



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
Commune EVERE

M. Michel DUBOIS
mdubois@evere.irisnet.be
tél. 02 247 62 35
fax 02 245 50 80

Stéphan BORREMANS
Notaire
Avenue du Diamant, 138

1030 BRUXELLES

date
réf
annexe
concerne
vos réf

17-03-2015

UE/MDB/41-117

I

RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES

CVB/ CARLUCCIO

Maître,
Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques en date du 12/02/2015, reçue au service urbanisme & environnement le 16/02/2015, concernant le bien sis **Rue de Genève, 117**, cadastré à Evere division 2, section **D308L**, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir serait introduite au sujet du bien considéré.

POUR LE TERRITOIRE OU SE SITUE LE BIEN :

* en ce qui concerne la destination :

- selon le PRAS (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 modifié partiellement par AGRBC du 2 mai 2013) : Zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
- selon le PRD (Arrêté du Gouvernement du 12 septembre 2002) carte 1 - Projet de ville : ne se situe pas en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;
- le bien se situe dans le PPAS n° 710 « ASTRID » approuvé le 12.07.1990 : zone de construction d'habitation existante, zone de cours et jardins. La prescription littérale « Article 14 - A.1 » du PPAS est abrogée ;
- le bien se trouve dans le lotissement n° 6 autorisé le 23/09/1964 (2 lots) ;
- le bien ne se trouve pas dans un périmètre du plan de préemption.

Le texte/résumé de ces prescriptions est disponible à la commune.

* en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis : celles des prescriptions générales d'urbanisme ;

* en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.

* autres renseignements :

La situation de droit : un permis d'urbanisme (réf. 8055) a été autorisé pour la construction de 2 immeubles (139 logements).

Aucune infraction en matière d'urbanisme n'a été constatée à ce jour par le service urbanisme communal.

Les renseignements ci-dessus sont certifiés exacts à la date du 16/03/2015.

Le dossier de permis d'urbanisme/permis d'environnement peut être consulté au Front Office situé au 1^{er} étage de la maison communale (evere222@evere.irisnet.be - 02 247 62 22). Les frais de consultation d'archives s'élèvent à 25,00€.

Pour le Collège des Bourgmestre et Echevins :

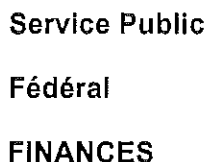
Par ordonnance :

Le Secrétaire communal,

D. BORREMANS

Pour le Bourgmestre,
L'Echevine déléguée,

F. SAIDI
Echevine de l'urbanisme & environnement



Exp.: BUREAU DE RECETTE SAINT-JOSSE-TEN-NOODE
BD DU JARDIN BOTANIQUE 50 BTE 3115 1000 BRUXELLES



CARLUCCIO SALVATORE
CARDACI CONCETTA
RUE COLONEL BOURG 166/B/14
1140 EVERE

Avertissement-extrait de rôle
Précompte immobilier

Page : 1/6

Madame, Monsieur,

Vous possédez un ou plusieurs bien(s) immobilier(s) dans la division cadastrale 21.372 - EVERE 2 - matrice cadastrale n° 7.716. Pour ces biens, vous devez payer un précompte immobilier.

<u>Exercice d'imposition</u>	<u>Article</u>	<u>NN :</u>	<u>NN :</u>
2014	147699677	43.12.05-105-53	49.09.27-114-71
Rôle rendu exécutoire le 08/10/2014		Précompte immobilier brut :	878,43
Date d'envoi : 10/10/2014		Total des réductions :	0,00

Veuillez verser au plus tard le 10/12/2014 le montant total de 878,43 euros
au numéro de compte IBAN : BE83 6792 0023 8615 (BIC : PCHQBEBB)
avec la communication structurée : +++014/7699/67708+++

Catégorie	Revenu cadastral net	Index	Revenu cadastral Indexé
Biens ordinaires	1.063,00	1,7000	1.807,00
Taux d'imposition (%)	Quote-part dans le montant à payer		Réductions
Région	1,2500	22,59	Néant
Agglo	7,3625	133,04	
Commune	40,0000	722,80	
TOTAL	48,6125	878,43	

Attention ! Nous vous invitons à lire l'information importante au verso.

Signature(s)

ORDRE DE VIREMENT

03

01 037129 01

complété à la main, n'indiquer qu'une seule MAJUSCULE ou un seul chiffre noir (ou bleu) par case

d'exécution souhaitée dans le futur

Montant					EUR			CEN	
*	*	*	*	*	8	7	8	4	3

note donneur d'ordre (IBAN)

et adresse donneur d'ordre

CARLUCCIO SALVATORE CARDACI CONCETTA
RUE COLONEL BOURG 166/B/14
1140 EVERE

Compte bénéficiaire (IBAN)

B E 8 3 6 7 9 2 0 0 2 3 8 6 1 5

bénéficiaire

P	C	H	Q	B	E	B	B
---	---	---	---	---	---	---	---

et adresse bénéficiaire

BUREAU DE REGETTE SAINT-JOSSE-TEN-NOODE
BD DU JARDIN BOTANIQUE 50 BTE 3115
1000 BRUXELLES

communication

$$+ + + 014 / 7699 / 67708 + + +$$



EXPLICATION DES REDUCTIONS DE PRECOMPTE IMMOBILIER EN REGION BRUXELLES-CAPITALE

Pour obtenir une réduction,
il faut remplir les conditions légales d'octroi
au 1^{er} janvier de l'année
pour laquelle cet avantage est demandé.

CADRE I. Les réductions de précompte immobilier réservées à la demande du redevable légal.

Qui est le
redevable légal ?

Celui que la loi désigne comme responsable du paiement du précompte immobilier :

- le propriétaire (ou co-propriétaire)
- l'usufruitier
- l'emphytéote
- le superficiaire

1

La réduction « maison modeste »

Pour en
bénéficier,
vous devez
satisfaire aux
conditions
suivantes :

Occuper entièrement votre habitation.

Le revenu cadastral non indexé de l'ensemble de vos biens immobiliers
sis en Belgique ne peut pas dépasser 745 euros.

Quel est
son montant ?

En principe : **25 % du précompte immobilier**

Par exception : **50 % du précompte immobilier**

*Il s'agit du pourcentage applicable pour 5 ans à l'habitation que vous avez
faite construire ou que avez achetée à l'état neuf, sans avoir bénéficié d'une
prime à la construction ou à l'achat accordée par la Région bruxelloise.**

* Pour obtenir ce pourcentage de 50 %, vous devez joindre au formulaire de demande 179.1.BXL, l'attestation 179.5 (à faire compléter par l'administration du cadastre) et l'attestation 179.6 (à faire compléter par la Région bruxelloise).

Comment
l'obtenir ?

- en introduisant le formulaire 179.1.BXL (disponible auprès de votre service précompte immobilier ou sur le site internet www.finances.belgium.be (Particuliers→Habitations→Précompte immobilier))
- par courrier ordinaire ou électronique
- à l'adresse du service précompte immobilier compétent dont les coordonnées figurent au verso de votre avertissement-extrait de rôle.



CADRE II. Les réductions de précompte immobilier pouvant être demandées par le redevable légal ou par l'occupant de l'immeuble (comme par exemple le locataire).

Les réductions auxquelles peut prétendre un locataire sont en fait octroyées au redevable légal du précompte immobilier. Toutefois, ce locataire pourra toujours, nonobstant toute convention contraire, en déduire le montant de son loyer.

1 La réduction « grand invalide de guerre »

Grand invalide de guerre ?

La personne admise au bénéfice de la loi du 13 mai 1929 ou de l'article 13 des lois coordonnées sur les pensions de réparation.

Au titre de preuve de votre statut de grand invalide de guerre, vous devez joindre au formulaire de demande de réduction 179.1.RW une **attestation** indiquant le degré d'invalidité, délivrée par le Service des Pensions du Secteur public, ou une copie, soit de la dernière décision ministérielle accordant la pension de réparation, soit de la décision prise par la commission des pensions de réparations ou par la commission d'appel des pensions de réparation, à condition que cette dernière mentionne le degré global d'invalidité.

Quel est son montant ?

La réduction est d'un montant de **20 %** du précompte immobilier.

Comment l'obtenir ?

- en introduisant le formulaire 179.1.BXL (disponible auprès de votre service précompte immobilier ou sur le site internet www.finances.belgium.be (Particuliers → Habitations → Précompte immobilier))
- par courrier ordinaire ou électronique
- à l'adresse du service précompte immobilier compétent dont les coordonnées figurent au verso de votre avertissement-extrait de rôle.

2 La réduction « personne handicapée »

Est « handicapée » au sens de la réglementation précompte immobilier, la personne, dont il est établi, indépendamment de son âge, qu'en raison de faits survenus et constatés **avant l'âge de 65 ans** :

- soit son état physique ou psychique a réduit sa capacité de gain à un tiers ou moins de ce qu'une personne valide est en mesure de gagner en exerçant une profession sur le marché général du travail
- son état de santé provoque un manque total d'autonomie ou une réduction d'autonomie d'au moins 9 points, mesurés conformément aux guide et échelle médico-sociale applicables dans le cadre de la législation relative aux allocations aux handicapés
- soit, après la période d'incapacité primaire prévue à l'article 87 de la loi relative à l'assurance obligatoire soins de santé et indemnités, coordonnée le 14 juillet 1994, sa capacité de gain est réduite à un tiers ou moins comme prévu à l'article 100 de la même loi coordonnée.
- soit, par une décision administrative ou judiciaire, qu'il est handicapé physiquement ou psychologiquement ou en incapacité de travail de façon permanente pour au moins 66 p.c.

Procès-verbal de contrôle d'une installation électrique en BT et TBT

Date: 19/01/2015

Inspecteur: Jarno Van Gansen

Installateur: -

N° TVA:-

N° C. Ident:-

Marque et type appareil de mesure: Fluke
1653B

N° série:: 1775063

Date vérification intern: 18/01/2014

Adresse de l'installation:

Rue Rue de Genève
Numéro 117 b1
Code postal 1140
Commune Evere
Type appartement

Propriétaire:

Nom -
Rue -
Numéro -
Code postal -
Commune -

EAN : 54

N° compteur:: 5657465

Type de contrôle:

Contrôle de conformité de l'installation lors de la vente d'une unité d'habitation qui date d'avant 1981 sur la demande du vendeur selon les articles RGIE 276bis, 278 et 86.

Distributeur: SIBELGA

Tension: 3~230V

Liaison comp / tableau: mm²

Protection Max: 20 A

Nombres tableaux: 1

Nombres circuits: 6

Prise de terre: Pen piquet RE: 16,2 Ω

Ri GEN: - MΩ

INTERRUPTEUR DIFFÉRENTIEL

IΔ	In	It	Type	Circuits protégés	Test	x 2,5
mA	A			-	-	-
mA	A			-	-	-
mA	A			-	-	-

DESCRIPTION INSTALLATION

Nombres circuits	Protection	Section	Nombres circuits	Protection	Section
Curve	IN	P	Curve	IN	P
3	C	16	2	U	16
1	U	16			

Contrôle visuel (général)	<input type="checkbox"/> BON <input checked="" type="checkbox"/> PB	Contact direct	<input type="checkbox"/> BON <input checked="" type="checkbox"/> PB	Contact indirect	<input type="checkbox"/> BON <input checked="" type="checkbox"/> PB
Raccordement	<input checked="" type="checkbox"/> BON <input type="checkbox"/> PB	Schéma correct	<input type="checkbox"/> BON <input checked="" type="checkbox"/> PB	schéma en annexe par Aceg asbl	<input type="checkbox"/>
Liaisons équipotentiels	<input type="checkbox"/> BON <input type="checkbox"/> PB	<input checked="" type="checkbox"/> pas d'application <input type="checkbox"/> en attente			
Continuité	<input type="checkbox"/> BON <input checked="" type="checkbox"/> PB	Éclairage / machines	<input type="checkbox"/> BON <input type="checkbox"/> PB <input checked="" type="checkbox"/> PA		

REMARQUES / INFRACTIONS / NOTES

Schémas de l'installation non présents. RGIE art. 16, 268 et 269.

Réaliser ou compléter le repérage des circuits/départs et/ou appareillages, bornes de raccordements, etc. (art.16, 252 du RGIE).

Absence d'un dispositif général différentiel au début de l'installation. Intensité nominale de min. 40A et sensibilité de max. 300 mA selon l'art. 86.07 du RGIE.

Risque de contact direct avec des parties de l'installation sous tension.

