octave est soumise aux votes de l'assemblée générale.**

**Résolution 6.1.2.: La candidature de M. Morales est soumise aux votes de l'assemblée générale.**

**Résolution 6.1.3.: La candidature de M. Guillen est soumise aux votes de l'assemblée générale.**

**Résolution 6.1.4.: La candidature de M. Preti est soumise aux votes de l'assemblée générale.**

##### 6.2. Désignation du commissaire aux comptes (article 577-8/2), qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité absolue

Se présente(nt) au suffrage de l'assemblée le(s) candidat(s) suivant(s) :

**Résolution 6.2.1.: La candidature de M. Octave est soumise aux votes de l'assemblée générale.**

**Résolution 6.2.2.: vote sans objet**

##### 6.3. Mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le commissaire aux comptes professionnel (article 577-8/2), qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité de ¾

**Résolution 6.3.: Le mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le commissaire aux comptes professionnel est soumis aux votes de l'assemblée générale. Le budget accordé à cette opération ne devra pas dépasser € 1000 tvac.**

##### 6.4. Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges (577-8 § 4 13°) – Majorité de 3/4

**Résolution 6.4. : Le renouvellement du mandat au conseil de copropriété pour choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges est soumis à l'approbation de l'assemblée générale.**

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des montants des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à 70 000 €.

#### 7. Mandat du syndic

##### 7.1.1. Mandat du syndic : la SA Lamy Belgium / Agence Basilix – Majorité absolue

**Résolution n°7.1.1.** : Le vote porte sur la reconduction du mandat du syndic jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.  
En cas de vote négatif, le mandat de LAMY BELGIUM prendra fin au 30/06/2014.

#### 7.1.2. Mandat d'un nouveau syndic proposé par le conseil de copropriété

Si la majorité requise n'est pas obtenue au point 7.1.1., pour la reconduction du mandat de syndic de Lamy Belgium SA, l'élection d'un nouveau syndic sera soumise au vote de l'assemblée générale.

##### 7.1.2.1. Candidature Syndic n°1 – Majorité absolue

**Résolution n°7.1.2.1 :** La candidature du Syndic MY IMMO est soumise aux votes de l'assemblée générale.

##### 7.1.2.2. Candidature Syndic n°2 – Majorité absolue

**Résolution n°7.1.2.2 :** La candidature du Syndic « 7 SYNDIC » est soumise aux votes de l'assemblée générale.

#### 7.1.3. Mise en ligne d'un site internet propre à la copropriété – Majorité absolue

**Résolution 7.1.3.** : vote sans objet

#### 7.1.4. Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété – Majorité absolue

**Résolution 7.1.4.** : Le mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété, est soumis aux votes de l'assemblée générale.

#### 7.1.5. Marché de l'énergie : mandat au syndic de pouvoir changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz, avec le concours d'un expert en tarification - Majorité absolue

**Résolution 7.1.5.** : vote sans objet

### 8. Projet(s), proposition(s) ou ratification(s) soumis à l'approbation de l'assemblée générale

#### 8.1. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 3000 € mise à disposition du syndic, avec l'accord du conseil de copropriété, pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété - Majorité de ¾

**Résolution 8.1.** : Le renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 3000 € mise à disposition du syndic, avec l'accord du conseil de copropriété, pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété, est soumis aux votes de l'assemblée générale.

#### 8.2. Approbation de l'adaptation de l'acte de base existant, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur aux articles 577-3 à 577-14 du Code civil – Majorité absolue

**Résolution 8.2.** : L'Approbation de l'adaptation de l'acte de base existant, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur aux articles 577-3 à 577-14 du Code civil est soumise aux votes de l'assemblée générale.

#### 8.3. Réparation du revêtement de l'air de manœuvre du parking arrière - Majorité de 3/4

**Résolution 8.3.** : vote sans objet



#### 8.4. Remplacement des cylindres donnant accès aux garages - Majorité de 3/4

**Résolution 8.4.** : Le remplacement des cylindres donnant accès aux garages arrière est soumis aux votes de l'assemblée générale pour un budget de € 500 tvac est soumis aux votes de l'assemblée générale.



**8.5. Placement de verrouillage électromagnétique sur les portes d'entrée ou remplacement de ces dernières. - Majorité de 3/4**

**Résolution 8.5. : vote sans objet**

**8.6. Solution pour les infiltrations en façade - Majorité de 3/4**

**Résolution 8.6. : La vérification des joints souples, trous d'ancrage et hydrofugation de la façade latérale gauche de l'immeuble est soumise aux votes de l'assemblée générale pour un budget maximum de € 10.000,00 tvac.**

**9. Administration et comptabilité : mises au point**

**9.1. Recouvrement forcé des arriérés de charges – Majorité de 3/4**

**Résolution 9.1. : vote sans objet**

**10. Ordre intérieur (rappel)**

**10.1. Rajout d'un article 9 « PARKING SAUVAGE » – Majorité de 3/4**

**Résolution 10.1. : vote sans objet**

**11. Délibération sur la/les proposition(s) déterminée(s) par un/des copropriétaire(s)**

**11.1. Motion de Monsieur Preti – Majorité absolue**

**Résolution 11.1. : vote sans objet**

**12. Comptabilité du nouvel exercice**

**12.1. Information et dispositions à adopter suite à l'entrée en vigueur de la loi du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires**

