

**PROCÈS-VERBAL de l'Assemblée générale de l'Association des Copropriétaires  
de la Résidence Eurogardens**

Avenue de Roodebeek 76-78-78A, à 1030 Schaerbeek

BCE : 0866.352.233

**Le 02 mars 2018**

Quorum de présence : 39.720 sur 100.000 parts, et 46 des 127 propriétaires.

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

**1a. Désignation du président.**

Monsieur Van Rechem.

**1b. Désignation du secrétaire.**

Verimass Leuven SA.

**1c. Désignation du (des) scrutateurs.**

Verimass Leuven SA.

**2. Rapport du président du Conseil de copropriété :**

La pompe défectueuse située dans le garage a été remboursée par l'assurance.

Le mur situé au niveau -1 a été réparé.

Le président a effectué un contrôle de l'immeuble. Il s'avère que ce dernier est propre, et bien entretenu. Les fenêtres situées du côté extérieur doivent à nouveau être lasurées. À cet égard, le syndic va demander plusieurs devis.

La taxe fiscale de la commune a été examinée par le bureau d'avocats Nelissen-Grade. Toutefois, ce bureau a déconseillé d'intenter une procédure, étant donné que la probabilité est faible que cette procédure aboutisse.

Il était possible de signaler les vices de construction jusqu'au 15 mars 2017. Seule une notification a été reçue concernant un problème privatif. Ce propriétaire est tenu d'entreprendre lui-même les démarches nécessaires.

Il a été procédé à l'installation de nouveaux compteurs d'eau équipés de modules radio, afin d'assurer un meilleur suivi de la consommation.

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

Le rapport et le complément au rapport du commissaire aux comptes ont été publiés sur le site Internet.

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

Les coûts d'entretien liés à l'éclairage sont relativement élevés.

Il sera examiné si les corridors peuvent être équipés de lampes LED avec détecteurs intégrés.

La firme d'entretien pour le jardin a résilié son contrat en raison de la mauvaise accessibilité du jardin. On a procédé à la recherche d'une autre firme.

La facture d'eau élevée est causée par une différence de relevé entre Hydrobru et Ista.

#### 4. Discussions au sujet des dépenses et du bilan jusqu'au 31/08/2017 et approbation.

##### a. Frais de garage

Le commissaire aux comptes et le président fournissent des informations concernant la répartition des frais relatifs au garage, et la participation aux frais des propriétaires de garage. Tous les frais doivent être répartis entre l'ensemble des propriétaires. Tant le nettoyage des parties communes, que l'entretien du jardin, ainsi que l'utilisation de la porte de garage profitent à l'ensemble des occupants ou des utilisateurs de l'immeuble. Plus spécifiquement concernant la porte de garage, il est précisé qu'il s'agit d'une fermeture de la partie commune de l'immeuble, et qu'elle est, entre autres, destinée à l'ensemble des occupants de l'immeuble, aux utilisateurs du parking, aux utilisateurs de l'espace de rangement des bicyclettes, et qu'elle s'avère utile au niveau du traitement des déchets, de l'entretien du jardin, etc. Monsieur Vanden Bosche n'est pas d'accord.

##### b. Approbation des dépenses et du bilan jusqu'au 31/08/2017.

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 3 dernières années, et un budget.

Les comptes et le bilan sont approuvés. Les dépenses s'élevaient à : 213.620, 52 €.

Votent contre cette proposition : Vanden Bosche, Van Hoe.

#### 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.

Les membres du Conseil de copropriété : Madame Beeck, Monsieur Jacobs (président), ainsi que Monsieur Jouret, et Monsieur Depoorter.

Le commissaire aux comptes : Madame Scheepmans.

#### 7. Travaux à effectuer.

Il n'y a pas de travaux spécifiques à effectuer pour l'instant.

Les portes d'entrée peuvent être repeintes.

Le syndic a demandé plusieurs devis pour les travaux de peinture aux fenêtres.

#### 8a. Budget ordinaire.

216.000 €.

#### 8b. Budget extraordinaire.

Néant.

#### 9. Divers

À la demande de Monsieur Van Hoe, propriétaire, les questions issues de la demande du 14/10/2017 ont été littéralement retranscrites.

##### 1 / Une mise à jour des tâches du Syndic, qui représente le coût :

La réponse : le syndic assure la gestion de l'immeuble, ainsi que le suivi des activités des différents fournisseurs, du nettoyage, de l'entretien de l'immeuble, de l'entretien du jardin, de l'aménagement de l'immeuble, des dossiers relatifs aux assurances, etc.

En outre, il doit également demander des devis, comparer ces derniers, assurer le suivi de l'exécution des travaux, comptabiliser et payer les factures des fournisseurs, établir les factures des propriétaires, les comptabiliser et les payer. Ces tâches sont définies par la loi.

##### 2/ Comment s'est déroulée la réception des certificats d'urbanisme d'IVB pour la Résidence Eurogardens par rapport à la commune de Schaerbeek, voir point 3 responsabilité décennale d'IVB, afin qu'il n'y ait plus d'affaires en cours après l'expiration de la garantie décennale ? Par conséquent, il faut pouvoir confirmer

*que toute la partie administrative est clôturée, et préciser qui a reçu des documents, et où se trouvent ces derniers (voir infractions en matière de construction).*

**3 / Qu'en est-il de la responsabilité décennale du maître d'ouvrage ?**

**4 / Qu'en est-il de la responsabilité de l'architecte ?**

La réponse : concernant les POINTS 2 - 3 - 4 : le 8/02/2017, le syndic a demandé à chaque propriétaire de signaler les éventuels dommages de construction, et ce, au plus tard le 15/03/2017.

Seul un propriétaire a fait part de ses remarques, pour lesquelles il a pu désigner un expert indépendant. À cet égard, l'ACP ne prend aucune initiative.

*5/ Qu'en est-il de l'utilisation et des frais liés au suivi des images de la caméra de surveillance, faut-il prévoir des caméras supplémentaires afin de pouvoir assurer un suivi plus rapide et de meilleure qualité si quelque chose de sérieux devait se produire ?*

La réponse : la firme de location peut réclamer les images à la demande de la police.

**6/ Nouveau jardinier**

La réponse : voir point 3 "rapport du commissaire aux comptes". Lors de la visite du président, effectuée le 24/11/2017, le jardin a été contrôlé. Ce dernier avait été préparé pour l'hiver. Il n'y avait plus de déjections canines dans le jardin.

**7/ Le stationnement gratuit de véhicules (au – 2, petite voiture blanche)**

La réponse : aucun constat contradictoire n'a pu être établi.

**8/ La protection des entrées et des portes d'entrée peut être améliorée.**

La réponse : le syndic n'a pas constaté de problèmes lors de contrôles périodiques. Par ailleurs, le Conseil de copropriété n'a pas constaté de défectuosités lors de visites multiples. Il a été constaté que le système de contrôle d'accès fonctionnait correctement, tant au 76, qu'au 78.