Le conducteur de protection (PE-jaune-vert) n'est pas distribué à travers toute l'installation. RGIE art. 70.06, 86.02 et 86.04.

Equiper les bases à fusibles d'éléments de calibrage correctes pour éviter de pouvoir interchanger les fusibles avec une intensité nominale différente. RGIE art. 251.01.

Raccorder l'appareillage avec enveloppe conductrice ne comportant qu'une isolation principale (classe 1) au réseau de terre par un conducteur PE dans

la prise d'alimentation (art.30.07, 70.06 du RGIE).

Le tableau a un degré de protection contre le contact direct insuffisant (IP XX-B) selon l'art. 248.01 du RGIE.

Volume 2 de la salle de bain non respecté - (art 86.10 du RGIE)

Note: L'installation électrique est à remettre en conformité selon les directives du RGIE.

DACEEG

CONCLUSION

- ☐ L'installation électrique est conforme au RGIE. La prochaine visite périodique est à prévoir avant le
- ☐ Les mesures nécessaires ont été prises afin de s'assurer que le différentiel, placé au début de l'installation soit sécurisé par plombage en amont et aval.
- ☐ Le schéma unifilaire et le schéma de position ont été contrôlés et sont conformes à l'installation.
- ☒ L'installation électrique n'est pas conforme. Les travaux nécessaires pour faire disparaître les manquements constatés doivent être exécutés sans retard, et toutes mesures adéquates doivent être prises pour qu'en cas de maintien en service des installations, les infractions ne constituent pas un danger pour les personnes et les biens.
- ☒ La visite de contrôle prévue par l'art 276bis du RGIE, doit avoir lieu au plus tard 18 mois après la date de l'acte de vente. Les coordonnées du nouveau propriétaire doivent nous parvenir après signature de l'acte de base. Si le recontrôle est effectué par un autre organisme, celui-ci est prié de nous en tenir informé suite à sa visite.

Cet exemplaire en pdf est la version originale et peut être diffusé en copie.

Nombre annexe:

POUR LE DIRECTEUR TECHNIQUE ÉLECTRICITÉ

Jarno Van Gansen



Devoirs du propriétaire ou locataire dans les installations soumises au AREI

- Le procès-verbal de conformité ou de visite doit être conservé dans le dossier électrique de l'installation.
- Chaque modification apportée à l'installation doit être mentionnée dans le dossier électrique.
- Tout accident survenu aux personnes et dû directement ou indirectement à la présence d'installation électrique doit être communiqué à la direction Energie Gaz - Électricité du Service Public Fédéral concerné.

Qualité

- La reproduction de ce rapport n'est autorisée que sous sa forme intégrale et uniquement avec l'accord écrit de l'organisme et du demandeur.
- Le contrôle a porté sur les parties visibles et normalement accessibles de l'installation.

www.aceg.be

02 / 880.88.90

BE06 7340 3288 4322 - BTW BE0839 866 481



RÉGION DE
BRUXELLES-
CAPITALE

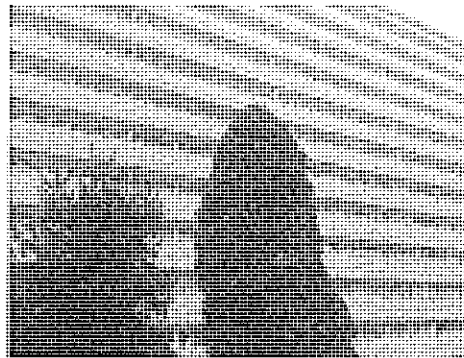
Rue de Genève 117

1140 EVERE

Appartement B1

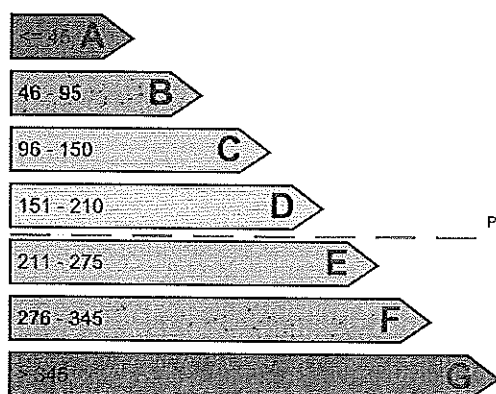
Superficie brute: 79 m²

Certificat PEB valide jusqu'au: 22/01/2025



1 Performance énergétique du bâtiment

Très économe



Performance énergétique moyenne en Région de Bruxelles-Capitale



Très énergivore

Consommation par m ² [kWh EP/(m ² .an)]	312
Consommation totale [kWh EP/an]	24.649

2 Emissions CO2

Emissions annuelles de CO2 par m² [kg CO2/(m².an)]

PEU

BEAUCOUP

67

3 Recommandations

Les 3 premières recommandations pour améliorer la performance énergétique sont:

- 1.Prévoir un thermostat d'ambiance programmable.
- 2.Placer des vannes thermostatiques sur les radiateurs
- 3.Installer un système de ventilation permettant la ventilation contrôlée du logement.

Retrouvez plus de détails et d'autres recommandations dans les pages suivantes.

4 Informations administratives

Certificat délivré le: 22/01/2015

Affectation: Habitation individuelle

Certificat PEB n°: 20150122-0000267519-01-9

Coordonnées du certificateur PEB:

Nom: MUCA Blerim

Numéro d'agrément: 001023698

Société:

Signature:



RÉGION DE
BRUXELLES-
CAPITALE

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Rue de Genève 117, 1140 EVERE

Certificat PEB N°: 20150122-0000267519-01-9

Certificat PEB valide jusqu'au: 22/01/2025

Annexe

Ce certificat PEB est une carte d'identité qui vise à informer les acheteurs ou locataires potentiels de la qualité énergétique de l'habitation certifiée.

Chaque logement qui est construit, qui est mis en vente ou qui est mis en location en Région de Bruxelles-Capitale doit disposer de ce document, qui a été établi par un certificateur Résidentiel agréé.

Une copie du certificat PEB est conservée par le propriétaire jusqu'à la fin de sa période de validité. Le certificat PEB reste valide pour autant qu'aucune modification des caractéristiques énergétiques de l'habitation n'ait été constatée, qui soit survenue après la visite sur site du certificateur Résidentiel et pour autant qu'il n'ait pas été révoqué par Bruxelles Environnement.

Si vous constatez des anomalies dans le certificat PEB, veuillez contacter: plaintes-certibru@environnement.irisnet.be

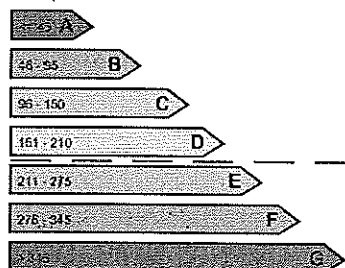
Veuillez trouver ci-dessous plus d'explications concernant les données reprises dans le certificat

1

Performance énergétique du bâtiment

Les classes A à E possèdent chacune 3 sous-niveaux (A+, A, A-, B+, B, B-, ...).
Les habitations les plus performantes qui soient appartiennent à la classe A+, les plus énergivores à la classe G.

La classe énergétique de l'habitation est indiquée dans la flèche.
Elle est déterminée sur base de la consommation par m².



Performance énergétique moyenne en Région de Bruxelles-Capitale

La ligne en pointillés représente la performance énergétique moyenne des habitations du parc immobilier de la Région, à la date de l'établissement de ce certificat.
Si la classe énergétique de votre habitation se situe au-dessus de cette limite, elle consomme moins d'énergie par mètre carré que la moyenne des habitations bruxelloises.

La valeur de consommation par m² de superficie brute (=épaisseur des murs comprise) et la consommation totale se veulent indicatives et peuvent diverger de la consommation réelle de l'habitation, suivant l'occupation qui en est faite.
Elles sont calculées en prenant en compte les caractéristiques des installations techniques et des parois de l'habitation, ainsi que certaines conditions standard d'occupation et de température de chauffage.

La valeur de consommation indiquée est donnée pour une année climatique moyenne.

Vous pouvez donc comparer les valeurs de consommation de certificats de performance énergétique de différentes habitations établis à des années différentes, mais pas directement les comparer à votre facture énergétique annuelle, qui elle, varie en fonction du climat de l'année.

La valeur de consommation par m² d'habitation est exprimée en kilowattheure d'énergie primaire (kWhEP), ce qui permet, au moyen de facteurs standards de conversion, de tenir compte des quantités d'énergie consommées en fonction des combustibles. Par exemple, en Belgique, pour produire et fournir 1 kWh d'électricité, il faut consommer en moyenne 2,5 kWh d'énergie en amont (pétrole, gaz, nucléaire, charbon, éolien, ...).

Consommation par m² [kWh EP/(m².an)]

312

Consommation totale [kWh EP/an]

24.649

2

Emissions CO2

Le CO2 est le principal gaz à effet de serre, responsable des changements climatiques.

La quantité de CO2 émise est proportionnelle à la quantité de combustible et d'électricité utilisée pour le chauffage, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire et éventuellement le refroidissement de l'habitation.



RÉGION DE
BRUXELLES-
CAPITALE

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Rue de Genève 117, 1140 EVERE
Certificat PEB N°: 20150122-0000267519-01-9
Certificat PEB valide jusqu'au: 22/01/2025

3

Recommandations

Disclaimer

Les recommandations reprises dans ce document ont été générées par le logiciel sur base des données encodées par le certificateur et via une procédure définie par la Région de Bruxelles-Capitale. Il se peut que certaines d'entre elles apparaissent à cause de renseignements insuffisants à propos de certaines caractéristiques énergétiques de l'habitation.

Les recommandations présentées ici peuvent en pratique se révéler difficilement applicables pour des raisons techniques, économiques, urbanistiques, esthétiques ou autres que le certificateur n'a pas pour mission d'évaluer.

Certaines mesures décrites ci-dessous nécessitent le recours à des professionnels (architecte, entrepreneur, installateur) et malgré le soin apporté à l'établissement de ce certificat, le certificateur ne peut être tenu responsable des dommages ou dégâts qui résulteraient de la réalisation incorrecte des mesures décrites.

Sachez enfin que certains travaux économiseurs d'énergie donnent droit à des primes. Nous vous conseillons donc de vous informer des conditions techniques à respecter pour les obtenir.

Pour obtenir plus d'informations sur les recommandations reprises ci-dessous et sur les primes énergie, vous pouvez consulter le site internet de Bruxelles Environnement : www.bruxellesenvironnement.be ou téléphoner au 02 775 75 75

Prévoir un thermostat d'ambiance programmable.

Un thermostat, bien utilisé, permet d'économiser 15 à 25% sur les consommations de chauffage.

- Le thermostat d'ambiance programmable permet d'adapter la température ambiante aux besoins, en coupant le chauffage en cas d'absence, en réduisant les températures durant la nuit, etc. On peut y introduire un programme hebdomadaire. Vous ne devez plus penser à baisser le chauffage lorsque vous partez au travail ou allez dormir, par exemple, ou à le remonter quand vous êtes présents le week-end.
- Pour obtenir une Prime Énergie régionale, il y a certaines conditions techniques à respecter. www.bruxellesenvironnement.be

Placer des vannes thermostatiques sur les radiateurs

- Les vannes thermostatiques permettent un réglage à une certaine consigne de la température pièce par pièce et sont de ce fait particulièrement utiles dans les pièces pouvant bénéficier des apports solaires par les vitrages. Elles réduisent votre facture de 10% et leur placement est rentabilisé en moins de deux ans.
- Pour obtenir une Prime Énergie régionale, il y a certaines conditions techniques à respecter. www.bruxellesenvironnement.be

Installer un système de ventilation permettant la ventilation contrôlée du logement.

La ventilation a pour but de garantir une bonne qualité d'air dans votre logement, en apportant de l'air neuf dans les locaux dits secs (séjour, chambres...), et en évacuant l'air vicié dans les locaux dits humides (salle de bain, cuisine, toilette, buanderie...).

Il existe trois systèmes de ventilation différents:

- La ventilation naturelle : il s'agit de la méthode de ventilation la moins chère. Elle est recommandée pour les logements qui ne sont pas parfaitement isolés. Des grilles d'aération réglables manuellement laissent entrer l'air frais dans les "pièces sèches". Et des ouvertures dans ou sous toutes les portes intérieures laissent circuler l'air. Des ouvertures réglables, intégrées aux cheminées verticales, permettent à l'humidité et l'air d'être évacués.
- L'extraction mécanique, plus performante que la ventilation naturelle.
- La ventilation mécanique double flux avec récupération de chaleur. Ce système assure un échange de chaleur entre l'air entrant et sortant: l'air chaud extrait réchauffe l'air froid entrant. Elle peut être assurée par plusieurs ventilateurs ou par un ventilateur central. Ce procédé permet de réguler parfaitement la circulation d'air mais il n'est à utiliser que dans des logements bien isolés et étanches à l'air.
- Si vous remplacez les châssis, il est recommandé de placer des dispositifs d'alimentation en air dans les locaux secs, ce qui est obligatoire lors de certaines rénovations.