**12.2. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires (art. 577-8 § 4 18°) – Majorité absolue**

**Résolution 12.2. : La proposition soumise au vote s'entend pour fixer l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours à 50 000 €.**

**12.3. Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale – Majorité absolue**

**Résolution 12.3. : La proposition qui sera soumise au vote s'entend pour un financement des dépenses décidées par l'assemblée générale par le fonds de réserve.**

**12.4. Budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble (art. 577-8 § 4 18°)**

**12.4.1. Approbation du budget – Majorité absolue**

**Résolution 12.4.1. : le budget de €158.000,00 hors dépenses privatives est soumis aux votes de l'assemblée générale.**

Voir le contenu de la colonne située à l'extrême droite du tableau comparatif des dépenses.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h15

Etabli le 23/06/2014.

Mélanie VILA GOMEZ  
Gestionnaire  
Lamy Belgium sa – Agence Basilix

M. Preti  
Secrétaire

M. Octave  
Président de séance

Signatures des propriétaires ou des mandataires encore présents en fin de séance



Association des copropriétaires de la résidence L'ELMAN - Assemblée générale du 23/06/2014

Noms des propriétaires qui ont voté contre (C) ou qui se sont abstenu (A)

Nom	8.6.	8.4.	8.2.	8.1.	7.1.3.	7.1.22	7.1.21	7.1.1.	6.1.3.	5.3.	4.2.
ALLARD Claude	C	C									
ANDRE PORTELA Clarisse	C	C									
BONIVER & ANDRIES Philippe	C	C	A	A							
BRUYNDONCKX - CHARLES	C	C									
BUELENS Chantal	C	C									
CALLENS Philippe	C	C									
CODUYS Julie - MEERT Eric	A	C	A	A	C						
COLLARD Valérie	C	C	C	A	C						
DEBROUX Catherine	C	C	C	A	C						
DELHACHE Christiane	C	C	C	A	C						
DERICQWY	C	C	C	A	C						
FRANCOTTE - STRUYF	A	C	C	A	C						
GERARD	C	C	C	A	C						
GHEORGHIU Bogdan	C	C	C	A	C						
GUILLEN RUIZ Antonio	A	A	C	C	C						
HONNAY Erika	C	C	C	A	C						
LEFEVRE Patrick	C	C	C	A	C						
MASETAN	C	C	C	C	C						
MERALI ZUBEDA	C	C	C	A	C						
MICHELS Nadine	C	C	C	A	A						
MOETGARET DANIELLE	C	C	C	A	A						
MORALES Victor	C	C	C	C	C						
NEIRYNCK - VANHEMERYCK	A	C	C	A	C						
OCTAVE - BEGHIN Cécile & Jean-Sé	C	C	C	A	C						
OLIVIER - LOOS Alphonsine	A	C	C	C	C						
POELMANS Jozef	C	C	C	C	C						
PRETI Francesco	C	C	C	C	C						
RANA Selina	C	C	C	C	C						
VAN DEN BREMPT Augusta-Rosa	C	C	C	C	C						
VAN EECHOUT Marguerite	C	C	C	C	C						
VANDER VORST Claudine	C	C	C	C	C						
VANDERJURDEN Paul	A	C	C	A	A						
VANOEVERSCHELDE - CONINCKX	C	C	C	C	C						
VIA TOUR Luc	A	C	C	C	C						



Quote part dans un fonds

Date 09/05/2016

Copropriété A04 ACP LE LEMAN  
Avenue Henri Dunant, 4  
1140 BRUXELLES

Occupant	P R-EA	LELEUX Marie-Astrid Avenue Henri Dunant 4 bte 3 1140 BRUXELLES	Entrée 00/00/0000
			Sortie 00/00/0000

1	Compte de bilan	100000	FONDS DE ROULEMENT
	Quotité	1	QUOTITES GENERALES
	Montant à répartir	24789.35 X	Quotité lot 1400
		Quotité totale 99700	= 348.10

2	Compte de bilan	160000	FONDS DE RESERVE
	Quotité	1	QUOTITES GENERALES
	Montant à répartir	125009.89 X	Quotité lot 1400
		Quotité totale 99700	= 1755.40

Quote part dans un fonds

Date 09/05/2016

Copropriété A04 ACP LE LEMAN  
Avenue Henri Dunant, 4  
1140 BRUXELLES

Occupant	P G33	LELEUX Marie-Astrid Avenue Henri Dunant 4 bte 3 1140 BRUXELLES	Entrée 00/00/0000
			Sortie 00/00/0000

1	Compte de bilan	100000	FONDS DE ROULEMENT
	Quotité	1	QUOTITES GENERALES
	Montant à répartir	24789.35 X	Quotité lot 50
		Quotité totale	= 12.43

2	Compte de bilan	160000	FONDS DE RESERVE
	Quotité	1	QUOTITES GENERALES
	Montant à répartir	125009.89 X	Quotité lot 50
		Quotité totale	= 62.69