

## **PROCÈS-VERBAL**

de l'Assemblée Générale des Copropriétaires

De la **Résidence EURO GARDENS**

Avenue de Roodebeek, 76 – 78 – 78A à 1030 Bruxelles

Le 30 novembre 2016

**BCE : 0866.352.233**

**Quorum de présence : 56.570 parts sur 100.000, et 63 des 123 propriétaires.**

**Toutes les décisions sont prises à l'unanimité des voix, sauf indication contraire.**

**Votes :**

### **1.a. Désignation du président.**

Monsieur Jacobs.

### **1.b. Désignation du secrétaire.**

Verimass Leuven.

### **1.c. Désignation du (des) scrutateur(s).**

Verimass Leuven.

## **2. Rapport du président du conseil de copropriété.**

Le président passe en revue les différents événements qui se sont déroulés au cours de l'année dernière. Ainsi, cette année a été marquée par un problème récurrent lié au vandalisme, et ce, au niveau du garage. L'auteur présumé des faits a probablement été identifié au terme d'un examen intensif des images de vidéosurveillance. Le dossier fait l'objet d'un suivi par la police.

La pompe à eau est tombée en panne en raison de la présence de petits corps métalliques (> 1 cm) dans l'eau. Les frais de réparation ont été assumés par la copropriété. Toutefois, tout est mis en œuvre afin de tenter de récupérer ce montant par le biais de l'assurance et de la protection juridique. Une mesure de la tension a été effectuée durant la période courante d'une semaine. Cette mesure s'est avérée négative, mais la période de mesure sera élargie.

## **3. Rapport du commissaire aux comptes.**

Le rapport et le complément au rapport du commissaire aux comptes a été publié sur le site Internet.

Le commissaire aux comptes fournit des informations, et répond aux questions complémentaires.

Votent contre cette proposition : De Vooght, Van Den Broeck.

## **4. Discussion au sujet des dépenses et du bilan jusqu'au 31/08/2016 et approbation.**

Tous les propriétaires ont reçu une liste détaillée avec toutes les factures classées par rubrique, un décompte individuel, un état patrimonial en fin d'exercice, un tableau comparatif portant sur les trois dernières années, et un budget.

On examine la raison pour laquelle le montant de la facture d'électricité n'a pas diminué après le placement de lampes LED.

Le capital de réserve sur la base des intérêts de retard s'élève à 4.673,67 €.

Le bilan et les comptes sont approuvés. Les dépenses s'élevaient à 194.471,56 € par rapport à un budget de 195.000,00 €.

Vote contre cette proposition : De Vooght.

## **5. Décharge et désignation du syndic.**

L'assemblée donne décharge à Verimass Leuven et désigne Verimass Leuven en tant que syndic.

## **6. Désignation des membres du conseil de copropriété et du commissaire aux comptes.**

Membres du conseil de copropriété : Madame Beeck, Monsieur Jacobs (président), Monsieur Jouret, et Monsieur Depoorter.

Commissaire aux comptes : Madame Scheepmans.

## **7. Travaux à effectuer.**

\* Groupe de pompe : ce point a déjà été traité dans le rapport du président. L'assemblée donne l'autorisation de changer de compagnie d'assurances dans le cas où les frais relatifs aux dégâts au niveau du groupe de pompe ne pourraient être récupérés par le biais de la procédure de l'assurance.

\* Système de vidéosurveillance : l'assemblée approuve l'extension du système de vidéosurveillance qui a déjà été effectuée au cours de l'année écoulée.

## **8. Modification du règlement d'ordre**

L'assemblée approuve la modification proposée au niveau du règlement. Les modifications seront ajoutées au rapport.

## **9. Approbation de l'exercice de l'activité d'exploitation de l'hébergement touristique au sein de l'immeuble.**

Ordonnance du 8 mai 2014 article 7, 1<sup>ère</sup> section du Chapitre 4 : Approbation de l'exercice de l'activité d'exploitation de l'hébergement touristique au sein de l'immeuble.

L'assemblée marque son accord en vue de l'exercice de l'activité d'exploitation de l'hébergement touristique au sein de l'immeuble.

## **10a. Budget ordinaire.**

Le budget s'élève à 196.000,00 €.

## **10b. Budget extraordinaire.**

8.000 € pour les caméras déjà placées.

## **11. Divers**

\* Nous constatons trop souvent que des déchets encombrants sont abandonnés dans le local à déchets. Nous examinons les solutions éventuelles qui pourraient être envisagées afin d'éviter ce type de problème. Toutefois, il est strictement interdit d'abandonner des déchets encombrants.

\* Une question est posée concernant la répartition des frais à l'égard des propriétaires des places de garage. L'an prochain, un vote sera organisé au sujet de la répartition des frais. Les points spécifiques faisant l'objet de votes seront communiqués par les propriétaires concernés.

\* Il sera examiné si les frais causés par le vandalisme ne peuvent être récupérés auprès de la personne qui ne résidait pas légitimement dans l'immeuble, et ce, sur la base de l'article 52 du règlement de copropriété.

\* Les propriétaires qui ont subi des dégâts à la suite de ces actes de vandalisme seront répertoriés par le biais d'une consultation, afin qu'une action commune puisse être intentée à l'encontre de l'auteur des faits.

\* L'assemblée mandate le conseil de copropriété afin de changer de firme de nettoyage.

\* L'assemblée demande qu'une expertise soit réalisée par une firme spécialisée afin de déceler d'éventuels défauts. Une enquête sera réalisée afin de rassembler les propriétaires qui ont constaté des défauts.

\* Le local électrique doit être fermé à clé.