RÉGION DE
BRUXELLES-
CAPITALE

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Rue de Genève 117, 1140 EVERE
Certificat PEB N°: 20150122-0000267519-01-9
Certificat PEB valide jusqu'au: 22/01/2025

3

Recommandations

Isoler les conduites de distribution du chauffage central dans les espaces non chauffés au moyen de produits adaptés.

- En fonction du diamètre des conduites et de la qualité de l'isolant utilisé, des épaisseurs minimales doivent être respectées pour le placement de l'isolant.
- Pour respecter les exigences qui sont d'application, vous trouverez toutes les données nécessaires sur www.bruxellesenvironnement.be

Remplacer le simple vitrage par un double vitrage performant.

En remplaçant le simple vitrage par du double vitrage performant, vous diminuerez votre consommation de chauffage et vous augmenterez votre confort en supprimant la désagréable sensation de froid devant les fenêtres.

- Avant de remplacer le vitrage, assurez-vous auprès de professionnels (entrepreneur, corps de métiers, etc.) qu'il n'est pas conseillé de changer l'ensemble de la fenêtre. En effet, le caractère isolant d'une fenêtre est lié au vitrage, au châssis et au raccord à la paroi. Si vous remplacez le vitrage, il peut être nécessaire et il sera sans doute intéressant de remplacer le châssis actuel s'il n'est pas en bon état ou s'il s'agit d'un vieux châssis métallique sans coupure thermique.
- Un double vitrage performant actuel est entre 5 à 6 fois plus performant qu'un simple vitrage! Mais si votre double vitrage a plus de 15 ans, il peut aussi être intéressant de le remplacer car les doubles vitrages actuels sont 2 à 3 fois plus performants.
- Pour éviter les mauvaises surprises, le remplacement des châssis doit impérativement être accompagné d'une gestion de l'évacuation de l'humidité par un système de ventilation naturel (généralement, on place alors des grilles dans les châssis pour l'amenée d'air) ou mécanique (bouche de ventilation avec ventilateurs).
- Vous pouvez également maintenir le châssis et le vitrage existant et les doubler avec une nouvelle fenêtre performante du point de vue énergétique.
- Pour obtenir une Prime Energie régionale, il y a certaines conditions techniques à respecter. www.bruxellesenvironnement.be

Isoler les murs extérieurs.

Si vous rénovez votre logement, profitez-en pour isoler les murs extérieurs. Un seul mur de façade isolé vous fera gagner jusqu'à 18% sur la facture de chauffage.

- L'isolation des murs n'étant pas facile à mettre en œuvre, il faut recourir à un professionnel pour évaluer et réaliser les travaux. Le cas échéant, pour les façades côté rue en particulier, il est nécessaire de respecter les prescriptions urbanistiques, réglementations et législations en vigueur.
- Il existe principalement trois méthodes pour isoler les murs de votre habitation. Le choix de la méthode dépend de plusieurs critères: urbanistiques, esthétiques, spatiaux et financiers. L'isolation des murs par l'extérieur s'avère souvent être la meilleure solution, suivie par le remplissage des murs creux avec un matériau isolant.
- Si ces deux solutions s'avèrent impossibles à réaliser, on peut opter pour l'isolation murale par l'intérieur. Le placement de l'isolant sur la face intérieure des murs doit être réalisé soigneusement par un professionnel afin d'éviter les désagréments dus aux ponts thermiques (condensation et moisissures).
- Isolez prioritairement les murs aveugles.
- Profitez des travaux pour placer une épaisseur suffisante d'isolant. Pour bénéficier d'une Prime Energie régionale, il y a certaines conditions techniques à respecter, entre autres concernant l'épaisseur minimale à placer en fonction du type d'isolant choisi. www.bruxellesenvironnement.be



RÉGION DE
BRUXELLES-
CAPITALE

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Rue de Genève 117, 1140 EVERE
Certificat PEB N°: 20150122-0000267519-01-9
Certificat PEB valide jusqu'au: 22/01/2025

3

Recommandations

Améliorer l'étanchéité à l'air du bâtiment et ventiler correctement.

Améliorer l'étanchéité à l'air du bâtiment permet d'éviter les pertes (non contrôlées) par infiltration et exfiltration d'air et donc d'économiser de l'énergie.

Attention, l'apport contrôlé d'air neuf est nécessaire pour maintenir un climat sain à l'intérieur d'une habitation et il faut penser à ventiler votre logement de manière adéquate mais les courants d'air froid non maîtrisés sont la cause de pertes d'énergie et d'inconfort.

- Les fuites se situent fréquemment au niveau des portes et fenêtres, des caisses à volet, au raccord entre les murs et la toiture et au niveau de la toiture en elle-même.
- Ne confondez donc pas infiltrations et ventilation : ne bouchez pas les dispositifs de ventilation présents dans votre logement.

Annexe

Ce certificat contient uniquement des mesures pour l'amélioration d'installations individuelles. Des conseils pour améliorer le système de chauffage collectif peuvent être obtenus en sollicitant un audit énergétique ou un diagnostic du système de chauffage par un professionnel agréé. Le diagnostic du système de chauffage est un acte obligatoire pour les chaudières de plus de 15 ans.

De nombreuses Primes Energie régionales sont également disponibles pour le secteur du logement collectif.
www.bruxellesenvironnement.be

Vous trouverez en dernière page du certificat PEB, des conseils pour économiser l'énergie dans la vie quotidienne



RÉGION DE
BRUXELLES-
CAPITALE

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Rue de Genève 117, 1140 EVERE
Certificat PEB N°: 20150122-0000267519-01-9
Certificat PEB valide jusqu'au: 22/01/2025

4

Informations administratives

Les informations contenues dans cette zone peuvent être utiles dans le cadre de la législation PEB sur les installations techniques. Elles sont également destinées à des fins de contrôle éventuel par l'autorité.

	Oui	Non
Présence d'une attestation de réception du système de chauffage:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Si oui, le système de chauffage est-il déclaré conforme?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Présence d'un rapport de diagnostic:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Conseils pour une utilisation rationnelle de l'énergie

Vous trouverez ci-dessous des exemples d'investissements non coûteux ou très peu coûteux permettant d'économiser de l'énergie dans une habitation individuelle.

Chauffage

- ▣ Programmez les plages de chauffe suivant votre occupation des lieux. Lors d'absences de plus d'une semaine, arrêtez même la chaudière.
- ▣ Mettez la consigne de température sur 16 °C la nuit et en journée lorsque vous êtes absent.
- ▣ Ne placez aucun obstacle devant les radiateurs ou convecteurs et ne les couvrez pas.
- ▣ Fermez les volets et/ou tirez les rideaux le soir.
- ▣ Economisez 6 à 7% en diminuant d'1 °C la température de consigne.
- ▣ Réglez les vannes thermostatiques (qui s'obturent et s'ouvrent automatiquement pour maintenir la température de chaque pièce constante) sur 16 °C (position 2) dans les chambres et sur 19-20 °C (position 3) dans les pièces de séjour.
- ▣ Entretenez régulièrement la chaudière afin d'économiser de 3 à 5%.

Eau chaude sanitaire

- ▣ Utilisez, si possible, un pommeau de douche économique qui consomme moins d'eau et donc d'énergie, pour un confort équivalent à un pommeau classique.
- ▣ Etudiez la possibilité d'installer un chauffe-eau solaire.

Ventilation

- ▣ Réalisez une bonne aération afin de renouveler l'air intérieur, d'améliorer le climat intérieur pour les occupants et d'éviter les problèmes d'humidité et de santé dans le logement.
- ▣ En cas de ventilation par ouverture des fenêtres, d'octobre à mai préférez une aération en dehors des périodes de chauffe.

Confort d'été

- ▣ La journée, utilisez les stores et les volets pour limiter les apports solaires.
- ▣ La nuit, aérez un maximum pour refroidir la masse thermique du bâtiment et éviter la surchauffe le jour.

Eclairage

- ▣ Optez pour des ampoules fluocompactes de classe A, des LED ou des tubes fluorescents (TL) qui consomment moins d'énergie que les ampoules à incandescence ou les halogènes et ont des durées de vie bien supérieures.
- ▣ Nettoyez les lampes et les luminaires de leur poussière.

Bureautique/ audiovisuel

- ▣ Eteignez ou débranchez les appareils ne fonctionnant que quelques heures par jour au moyen d'une multiprise par exemple.
- ▣ Choisissez des appareils économes en énergie.

Electroménager

- ▣ Achetez de préférence des appareils de classes A+ ou A++. Par exemple, le frigo et le surgélateur sont responsables de 25 % de la consommation en électricité d'un logement.
- ▣ Pour plus de renseignements, consultez Bruxelles Environnement au 02 775 75 75

Bruxelles le 13 mars 2012

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DES COPROPRIETAIRES
de la Résidence DUNANT II – Rue de Genève, 117 – 119 / Avenue Henri Dunant, 1 - 1140
Bruxelles
du 13 mars 2012**

Liste des présences : celle-ci est annexée à l'original du présent procès-verbal.

Olivier HEES aurait voulu présenter Mr Cédric TYTECA, son filleul, qui travaille avec lui depuis plus de 6 ans et qui va l'aider dans la gestion de l'immeuble mais qui est absent pour cause de maladie. D'autre part, il remercie Martine FIERENS de la société HEES IMMO (vente/location/gestion privative) qui a bien voulu l'accompagner pour l'aider dans la tenue de l'assemblée générale.

D'autre part, Olivier HEES souhaite mettre fin à certaines rumeurs qui ont été émises par une copropriétaire : la Sprl IMMO HEES n'a pas été vendue et Mr HEES est depuis le 1^{er} novembre 2010 (soit depuis 16 mois) associé à Mr Noel Louis LAMBERT, Ingénieur Architecte qui a acheté une partie des parts de la Sprl IMMO HEES. Le fils de Mr LAMBERT travaille également comme gestionnaire chez IMMO HEES et poursuit ses études d'agent immobilier.

1. Validité de l'assemblée générale

L'assemblée est valablement constituée étant donné que 90 propriétaires sont présents ou représentés totalisant ensemble 27.205 / 39.885 ème.

2. Nomination du Président et du secrétaire de l'assemblée générale ainsi que de 2 scrutateurs.

Mr DEBROUX et Mr TRAN sont nommés scrutateurs à l'unanimité des voix.

Mme HENNECKER est nommée Présidente de l'Assemblée générale et Mr HEES secrétaire et ce à l'unanimité des voix.

3. Rapport du conseil de copropriété, du commissaire aux comptes et état des procédures en cours

Le rapport du conseil de copropriété est joint au présent procès-verbal ;

Mr DELINCE remercie Mme HENNECKER pour avoir collationné les plaintes suite travaux VIMAR. Il est intervenu régulièrement pour des questions techniques. Il signale que la concertation entre les membres s'effiloche. Il regrette l'insistance pour remplacement chaudière et audit énergétique. Il trouve que le syndic s'est quelque peu essouffé par rapport à la société VIMAR, intervention portée de garage, règlement travaux terrasses rez de chaussée.

Il signale que la ventilation des frais entre vendeurs et acquéreur n'est pas claire et que l'accueil chez IMMO HEES n'est pas toujours agréable.

L'intervention de Mr DELINCE est personnelle.

Mme KAPLAN lit le rapport du commissaire aux comptes. Ce document est joint au présent procès-verbal.

Mr DELINCE lit le rapport de Mme VERHAEGHE.

Le syndic précise qu'un membre du conseil de copropriété peut également être commissaire aux comptes.

A ce niveau là, il y a discordance et un manque de collaboration entre les vérificateurs. Le syndic regrette que Mme VERHAEGHE n'ait pas effectué des contrôles trimestriels ce qui aurait permis des éventuels rectificatifs. Si les remarques émises sur le compte chauffage sont fondées, cela ne changera pas grand-chose (certains auront plus à payer et d'autres moins), le syndic propose que le rectificatif soit effectué lors du prochain décompte annuel car comme Mme VERHAEGHE a remis ses remarques très tard, il n'était techniquement plus possible de demander à CALORIBEL de refaire totalement le décompte et de l'envoyer dans un délai raisonnable avant l'assemblée générale.

Mme HENNECKER a aidé Mme KAPLAN car il n'y avait pas d'appui de Mme VERHAEGHE.

Le syndic remercie le conseil de copropriété et les commissaires aux comptes pour leurs actions efficaces et leur collaboration.

Au niveau des procédures, le syndic fait part à l'Assemblée Générale d'un courrier de Maître de HEMPTINNE, Conseil de l'ACP. Ce courrier est joint au présent procès-verbal. Il précise néanmoins que le nombre de procédures a fortement diminué et dernièrement encore une importante procédure s'est vue se terminer par le paiement et la récupération de 14.095,10€.

Mr DELINCE fait des commentaires sur le rapport de Mme VERHAEGHE

4. Approbation des comptes et du bilan arrêtés au 31-12-2011 et décharge au syndic, au conseil de copropriété et au commissaire aux comptes

A une majorité des voix (19400 pour et 6930 contre) l'assemblée générale approuve les comptes et le bilan arrêtés au 31-12-2011 et donne décharge au syndic, au conseil de copropriété et au commissaire aux comptes. (22620 pour et 4010 contre)

5. Mandat du syndic, du conseil de copropriété et des commissaires aux comptes

Le mandat de la sprl IMMO HEES comme syndic de l'immeuble est reconduit à une majorité des voix. (23515 pour et 3735 contre)

Les membres du conseil de copropriété sont élus à une majorité des voix : il s'agit de Mrs ZAUWEN (19470 pour et 6830 contre), TRAN (19390 pour et 6285 contre) et Mme HENNECKER. (23955 pour et 2510 contre)

Les commissaires aux comptes sont élus à une majorité des voix : il s'agit de Madame KAPLAN (23770 pour et 2550 contre) et Madame VERHAEGHE. (16717 pour et 7405 contre)

6. Travaux à envisager pour 2012 :

« Le syndic signale que pour tous ces travaux, étant donné qu'ils ne sont pas – à ce stade – indispensables et urgents – le quorum des ¾ des voix des présents ou représentés est nécessaire. Attention : les abstentions ou votes blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité »

-remplacement des conduits d'arrivée et évacuation d'eau – budget : en ce qui concerne ce poste, le syndic précise qu'un seul devis a été demandé afin d'avoir une « première estimation de prix » ceci afin de voir si l'assemblée générale marquerait un « accord de principe » sur l'exécution de ces travaux – auquel cas au-moins 3 offres devront être obtenues ou si d'office ces travaux sont refusés, auquel cas il est inutile de faire travailler les gens pour rien. Le montant à prévoir par colonne prévoyant alimentation eau froide, alimentation eau chaude et décharges est de 20.087,00€ TVA comprise/colonne. Il y aurait 15 colonnes ce qui ferait un budget de 300.000€. C'est une estimation. Le principe de ces travaux est refusé (14045 pour et 12025 contre)

-remplacement installation de chauffage – budget : même principe que pour le poste précédent. 1 seule offre de la société TEM qui propose 2 chaudières VIESSMANN à condensation avec divers accessoires pour un budget de 186.501,75€ TVA comprise. Le principe de ces travaux est refusé (11980 pour et 14255 contre)

-remplacement des revêtements de sol (tapis) des halls rez de chaussée – budget et type : plusieurs devis ont été obtenus et il est proposé pour les 3

halls à rue d'enlever les tapis existants, décapage de la colle et cristallisation des pavements pour un montant total de 10.236,60€ TVA comprise (société SENOFANTE la seule sur 5 ayant été consultées). Pour les seconds halls ascenseurs enlèvement tapis et fourniture + pose tapis en dalles 50x50 LIBRA LINE pour 5.183,40€ TVA comprise soit un montant totale de chantier de 15.420,00€.

Le principe de ces travaux est refusé (16410 pour et 9650 contre)

-double vitrage loge concierge – budget : 4 devis demandés PVC blancs 4 pièces (cuisine, salon, 2 chambres) pour un budget de 6.000€. Voir firme RAPOSO, firme LIMBOURG CHASSIS et CHASSIS DIFFUSION.

Le principe de ces travaux est refusé (15440 pour et 11360 contre)

-loyers parkings : Mme VERHAEGHE estime que les 3 loyers des parkings jours (Mmes HENNECKER, MAFFEI et LORAND) soit 20€/mois est insuffisant et a demandé de mettre ce point à l'ordre du jour. Proposition 25 ou 30€.

18640 oui et 7570 contre – loyer futur 30€

7. Fonds de réserve – situation financière immeuble – décisions à prendre pour l'année 2012 – budgets – envisager un prêt collectif

Au 31-12-2011 le fonds de réserve immeuble est de 96.222,38€ (attention il reste encore environ 10.000€ à payer à la société VIMAR) et qui est alimenté pour l'instant à raison de 35.000€/trimestre

(1^{er} trimestre 2012 déjà appelé). Par contre les provisions appelées en dépenses courantes sont de 224.000€/an et 56.000€ ont déjà été appelés pour le 1T2012.

Le syndic propose de faire des appels de fonds classiques identiques à l'année 2011 ce qui est accepté à une majorité des voix 25.255. et fonds de réserve majorité de 24965 voix

D'autre part, il est éventuellement proposé à l'assemblée générale de contracter un prêt pour l'ensemble de l'immeuble pour le budget de l'ensemble des travaux envisagés. En cas d'accord de principe une assemblée générale extraordinaire devra se tenir pour décider du choix des entreprises et du montant total à emprunter.

Dès lors prêt refusé : votent contre 22870 et 4225 pour.

8. Règlement d'ordre intérieur – amendes à prévoir lors des déménagements et emménagements – lors de la mauvaise utilisation porte de garages et astreintes lors de l'utilisation des garages comme ateliers et dépôts

Une nouvelle mouture du règlement d'ordre intérieur a été éditée par les membres du conseil de copropriété, qu'ils en soient remerciés. Cette mouture est jointe au présent procès-verbal.

Indemnité déménagement/emménagement : proposition 75€/mouvement

Indemnité déménagement/emménagement lorsque l'ascenseur est utilisé : proposition 250€

Indemnités mauvaise utilisation porte de garage : proposition 500€

Astreinte lors de l'utilisation des garages comme ateliers et dépôts à titre commercial : proposition 250 €/mois d'infraction accepté à l'unanimité des voix.

9. Rapport des contrats existants pour l'ACP

Le syndic signale que les contrats existants pour l'ACP sont : IMMO HEES, TECHEM, ANIMAL PEST CONTROL, TEM, AXA BANQUE, VIVIUM, AG INSURANCE, RAAS, ELECTRABEL, IBDE, VIPER, KONE, PINTO, ACERTA,

10. Concordance de l'acte de base avec la nouvelle loi sur la copropriété – report 2013

Théoriquement cette mise en concordance devait être effectuée pour le 1^{er} septembre 2011 mais il y a déjà un report pour septembre 2013. . Le syndic propose dès lors que ce point soit discuté lors de la prochaine assemblée générale, ce qui est accepté à l'unanimité des voix.

11. Informations diverses

- fixation période prochaine assemblée générale : il est proposé que la prochaine assemblée générale se tienne entre le 15 février et le 15 mars 2013; proposition acceptée à l'unanimité des voix.

-passages entre terrasses doivent rester libre = sécurité : c'est un rappel à RESPECTER.

Responsabilité en cas d'accident ou incendie !!!!!

-plan installation ligne de terre : est joint au présent procès-verbal

-l'audit énergétique a été réalisé et rapport reçu il y a peu ; il comporte une centaine de pages.

Lorsqu'il aura été lu, un résumé sera fait en envoyé aux copropriétaires ultérieurement.

-l'avocat Maître Luc WIARD a été interrogé sur l'interprétation de l'acte de base. Son rapport est joint au présent procès-verbal. Il avait été décidé de se rallier à son interprétation ; dès lors, les correctifs comptables nécessaires seront effectués lors du prochain décompte annuel.

12. Lecture et signature du procès-verbal

Le procès-verbal est lu et signé par les Copropriétaires encore présents.

L'ordre du jour étant épuisé la séance est levée à 22H00'.

Nous vous souhaitons bonne réception du présent procès-verbal et vous prions d'agréer, Madame, Mademoiselle, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Pour l'association des copropriétaires
Sprl IMMO HEES
Olivier HEES

Le Président de l'Assemblée

Quelques copropriétaires



ABS

AGENCE BELGE DE SYNDIC
AGENSCHAP VAN BELOEGCH SYNDICUS

immo HEES SPRL
AVENUE L.P.S.I. N° 102742

Bruxelles, le 27/03/2013

COMPTE RENDU D'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE
ACP RESIDENCE DUNANT II
RUE DE GENEVE 117-119 & AV. H. DUNANT 1 A 1140 BRUXELLES
DU 27 MARS 2013 A 19 HEURES 00

La réunion se tient dans la salle BREUGHEL (EPIPHANIE), Rue de Genève 470B à 1030 Bruxelles.
La liste des présences est annexée à l'original du présent procès-verbal.
La séance est ouverte à 19H30.

1. VALIDITE DE L'ASSEMBLEE GENERALE

81 Copropriétaires sont présents ou valablement représentés sur 145 totalisant 23.490 / 39.985 èmes à l'ouverture de la séance. Le double quorum étant atteint, l'Assemblée est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour, repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales et aux statuts.

2. NOMINATION D'UN PRESIDENT DE SEANCE ET DU SECRETAIRE DE L'ASSEMBLEE

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % + 1

La loi précise que l'Assemblée Générale Statutaire doit être présidée par un copropriétaire. Mme HENNECKER ainsi que Mr DELINCEE se portent candidats. Certains propriétaires demandent de procéder au vote écrit.

Vote:	Est élue à la fonction de Président(e) Mme HENNECKER, 6.825 quotités sur 22.930 quotités soit l'unanimité.	
	Votes pour :	16.105 quotités
	Votes contre :	6.825 quotités
	Abstentions & votes nuls :	560 quotités

Le Syndic, représenté par Mme DE KEMPENEER V., gestionnaire, sprl IMMO HEES, propose aux copropriétaires d'assurer la fonction de secrétaire de l'Assemblée Générale Statutaire.

Vote:	Est élue à la fonction de Secrétaire Madame DE KEMPENEER, 23.490 quotités sur 23.490 quotités soit l'unanimité.
--------------	---

3. CHANGEMENTS AU SEIN DE LA SPRL IMMO HEES

Mr LAMBERT relate les changements au sein de la sprl IMMO HEES, dont le nom commercial est devenu Agence Belge de Syndic, soit en abrégé A.B.S. et expose la nouvelle structure de la société.
Mr LAMBERT répond aux questions posées.

4. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIETE

Mme HENNECKER procède à la lecture du rapport du Conseil de Copropriété, lequel est joint au présent procès-verbal.

Mr LAMBERT use de son droit de réponse et informe l'Assemblée Générale que, dans un tel contexte et au vu du climat qui existe, il ne peut poursuivre en toute sérénité son mandat de syndic.



ABS

AGENCE BELGE DE SYNDIC
AGENSCHAP VAN BELGISCH SYNDICUS

immo HEES SPRL
Afschire L.P.J. N° 102742

Bruxelles, le 27/03/2013

5. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

A la suite de la démission des Commissaires aux Comptes élues par l'AG de 2012, Mmes KAPLAN et VERHAEGHE), les comptes ont été contrôlés par le bureau DEBROUX & Associés, (Experts Comptables et Conseils fiscaux).

Mme HENNECKER procède à la lecture du rapport du bureau DEBROUX, lequel est joint au présent procès-verbal.

La plupart des remarques ont été levées, notamment concernant le remboursement des doubles paiements aux fournisseurs. Les autres régularisations demandées ont, pour la plupart, été effectuées.

Au terme de sa vérification, le bureau DEBROUX confirme l'exactitude des comptes au 31/12/2012.

6. ETAT DES PROCEDURES EN COURS

Les dossiers en cours en 2012 ont, pour la plupart, été clôturés par le paiement des arriérés.

A ce jour, une seule procédure en justice pour recouvrement de charges subsiste (dossier ET TEHAMY). Le dossier en est à l'état de saisie immobilière conservatoire.

La procédure habituelle de recouvrement des charges continue à être appliquée pour les copropriétaires défaillants.

7. APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN ARRETES AU 31/12/2012

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % + 1

Les comptes ont été contrôlés par le bureau DEBROUX, qui confirme l'exactitude de ceux-ci.

Mme HENNECKER demande que copie de l'échange de courriel avec Mme WAGENAIRE, de la sprl ABS - Immo HEES, du 20/03/2013, soit joint au présent PV.

Un débat s'engage quant à la mauvaise situation financière de la copropriété, à savoir, le niveau trop faible du Fonds de Roulement, les prélèvements effectués sur le Fonds de Réserve sans décision de l'AG, qui semblaient être coutumiers par le passé, pour palier aux problèmes de liquidités. Il est répondu aux questions posées en séance par les copropriétaires.

Vote: L'Assemblée Générale Statutaire vote sur l'approbation des comptes arrêtés au 31.12.12 et du bilan arrêté à la même date :

Votes pour : 5.760 quotités sur 17.960 quotités présentes au moment du vote

Votes Contre : 12.200 quotités sur 17.960 quotités

Votes nuls/Absentions : 5.530 quotités sur 23.490 quotités

La majorité requise n'étant pas atteinte, les comptes et le bilan ne sont pas approuvés.

8. COUPURE DE CHAUFFAGE EN ETE (OCCUPANTS DE LA COLONNE I)

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % + 1

Ce point a été porté à l'ordre du jour à la demande d'une copropriétaire de la colonne I.

Vote: L'Assemblée Générale Statutaire vote sur la coupure de l'installation de chauffage en été :

Votes pour : 7.015 quotités sur 19.320 quotités présentes au moment du vote

Votes Contre : 12.215 quotités sur 19.320 quotités

Votes nuls/Absentions : 4.260 quotités sur 23.490 quotités

La majorité requise n'étant pas atteinte, la proposition est rejetée.

9. TRAVAUX A REALISER ET LEUR FINANCEMENT :

MAJORITE REQUISE : 75 %

9.1. Remplacement des châssis conciergerie

Le budget annoncé lors de l'AG de 2012 était de 6.000 €. Ces travaux ont été refusés en 2012. D'autres sociétés ont été consultées.

Offre WILLIAMS (sans remplacement des volets) : **4.334 €** TVAC (avec ristourne* 25 %) ou **6.045 €** TVAC

Offre ECORENOVATION : **4.012 €** TVAC (sans les volets) et **5.814 €** TVAC (avec les volets)

IMMO HEES SPRL/BVBA Avenue Louise, 379/20 - 1050 Bruxelles

Tél 02/280.17.38 - Fax 02/230.29.65 - info@abs-syndic.be - www.abs-syndic.be

IPI : 102.742 - Fortis AG : 990.89.557

VOTRE IMMEUBLE, NOTRE OBJECTIF AU QUOTIDIEN - UW GEBOUW, ONZE DAGELIJKSE ZORG



ABS

AGENCE BELGE DE SYNDIC
AGENSCHAP VAN BELGISCHE SYNDICUS

immo HEES
SPRL
MEMBRE I.P.I. N° 102742

Bruxelles, le 27/03/2013

Offre COINTELPRO : **5.294 € TVAC** (sans les volets) et **7.503 € TVAC**
Offre BELISOL : Offre non reçue

Vote: L'Assemblée Générale vote l'exécution des travaux de remplacement des châssis avec volets pour un budget total maximum de 7.503 € et de les financer via le Fonds de Réserve.
Votes pour : 20.115 quotités sur 21.315 quotités présentes au moment du vote
Votes Contre : 1.200 quotités sur 21.315 quotités
Votes nuls/Absentions : 2.175 quotités sur 23.490 quotités
La majorité requise étant atteinte, les travaux sont acceptés à 93 %.

9.2. Tuyauteries Eau Froide & Eau Chaude Cuisines colonne F – Inaccessibilité des Compteurs

Certains compteurs d'eau à radiofréquence n'ont pu être placés par TECHEM CALORIBEL lors du remplacement des compteurs pour un problème d'accessibilité. Les raisons précises n'ont pas encore été communiquées.

Mme HENNECKER suggère de reporter ce point à la prochaine Assemblée Générale.

Vote: L'Assemblée Générale vote sur le report de ce point à l'ordre du jour d'une prochaine Assemblée Générale, 23.490 quotités sur 23.490, soit l'unanimité.

9.3. Changement tapis halls ascenseurs & Rénovation des sols des halls d'entrée (cristallisation)

Mme HENNECKER rappelle que ces travaux sont abordés en AG depuis plusieurs années.

Elle informe que le montant des indemnités emménagements/déménagements versées au Fonds de Réserve s'élève à +/- 36.479 €.

Le budget annoncé lors de l'AG de 2012 était 15.420 € TVAC, Ces travaux ont été refusés.

- de 10.236 € pour la cristallisation des 3 halls (avec enlèvement des tapis)
- de 5.184 € pour le remplacement des tapis.

Deux sociétés ont été consultées par le syndic. D'autres pourraient encore l'être si l'AG le souhaite.

Offre COINTELPRO 10.273 € TVAC pour l'ensemble des travaux
Offre ECORENOVATION Offre à suivre sous peu

Vote: L'Assemblée Générale vote l'exécution des travaux de remplacement des tapis dans les 3 halls ascenseurs (sur toute la largeur du couloir) et la cristallisation des 3 halls d'entrée, pour un budget total de 12.500 € HTVA, et de financer ces travaux via le Fonds de Réserve.
L'Assemblée Générale vote sur la constitution d'un Comité « Choix Couleur & Choix Entreprise » (Mme LAURAND, Mme KRAL, Mme DIDEREN, Mme D. KINDT, Mme HENNECKER)
Votes pour : 15.855 quotités sur 22.420 quotités présentes au moment du vote
Votes Contre : 6.565 quotités sur 22.420 quotités
Votes nuls/Absentions : 1.070 quotités sur 23.490 quotités
La majorité requise n'étant pas atteinte, les travaux sont refusés.

9.4. Remise en peinture des halls d'entrée

Offre COINTELPRO 5.486 € TVAC
Offre ECORENOVATION 9.495 € TVAC

Vote: L'Assemblée Générale vote l'exécution des travaux de remise en peinture des halls d'entrée Rez-de-chaussée (halls boîtes-aux-lettres et halls ascenseur) pour un budget maximum de 5.500 € TVAC et de financer ces travaux via le Fonds de Réserve.
Votes pour : 18.290 quotités sur 22.550 quotités présentes au moment du vote
Votes Contre : 4.260 quotités sur 22.550 quotités
Votes nuls/Absentions : 940 quotités sur 23.490 quotités
La majorité requise étant atteinte, les travaux sont acceptés à 81 %.

9.5. Placement de crochets à vélos dans les 3 caves « vélos »

Ce point a été porté à l'ordre du jour à la demande d'une copropriétaire.

Le Syndic rappelle que dans le cadre dossier du permis d'environnement, la question du nombre d'emplacements de vélos est définie par les prescriptions de l'IBGE.

IMMO HEES SPRL/BVBA Avenue Louise, 379/20 - 1050 Bruxelles

Tél 02/280.17.38 – Fax 02/230.29.65 – info@abs-syndic.be – www.abs-syndic.be

IPI : 102.742 – Fortis AG : 990.89.557

VOTRE IMMEUBLE, NOTRE OBJECTIF AU QUOTIDIEN – UW GEBOUW, ONZE DAGELIJKSE ZORG



Bruxelles, le 27/03/2013

Vote: L'Assemblée Générale vote sur le report de ce point à l'ordre du jour d'une prochaine Assemblée Générale, 23.490 quotités sur 23.490, soit l'unanimité.

10. TRAVAUX A ENVISAGER – PRESENTATION & OPPORTUNITE

10.1. Mise en conformité Local Chaufferie (Arrêté chauffage 2010) et/ou modernisation Chaufferie

Toutes les installations d'une puissance nominale supérieure à 20 kW, fonctionnant avec un combustible liquide ou gazeux et chauffant l'eau comme fluide caloporteur intermédiaire, sont soumises à l'Arrêté Gouvernemental de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/06/2010, dont l'objectif est e.a. la diminution des gaz à effet de serre).

Celui-ci prévoit les obligations suivantes :

- ✚ **Réception de l'installation de chauffage** (après l'installation d'une chaudière, après remplacement du brûleur et du corps de chauffe, le déplacement d'une chaudière (ici, type 2 : par un Conseiller chauffage PEB)
- ✚ **Contrôle périodique des chaudières** (tous les ans pour chaudière au mazout et tous les 3 ans pour chaudière au gaz), par un professionnel agréé (par un technicien chauffage agréé)
- ✚ **Diagnostic du système de chauffe** est à faire établir par un professionnel agréé (ici, type 2 : par un Conseiller chauffage PEB) pour toute chaudière de puissance supérieure à 20 kW ayant atteint l'âge de 15 ans (évaluation des performances énergétiques, informations quant au respect des exigences applicables en fonction du type du système de chauffage, détermination du surdimensionnement éventuel, conseil sur le remplacement ou autre modifications possible du système, son utilisation, sur les solutions alternatives.

Un audit général de l'immeuble a déjà été réalisé, comprenant la chaufferie.

Le bureau ENESTA est agréé Conseiller Chauffage PEB, dès lors le contenu de l'audit répond à la demande de diagnostic imposée par cet Arrêté Gouvernemental.

Modernisation :

Pour mémoire, l'AG de 2012 a refusé le principe de ces travaux.

Offre actualisée de la société TEM le renouvellement complet de la chaufferie (chaudières gaz à condensation) : 187.337,50 € TVAC.

10.2. Revêtement de sol terrasses 117-119 Avant (étanchéité/carrelages)

Ce point est un point d'information. Les terrasses en façade ont déjà fait l'objet de travaux d'étanchéité par le passé. Cependant, des problèmes se manifestent déjà au niveau de certains appartements.

10.3. Panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité des communs

Suivant l'audit réalisé, la valorisation de ces travaux est de 90.000 €, avec un retour sur investissement de 4 ans.

11. SITUATION DU FONDS DE ROULEMENT & DU FONDS DE RESERVE / EXPLICATIONS / DECISIONS A PRENDRE

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % + 1

Le Syndic informe que :

- a. Au 31/12/2012, le Fonds de Roulement s'élevait à 13.336,67 €
- b. Au 31/12/2012, le Fonds de Réserve s'élevait à 251.255,54 €

Le syndic informe que le Fonds de Roulement est insuffisant. Il devrait être théoriquement égal à 1,5 trimestre de charges, soit +/- 125.000 €. Une augmentation significative est vivement suggérée à l'Assemblée.

Le budget de fonctionnement en 2012 était de :

- a. 338.050 € en charges ordinaires (56.000 €/trimestre).
- b. 140.000 € en Appels de Fonds de Réserve (35.000 €/trimestre)

Le syndic informe également que le budget des charges ordinaires est largement sous-évalué depuis au moins l'année 2009. Le tableau évolutif des charges ordinaires depuis 2009 est joint au présent PV.

IMMO HEES SPRL/BVBA Avenue Louise, 379/20 - 1050 Bruxelles

Tél 02/280.17.38 – Fax 02/230.29.65 – info@abs-syndic.be – www.abs-syndic.be

IPI : 102.742 – Fortis AG : 990.89.557

VOTRE IMMEUBLE, NOTRE OBJECTIF AU QUOTIDIEN – UW GEBOUW, ONZE DAGELIJKSE ZORG



Bruxelles, le 27/03/2013

Vote: L'Assemblée Générale vote sur
Le budget annuel 2013 de 346.500 €, soit 97.000 €/Trimestre
L'alimentation annuelle du Fonds de Réserve de 10.000 € /Trimestre
L'augmentation du Fonds de Roulement à 75.000 € à concurrence de 10.000 € /Trimestre
Votes pour : 20.350 quotités sur 20.675 quotités présentes au moment du vote
Votes Contre : 325 quotités sur 20.675 quotités
Votes nuls/Absentions : 2.815 quotités sur 23.490 quotités
La majorité requise étant atteinte, la proposition est approuvée à 98 %.

12. ETAT DES CONTRATS EN COURS LIANT LA COPROPRIETE

L'ACP est lié contractuellement avec :

IMMO HEES	ATK
TECHEM CALORIBEL	RAAS
ANIMAL PEST CONTROL	ELECTRABEL
TEM	IBDE
AXA BANQUE	VIPER
VIVIUM	KONE
AG INSURANCE	ACERTA
EURODYAMICS	Mme PINTO
BELGACOM	

13. FIXATION DU MONTANT A PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST OBLIGATOIRE

La loi de 2010 impose à l'Assemblée Générale de définir le montant à partir duquel le syndic est obligé de mettre les fournisseurs en concurrence.

Vote : L'Assemblée Générale Statutaire vote sur le plafond maximum au-delà duquel le syndic a l'obligation de mettre les fournisseurs en concurrence : 3.000 € (sans cahier de charges), approuvé à l'unanimité des copropriétaires encore présents ou représentés en séance.

14. LOI DE 2010 SUR LA COPROPRIETE - MISE EN CONCORDANCE DES STATUTS - DESIGNATION D'UN NOTAIRE

Le Syndic rappelle que la mise en conformité de l'acte de base (Statut de la Résidence) doit être faite pour le 01.09.2013. Le syndic fait part des évaluations d'honoraires établies pour des immeubles similaires (+/- 2.500 à 3.500 €).

Après discussion, l'Assemblée Générale décide de voter sur le report de ce point à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Statutaire 2014.

Vote : L'Assemblée Générale Statutaire vote sur le report de ce point à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Statutaire de 2014.
Votes pour : 18.370 quotités sur 19.890 quotités présentes au moment du vote
Votes Contre : 1.520 quotités sur 19.890 quotités
Votes nuls/Absentions : 3.600 quotités sur 23.490 quotités
Ce point sera donc reporté.

15. DECHARGE & QUITUS AU SYNDIC

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % + 1

Vote : L'Assemblée Générale Statutaire vote sur le quitus et la décharge à donner au syndic :
Votes pour : 13.775 quotités sur 21.070 quotités présentes au moment du vote
Votes Contre : 7.295 quotités sur 21.070 quotités
Votes nuls/Absentions : 2.420 quotités sur 23.490 quotités
La majorité requise étant atteinte, décharge est donnée à 65 %.



Bruxelles, le 27/03/2013

16. DECHARGE AU CONSEIL DE COPROPRIETE

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % + 1

Vote : L'Assemblée Générale Statutaire vote sur le quitus et la décharge à donner aux membres du Conseil de Copropriété:
Votes pour : 15.760 quotités sur 20.060 quotités présentes au moment du vote
Votes Contre : 4.300 quotités sur 20.060 quotités
Votes nuls/Absentions : 3.430 quotités sur 23.490 quotités
La majorité requise étant atteinte, décharge est donnée à 78 %.

17. DECHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % + 1

Vote : L'Assemblée Générale Statutaire vote sur le quitus et la décharge à donner aux Commissaires aux Comptes (bureau DEBROUX):
Votes pour : 15.070 quotités sur 16.965 quotités présentes au moment du vote
Votes Contre : 1.895 quotités sur 16.965 quotités
Votes nuls/Absentions : 6.525 quotités sur 23.490 quotités
La majorité requise étant atteinte, décharge est donnée à 89 %.

18. RECONDUCTION EVENTUELLE DU MANDAT DU SYNDIC OU NOMINATION EVENTUELLE D'UN NOUVEAU SYNDIC

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % + 1

Mme HENNECKER rappelle à l'Assemblée que Mr LAMBERT a consenti à une gratuité d'honoraires d'un trimestre pour compenser les carences constatées dans le cadre de la gestion précédente.

Mme VERHAEGHE prend la parole et informe l'Assemblée Générale que la société IGB dans laquelle elle travaille a été approchée par Mr TYTECA en 2013 pour une éventuelle association et l'apport de bâtiments qu'il gèrait au sein de la sprl Immo HEES.

Vote : L'Assemblée Générale Statutaire vote sur la reconduction du mandat de ABS - Immo HEES sprl :
Votes pour : 14.700 quotités sur 19.500 quotités présentes au moment du vote
Votes Contre : 4.800 quotités sur 19.500 quotités
Votes nuls/Absentions : 3.990 quotités sur 23.490 quotités
La majorité requise étant atteinte, le mandat du syndic est reconduit à 75 %.

19. ELECTION DU CONSEIL DE COPROPRIETE

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % + 1

Mme HENNECKER, Mr ZAUWEN et Mr TRAN ne représentent plus leur candidature.
Appel aux candidats est fait en séance.
Aucun candidat n'est volontaire pour assumer ces fonctions.

20. ELECTION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES OU D'UN CONTROLEUR EXTERIEUR A DEFAUT DE CANDIDAT(S)

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % + 1

Appel aux candidats est fait en séance. Aucun copropriétaire ne se porte volontaire.
Le bureau DEBROUX est donc proposé pour poursuivre sa mission.

Vote : L'Assemblée Générale Statutaire vote sur la nomination du bureau DEBROUX comme Commissaire(s) aux Comptes extérieur Comptes:
Votes pour : 14.965 quotités sur 17.705 quotités présentes au moment du vote
Votes Contre : 2.740 quotités sur 17.705 quotités
Votes nuls/Absentions : 5.785 quotités sur 23.490 quotités
La majorité requise étant atteinte, le mandat du Bureau DEBROUX est reconduit à 84 %.



Bruxelles, le 27/03/2013

21. PERIODE PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE A FIXER
MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % + 1

L'Assemblée Générale Statutaire décide de fixer la prochaine durant : la 2^e quinzaine de mars.

22. LECTURE ET SIGNATURE DU PROCES-VERBAL

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée le 28/03/2013 à **01H25**.
Le procès-verbal est lu et signé par les copropriétaires encore présents.

Aucune remarque de la part des copropriétaires présents ou représentés n'a été faite en fin de réunion sauf celles reprises ci-après, à savoir : **AUCUNE**

Hormis les éventuelles remarques ci-avant, le PV de la présente Assemblée Générale Statutaire a été approuvé sans remarque.

Etant donné que le présent PV a été signé par toutes les personnes encore présentes et/ou représentées, ce PV de réunion a valeur de lettre recommandée.

Toutes les décisions prises en réunion et actées dans ce PV sont opposables à tiers.

Pour l'Association des Copropriétaires

VIRGINIE DE KEMPENEER – ABS - - IMMO HEES Sprl
Gestionnaire Senior
Virginie.dekempeneer@abs-syndic.be

NOEL LOUIS LAMBERT – ABS - IMMO HEES Sprl
Gérant de la sprl IMMA HEES
Noel.lambert@abs-syndic.be

Le Président de l'Association des Copropriétaires

Les Copropriétaires



Bruxelles, le 10 Septembre 2014

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 10 SEPTEMBRE 2014

ACP DUNANT II BCE 0850.167.386

117-119, RUE DE GENEVE ET 1 RUE HENRI DUNANT A 1140 BRUXELLES

LA REUNION EST TENUE A LA FABRIQUE D'EGLISE DE L'EPIPHANIE (SALLE BREUGHEL) - 470 B, RUE DE GENEVE A 1140 BRUXELLES

La liste des présences est annexée à l'original du présent procès-verbal. Xavier MUES représente ABS Syndic (Immo Hees sprl) et la séance est ouverte à 19H30.

Compte rendu et décisions de l'A.G suivant l'Ordre du Jour repris sur la convocation du 25 Août 2014.

Les votes sont écrits. Les bulletins de votes sont distribués aux copropriétaires à la signature de la liste de présence.

1. Validité de l'Assemblée Générale

DOUBLE QUORUM : COPROPRIETAIRES (PRESENTS ET/OU REPRESENTES) TOTALISANT ENSEMBLE 50 % + 1 DES QUOTITES

L'assemblée est valablement constituée et peut délibérer : **84 copropriétaires sur 147** sont présents ou représentés totalisant ensemble **23.765 / 39.985 ème soit 58,77% des quotités.**

2. Nomination du Président de Séance et du Secrétaire de l'Assemblée

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % + 1

Désignation du Président et du (des) Secrétaires pour contrôler les votes de l'Assemblée Générale.
Le Syndic rédigera le Procès-Verbal de l'Assemblée Générale.
Après les votes, tous deux **sont élus**.

Candidature du Président de l'Assemblée : Mr HEINIX

VOTE N° 2.1

POUR : à l'unanimité des voix 100 % des quotités présentes/représentées
CONTRE : aucun

Candidature du Secrétaire de l'Assemblée : Mme HENNECKER

VOTE N° 2.2

POUR : à l'unanimité des voix 100 % des quotités présentes/représentées
CONTRE : aucun

3. Reconduction du mandat du Syndic

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % + 1

Après les votes, l'AG décide de **NE PAS reconduire le mandat du Syndic ABS - Immo Hees sprl.**

VOTE N° 3.1 : Dépouillement sur 22.350 quotités

POUR : quotité : **6.400** **28,64 %** des quotités présentes/représentées (22.350)
CONTRE : quotité : **15.950** **71,36 %** des quotités présentes/représentées (22.350)
Noms des votes contre : voir bulletins de Vote. Il manque 1 bulletin de 5 quotités lors du dépouillement
ABSTENTION et/ou NULS : quotité : **1410** **xx %** des quotités présentes/représentées

Le Syndic actuel, ABS immo hees prestera ses fonctions jusqu'au 31-5-2015, soit jusqu'à la fin du Contrat.
La présentation des offres pour la nouveau Syndic, par le Conseil de Copropriété, sera au point de l'Ordre du Jour de l'Assemblée Générale Statutaire qui se tiendra selon la période votée au point 23.
Il sera inclus le point de dédommagement pour la concierge, Mme PINTO.
Le Syndic transmettra les documents de l'ACP au Syndic élu endéan les 30 jours après le 31/5/2015.
Ne s'agissant pas d'une AGS, la condition sur la non reconduction du mandat avec préavis de 3 mois n'est pas applicable et le mandat se prolonge jusqu'à la date anniversaire du 31 mai.



Bruxelles, le 10 Septembre 2014

Après les votes, l'AG décide de **l'élection du comité pour recueillir les offres de Syndic**. (Vote si le mandat de l'actuel Syndic n'est pas reconduit).

VOTE N° 3.2

Mme VERHAEGE
Mme HENNECKER
Mme ILUNGA
Mr GREY
Mr DEBROUX
Mr THEISMANN

POUR : à l'unanimité des voix soit 100 % des quotités présentes/représentées
CONTRE : aucun

4. Election du Conseil de Copropriété

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % +1

VOTE N° 4. Après les Votes, l'AG décide d'élire les personnes suivantes.

Mme VERHAEGE
Mme HENNECKER
Mme ILUNGA
Mr GREY
Mr DEBROUX
Mr THEISMANN

POUR : à l'unanimité des voix soit 100 % des quotités présentes/représentées
CONTRE : aucun

5. Election du Vérificateur aux Comptes

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % +1

Après les votes, l'AG décide **d'élire Madame DE STAERCKE, comptable fiscaliste.**

VOTE N° 5

POUR : à l'unanimité des voix soit 100 % des quotités présentes/représentées
CONTRE : aucun
Noms des votes contre :

6. Rapport d'Activité Syndic (résumé)

DONNE A TITRE D'INFORMATION

- Intervention chaudière problème eau chaude en Mai 2013.
- Enlèvement des encombrants par Bruxelles Propreté en Mai 2013.
- Mise en peinture des halls d'entrée en Juin 2013.
- Résolution du problème de fermeture de porte d'entrée au 117 en Juillet 2013.
- Mesures conservatoires fuite local poubelle en Aout 2013.
- Résolution problème du bras de la porte d'entrée au 117 en Septembre 2013.
- Remplacement du cylindre de la porte d'entrée au 119 en Octobre 2013.
- Remplacement de l'échangeur sur la chaudière en Novembre 2013.
- Résolution du problème de minuterie électricité en Novembre 2013.
- Réparation tuyau sanitaire dans les caves 117-119 en Décembre 2013.
- Renseignement auprès de Me C. MOSTIN pour la non constitution d'un Conseil de Copropriété en AG 2013.
- Remplacement vanne d'isolement et by-pass adoucisseur d'eau en Janvier 2014.
- Mesures conservatoires pour fuite local poubelle au 119 en Mars 2014.
- Gestion des commandes plaquettes, clefs, sels adoucisseur, Sinistres et autres au cours de l'exercice.
- Economie de 30.000 € (entre exercice 2012 et 2013) sur les frais de la copropriété.



ABS

AGENCE BELGE DE SYNDIC
AGENSCHAP VAN BELGISCH SYNDICUS

Bruxelles, le 10 Septembre 2014

7. Décharge au Syndic (quitus)

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % +1

Après les votes, l'AG décide **de NE PAS donner** décharge au Syndic.

VOTE N° 7 – votes valides 18.590

POUR	: quotité : 7630	41,04 % des quotités présentes/représentées
CONTRE	: quotité : 10.960	58,98 % des quotités présentes/représentées
Noms des votes contre : voir bulletins de Vote		
ABSTENTION et/ou NULS	: quotité : 4.440	des quotités présentes/représentées

8. Rapport du Vérificateur aux Comptes et Approbation des comptes arrêtés au 31/12/2013

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % +1

RAPPORT DU VERIFICATEUR AUX COMPTES (DONNE A TITRE D'INFORMATION)

Les comptes arrêtés au **31/12/2013** ont été vérifiés par **un comptable-fiscaliste agréé** qui expose sa vérification et présente son rapport verbalement. Les précisions suivantes sont discutées. Copie de son rapport en annexe.

- Afin d'assurer cette mission dans l'intérêt de l'A.C.P et dans le cadre de mesures conservatoires, le Syndic avait fait contrôler les comptes de l'A.C.P par Mme DESTAERCK, comptable-fiscaliste agréée et indépendante.
- Cette comptable fiscaliste était présente à l'AGS du 21 mai et avait exposé son analyse.

APPROBATION DES COMPTES

Votes sur l'approbation des comptes pour **l'exercice 2013 clôturé au 31/12/2013**.

Après les votes, les comptes **sont approuvés**

VOTE N° 8 – votes valides 21.845

POUR	: quotité : 11.395	52,16 % des quotités présentes/représentées
CONTRE	: quotité : 10.450	47,84 % des quotités présentes/représentées
Noms des votes contre : voir bulletins de Vote		
ABSTENTION et/ou NULS	: quotité : 1.800	des quotités présentes/représentées

9. Décharge au Vérificateur aux Comptes

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % +1

Après les votes, l'AG décide **de donner / de NE PAS donner** décharge au Vérificateur aux Comptes.

VOTE N° 9 – votes valides 18.970

POUR	: quotité : 10.780	56,83 % des quotités présentes/représentées
CONTRE	: quotité : 8.190	43,17 % des quotités présentes/représentées
Noms des votes contre : voir bulletins de Vote		
ABSTENTION et/ou NULS	: quotité : 4.675	des quotités présentes/représentées

10. Rapport du Conseil de Copropriété

DONNE A TITRE D'INFORMATION

A défaut de l'élection d'un Conseil de Copropriété à la précédente Assemblée Générale Statutaire en 2013, il n'y a pas de rapport.

11. Décharge au Conseil de Copropriété

DONNE A TITRE D'INFORMATION

PAS DE VOTE EN RAISON DE L'INEXISTENCE D'UN CONSEIL DE COPROPRIETE EN 2013.



Bruxelles, le 10 Septembre 2014

12. Travaux éventuels à réaliser, choix de l'entreprise et modes de financement

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ¾ SOIT 75 %

12.1 Remplacement tuyauterie (EC-EF) colonne F (suivant report de l'AG de 2013, point 9.2)

Impossibilité d'installer les compteurs à Radio Fréquence suite au mauvais état des tuyauteries existantes.
A défaut de réaliser les travaux de remplacement tuyauterie, impossible d'installer ces nouveaux compteurs.

Entreprise : **A PRECISER**

Montant offre : **à préciser - sous réserve des travaux dans les appartements**

Votes sur la réalisation de ces travaux.

La décision de réaliser ces travaux est « **acceptée** »

Ces travaux sont à payer par le **le fonds de réserve**

VOTE N° 12.1 – votes valides 23.030

POUR : quotité : **18.905** **82,08 %** des quotités présentes/représentées

CONTRE : quotité : **3.495** **17,92 %** des quotités présentes/représentées

Noms des votes contre : voir bulletins de Vote

ABSTENTION et/ou NULS : quotité : **630** des quotités présentes/représentées

L'A.G demande au Syndic de sélectionner des offres de prix et de le soumettre au Conseil de Copropriété

12.2 Crochet à vélos 3 caves (suivant report de l'AG de 2013, point 9.5) Demande d'une copropriétaire AGS 2013.

Le Syndic rappelle que dans le cadre des permis d'environnement, la question du nombre d'emplacement de vélo est défini par les prescriptions de l'IBGE.

Entreprise : **A DEFINIR**

Montant offre : **xxxx € htva**

Comprenant :

Votes sur la réalisation des travaux

Il est décidé que les travaux sont « **acceptés** »

Ces travaux sont à payer par le **fonds de roulement**

VOTE N° 12.2 – votes valides 19.795

POUR : quotité : **11.010** **55,62 %** des quotités présentes/représentées

CONTRE : quotité : **8.785** **44,38 %** des quotités présentes/représentées

Noms des votes contre : voir bulletins de Vote

ABSTENTION et/ou NULS : quotité : **620** des quotités présentes/représentées

L'A.G demande au Syndic de commander afin de réaliser ces travaux

12.3 Plantation Jardinier : démaoussage et gazon pelouse (pour information)

Entreprise : **JARDINIER RAAS**

Montant offre : **600 € htva (suivant prix avril 2014)**

Comprenant : **Entretien de la pelouse : démaoussage et plantation gazon en 2015**

Votes sur la réalisation des travaux en 2015

Il est décidé que les travaux sont « **acceptée** »

Ces travaux sont à payer par le **fonds de roulement**

VOTE N° 12.3 – votes valides 21.535

POUR : quotité : **15.200** **70,58 %** des quotités présentes/représentées

CONTRE : quotité : **6.335** **29,42 %** des quotités présentes/représentées

Noms des votes contre : voir bulletins de Vote

ABSTENTION et/ou NULS : quotité : **2.110** des quotités présentes/représentées

L'A.G demande au Syndic de commander afin de réaliser ces travaux



ABS

AGENCE BELGE DE SYNDIC
AGENSCHAP VAN BELGISCH SYNDICUS

Bruxelles, le 10 Septembre 2014

12.4 Réparation revêtement cheminées.

Entreprise : COINTELPRO - CITY FACADE - EURONET
Montant offre : 15.565 € htva - 7.420 € htva - 8.201 € htva
Comprenant : Réparation des cimentages et solins des cheminées, des ventilations et des cabanons.
: Application des joint bitumeux Derbimastic sur la périphérie du profil de rive
: Peinture des cimentages des cheminées, des ventilations et des cabanons
: Supplément en régie : Fixation des grillages de protection des cheminées.

Votes sur la réalisation des travaux.

Il est décidé que les travaux sont « acceptée »

Ces travaux sont à payer par le fonds de réserve

VOTE N° 12.4 – votes valides 22.735

POUR	: quotité : 20.100	88,41% des quotités présentes/représentées
CONTRE	: quotité : 2.635	11,59 % des quotités présentes/représentées
Noms des votes contre	: voir bulletins de Vote	
ABSTENTION et/ou NULS	: quotité : 910	des quotités présentes/représentées

L'A.G demande au Syndic de demander des offres de prix afin de laisser réaliser ces travaux et donne mandat au Conseil de Copropriété pour sélectionner l'entreprise.

12.5 Nettoyage, démoussage et entretiens des toitures devant porte d'entrées

Entreprise : ABS maintenance
Montant offre : tarification en régie au prix de 40 € / H
Comprenant : Nettoyage à haute pression des toitures plates devant les portes d'entrées

Votes sur la réalisation des travaux.

Il est décidé que les travaux sont « acceptée »

Ces travaux sont à payer par le fonds de roulement

VOTE N° 12.5 – votes valides 22.730

POUR	: quotité : 17.470	76,85 % des quotités présentes/représentées
CONTRE	: quotité : 5.260	23,14 % des quotités présentes/représentées
Noms des votes contre	: voir bulletins de Vote	
ABSTENTION et/ou NULS	: quotité : 915	des quotités présentes/représentées

L'A.G demande au Syndic de commander afin de laisser réaliser ces travaux.

2.6 Réfections joints des pierres de parement terrasse H9 et remplacement avaloirs

Entreprise : COINTELPRO
Montant offre : 3.705 € htva
Comprenant : Remplacement des avaloirs de terrasse au 7^e, 8^e, 9^e étage cause sinistres.
: La réfection des joints sera tarifée en régie suivant le travail réalisé.

Votes sur la réalisation des travaux.

Il est décidé que les travaux sont « refusée »

VOTE N° 12.6 – votes valides 22.460

POUR	: quotité : 2.820	12,55 % des quotités présentes/représentées
CONTRE	: quotité : 19.640	87,45 % des quotités présentes/représentées
Noms des votes contre	: voir bulletins de Vote	
ABSTENTION et/ou NULS	: quotité : 1.185	des quotités présentes/représentées

Reporté à la prochaine AG. Le Conseil de Copropriété analysera la situation de toutes les terrasses pour savoir quelles terrasses devront être traitées et refaites pour l'étanchéité.



Bruxelles, le 10 Septembre 2014

12.7 Contrôle de mise en fonction et de conformité des bornes incendies sur les paliers

Entreprise : **A DEFINIR**
Montant offre : **A recevoir sur base d'un rapport de mise en conformité à recevoir**
Comprenant : **A déterminer suivant un rapport à recevoir de la société DETECH20**
Votes sur la réalisation des travaux. « REFUSE »

VOTE N° 12.7 – votes valides 23.345

POUR	: quotité : 4.450	19,06 % des quotités présentes/représentées
CONTRE	: quotité : 18.895	80,94 % des quotités présentes/représentées
Noms des votes contre	: voir bulletins de Vote	
ABSTENTION et/ou NULS	: quotité : 300	des quotités présentes/représentées

Point reporté à la prochaine AG. Le Syndic soumettra des offres au Conseil de Copropriété pour la remise en état des vannes et des trappes sur les paliers. (vannes incendie)

12.8 RAPPEL Info chaudière : Réglementation PEB (RAPPEL)

Suivant la nouvelle réglementation, il est nécessaire d'effectuer des contrôles périodiques des chaudières d'une puissance minimum de 20 Kw ainsi qu'établir un diagnostic du système de chauffage. Ces contrôles doivent se faire tous les ans pour les chaudières au Mazout et tous les 3 ans pour les chaudières au gaz. Le Syndic informe que suivant cette nouvelle réglementation, les copropriétaires sont également tenus de faire assurer ces contrôles de leur chaudière, boiler et chauffe-bain privés de minimum 20 kW. Arrêté gouvernemental de Bruxelles-Capital du 3/6/2010. Une société spécialisée sera désignée pour cette analyse.

VOTE N° 12.8 – votes valides 23.035

POUR	: quotité : 11.660	50,62 % des quotités présentes/représentées
CONTRE	: quotité : 11.375	49,32 % des quotités présentes/représentées
Noms des votes contre	: voir bulletins de Vote	
ABSTENTION et/ou NULS	: quotité : 610	des quotités présentes/représentées

12.9 Travaux à envisager et offres à prévoir par le Syndic pour la prochaine Assemblée Générale

- Travaux bardage penthouses : à titre informatif, devis Cointelpro suivant détail exposé : 36.810 € htva
- Analyse et test amiotite du calfeutrage existant en caves
- Sécurisation des accès vers la toiture. Installation d'un coffret de sécurité contenant la clef de la porte de la toiture pour maintenir cet accès fermé.
- Confier à un bureau d'études l'analyse des chaudières pour les travaux à y effectuer.

VOTE N° 12.9 – votes valides 23.040

POUR	: quotité : 0	0 % des quotités présentes/représentées
CONTRE	: quotité : 23.040	100 % des quotités présentes/représentées
Noms des votes contre	: voir bulletins de Vote	
ABSTENTION et/ou NULS	: quotité : 605	des quotités présentes/représentées

Report à la prochaine Assemblée Générale.

13. Fonds de Roulement, Fonds de Réserve, Budget prévisionnel, Bilan.

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % + 1

13.1 Budget pour exercice 2014

Les dépenses estimées pour l'exercice 2014 s'élèvent à +- 312.125 € hors fonds de réserve et hors frais exceptionnels. Ce budget nécessite des provisions trimestrielles de 80.000 € hors appels spéciaux ; (en 2013, les provisions étaient de 97.000 € / trim pour charges, majoré de 10.000 € pour le fonds de roulement et 10.000 € pour le fonds de réserve soit au total en 2013, des provisions trimestrielles de 117.000 €).

Tenant compte du budget prévisionnel pour l'année 2014, le Syndic propose des provisions trimestrielles fixées au total à 80.000 € ; A majorer des montants d'approvisionnement fonds de roulement et de réserve votés ci-dessous.



Bruxelles, le 10 Septembre 2014

VOTE N° 13.1 – 80.000 € Provisions trimestrielles pour charges à partir du T4-2014 / Total Votes Valides 22.265

POUR : quotité : **22.265** 100 % des quotités présentes/représentées
ABSTENTION et/ou NULS : quotité : **1.380** des quotités présentes/représentées

13.2 Situation Bilan du Fonds de Roulement

le fonds de roulement immeuble s'élève à : **44.060,63 €** au 31/12/2013

13.3 Situation Bilan du Fonds de Réserve

le fonds de réserve théorique travaux s'élève à : **312.334,91 €** au 31/12/2013

13.4 Approvisionnement Fonds Roulement : Maintien – Augmentation – Diminution

Suggestion de maintenir l'appel de 10.000 € uniquement T4-2014

**VOTE N° 13.4 – Maintien de l'appel de 10.000 € Fonds de Roulement uniquement pour T4 2014
Votes Valides 23.340**

POUR : quotité : **23.340** 100 % des quotités présentes/représentées
ABSTENTION et/ou NULS : quotité : **305** des quotités présentes/représentées

13.5 Approvisionnement Fonds de Réserve : Maintien – Augmentation – Diminution

Vote sur **augmenter** le fond de réserve à concurrence de **27.000 EUR par trimestre à partir du T4-2014**

**VOTE N° 13.5 – Appel de 27.000 € / trimestre à partir du T4-2014 pour le Fonds de Réserve
Votes Valides 22.445**

POUR : quotité : **20.115** 89,62 % des quotités présentes/représentées
CONTRE : quotité : **2.330** 10,38 % des quotités présentes/représentées
Noms des votes contre : voir bulletins de Vote
ABSTENTION et/ou NULS : quotité : **1.200** des quotités présentes/représentées

14. Etat des débiteurs

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % +1 SI DECISION DE POURSUIVRE EN JUSTICE (AVOCATS, ASSIGNATION, ETC)

Le syndic rappelle que le non paiements des charges par les copropriétaires à pour conséquence le non paiement des factures de l'immeuble. Sans approvisionnement des comptes, le Syndic est dans l'impossibilité de payer les factures. Ces comptes sont ouverts en faveur des copropriétaires et non pas du Syndic.

4.1 Situation des débiteurs.

Les arriérés de paiements (situation au 30-4-14) = **63.827 €** (remboursement à prévoir inclus) dont les principaux sont : (arriérés supérieurs à 4.000 eur)

- **7.832,29 €** dûs par Mr-Mme FALLEAU
- **6.565,34 €** dûs par Mr-Mme GURI SHKELGIM
- **7.213,06 €** dûs par Mr-Mme DEBROUX
- **7.752,85 €** dûs par Mr-Mme ET TEHAMY
- **4.831,05 €** dûs par Mr-Mme PUTZOLU ROLENGHA

14.2 Décisions sur les procédures à prendre dans l'imédiat sur les arriérés : Poursuites Judiciaires, saisies,...

L'AG décide de prendre les mesures suivantes pour le recouvrement des créances en faveur de la copropriété

1) Assignation en Justice des arriérés de copropriétaires

VOTE N° 14.2 – Vote sur le transfert à l'avocat des dossiers en arriéré de paiement supérieur à 1.500 € ou 2 trimestres de retard de paiement – Total Votes Valides 22.710

POUR : quotité : **22.090** 97,27 % des quotités présentes/représentées
CONTRE : quotité : **620** 2,73 % des quotités présentes/représentées
Noms des votes contre : voir bulletins de Vote
ABSTENTION et/ou NULS : quotité : **935** des quotités présentes/représentées



ABS

AGENCE BELGE DE SYNDIC
AGENSCHAP VAN BELGISCH SYNDICUS

Bruxelles, le 10 Septembre 2014

14.3 Récupération des frais de relance, frais d'avocats, d'huissiers,...

Les frais engagés par l'ACP pour récupérer ses créances sont portés au compte du copropriétaire défaillant.

14.4 Rappel : intérêts moratoires sur les soldes restants dus et application de saisie des loyers des débiteurs

Les intérêts moratoires sont appliqués sur les montants en retard de paiement et le syndic a autorité pour demander la saisie des loyers si le copropriétaire défaillant a mis son bien en location.

A titre informatif, le Syndic informe que les comptes en banque seront transférés et sont ouverts au nom de la Copropriété auprès de BELFIUS. Les numéros sont mentionnés sur les factures. Les raisons étant l'impossibilité des paiements par ISABEL par AXA, les intérêts en faveur des copropriétés plus élevés chez Belfius que chez AXA

15. Contrats en cours liant l'ACP

DONNE A TITRE D'INFORMATION

Ascenseur	: KONE
Contrôle ascenseur	: ATK
Chauffagiste	: TEM
Concierge	: Madame PINTO
Téléphone	: BELGACOM - PROXIMUS
Mazout	: PROXIFUEL (total)
Jardinier	: RAAS
Débouchage égouts	: LOUIS LE DEBOUCHEUR
Relevé compteurs	: TECHEM
Porte de garage entretiens	: VIPER
Eau	: HYDROBRU
Adoucisseur eau	: EURODYNAMICS
Electricité et GAZ	: ELECTRABEL
Syndic	: IMMO-HEES sprl (voir élection Syndic)
Assurances courtier	: MEEUWESE & GULBIS – Ethias / Ag Assurances

REPORTE NON ANALYSE FAUTE DE TEMPS

16. Etat des procédures judiciaires en cours

DONNE A TITRE INFORMATIF

OLENGHA – PÜTZOLU et GURI récupération de créances.

REPORTE NON ANALYSE FAUTE DE TEMPS

17. Etat des sinistres en cours

DONNE A TITRE D'INFORMATION

Sinistres FD20131278 et FD20131310 : fuite salle de bains de Mme BAUSIER (Moerman & Van Grieken)

Dossier complet - Expertise ok - Décompte partiel reçu ce 12 mai
En attente réception des montants pour ventilation

Sinistre FD20131878 : humidité chez Mme DELLIS

Dossier complet - Expertise ok - En attente réception TVA pour décompte et ventilation

Sinistre DUN13-1140/119-015 : infiltrations plafond de M PERNET / provient de Chez M CHOQUET

Dossier transmis à la compagnie
REFUS - Infiltrations dues à une mauvais étanchéité des joints (cf rapport Kinsch) → pas couvert

Sinistre FD20131326 – HNIS/3238 : fuite compteur eau privatif Mme BLANPAIN – coule chez M GASHI/KRAL/CORTEN

Dossier complet SAUF devis de remise en état Mme BLANPAIN – plusieurs rappels faits par téléphone.
Expertise Assurance effectuée ; En attente des indemnisations.



ABS

AGENCE BELGE DE SYNDIC
AGENCIJAP VAN BELGISCH SYNDICUS

Bruxelles, le 10 Septembre 2014

Sinistre FD20131843 – fuite sur radiateur privatif chez Mme KINDT

Dossier complet - Expertise ok
En attente réception des indemnités

Sinistres HNIS/3154 – H08 couloir commun et cage d'escalier

Dossier complet - Indemnités reçues
CLOTURE

Sinistre Infiltrations chez MATA

Pas couvert par l'assurance

Sinistre DUN14-1140/119-067 – fuite sur chauffage chez Mme MAFFEI

Dossier complet transmis à la compagnie - En attente photos des dommages
En attente date d'expertise.

18. Assurances : RC conseil de copropriété, vérificateur aux comptes et DEFENSE EN JUSTICE

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % +1

Assurance Conseil de Copropriété, Commissaire aux Comptes, Présidente de séance.

Prime de 75 € / an (RC prof de 375.000 € par sinistre et par an + RC exploit de 1.275.000 € par sinistre pour dommages corporels et 125.000 € par sinistre pour dommages matériels.

Suite à la décision votée en 2013, où le prix annuel était compris entre 125 et 250 €, cette RC a été confiée à M&G pour le prix de 75 € / an

Assurance Protection Juridique ARAG

Prime annuelle de 2.651,90 € au 5-5-2014. Assurant les litiges contractuels pour la copropriété et incluant une assistance au recouvrement des charges communes impayées.

VOTE N° 18

POUR	: à l'unanimité des voix	soit quotité : xxxx	xx % des quotités présentes/représentées
CONTRE	: x / aucun	soit quotité : xxxx	xx % des quotités présentes/représentées
Noms des votes contre	: voir bulletins de Vote		
ABSTENTION et/ou NULS	: x / aucun	soit quotité : xxxx	xx % des quotités présentes/représentées

REPORTER NON ANALYSE FAUTE DE TEMPS

19. Loi 2010 sur la Copropriété – Mise en concordance des statuts

A TITRE INFORMATIF

La mise en concordance de l'acte de base avec la nouvelle loi est fixée au 1er septembre 2014. Le syndic a pris les dispositions pour agir en ce sens conformément à ses obligations.

20. Clause de solidarité : Engagement indivi et solidaire entre les nu propriétaires et les usufruitiers.

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % +1

Il est proposé par le Syndic de compléter le règlement de copropriété comme suit :

« En cas de division du droit de copropriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, les intéressés sont solidairement tenus au paiement des charges communes à l'égard de l'association des copropriétaires, et sauf convention contraire expresse et écrite, il n'appartient pas au syndic d'établir la répartition ou la ventilation desdites charges entre les intéressés ».

Après les votes, toutefois, l'AG décide **de modifier / de NE PAS modifier** le règlement de copropriété en ce sens.

VOTE N° 20

POUR	: à l'unanimité des voix	soit quotité : xxxx	xx % des quotités présentes/représentées
CONTRE	: x / aucun	soit quotité : xxxx	xx % des quotités présentes/représentées
Noms des votes contre	: voir bulletins de Vote		
ABSTENTION et/ou NULS	: x / aucun	soit quotité : xxxx	xx % des quotités présentes/représentées



ABS

AGENCE BELGE DE SYNDIC
AGENSCHAP VAN BELGISCH SYNDICUS

Bruxelles, le **10 Septembre 2014**

En cas de refus, suite à la proposition faite par le Syndic et si elle n'a pas été retenue par les copropriétaires présents lors de la présente A.G, celui-ci informe ces derniers que le Syndic dégage toutes responsabilités généralement quelconque ; tel par exemple, et de manière non exhaustive, en cas de sinistre, de poursuites judiciaires civiles et/ou pénales, de pénalités, etc...

REPORTÉ NON ANALYSE FAUTE DE TEMPS

21. Frais de rappels, de courriers, de copies, 2de Assemblée Statutaire et Assemblée Extraordinaire.

A TITRE INFORMATIF

Les frais de rappel sont de 8, 15 et 50 €.

Les frais de tenue d'une seconde Assemblée Générale par manque de quorum **est de 250 €** ainsi que pour une Assemblée Générale Extraordinaire à la demande des copropriétaires.

Les Frais postaux seront portés en charge des copropriétés en ce compris pour l'expédition des décomptes.

REPORTÉ NON ANALYSE FAUTE DE TEMPS

22. Information. Obligation des copropriétaires

A TITRE INFORMATIF

- 22.1 Coordonnées du copropriétaire vendeur et acheteur
Le Syndic rappelle que ces informations doivent lui être communiqué immédiatement pour opérer les transition dans la comptabilité et l'envoi de courrier.
- 22.2 Coordonnées des locataires entrants et sortants
Le Syndic rappelle que ces informations doivent lui être communiqué immédiatement.
- 22.3 Transmission du règlement de copropriété et décision d'AG aux locataires.
A effectuer par les copropriétaire pour le respect des décisions et règlements.

23. Période (quinzaine) de la prochaine Assemblée Générale Statutaire à fixer

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % + 1

Après les vote, il est décidé de fixer la prochaine Assemblée Générale Statutaire pour la :
Première quinzaine du mois de **MAI 2015**.

VOTE N° 23 – Total Votes Valides 18.730

POUR	: quotité : 18.410	98,29 % des quotités présentes/représentées
CONTRE	: quotité : 320	1,71 % des quotités présentes/représentées
Noms des votes contre	: voir bulletins de Vote	
ABSTENTION et/ou NULS	: quotité : 4.915	des quotités présentes/représentées

24. Points demandés par Mme C. SAINTMARD

MAJORITE SUIVANT LES POINTS

NON ANALYSE FAUTE DE TEMPS

25. Divers

PAS DE VOTE AUTORISE

COMMUNICATION AVEC LE SYNDIC

Les copropriétaires qui connaissent un problème se mettront en rapport avec le Syndic par email ou téléphone ; tel par exemple pour les sinistres privés. Ligne directe de Xavier MUES : **02 / 739 10 43**.

Pour les problèmes aux parties communes, le Syndic s'entretiendra avec le Conseil de Copropriété sans mettre tous les copropriétaires en copie ; En cas de nécessité, le Syndic contactera les autres copropriétaires/occupants.



ABS

AGENCE BELGE DE SYNDIC
AGENSCHAP VAN BELOOCH SYNDICUS

Bruxelles, le **10 Septembre 2014**

En cas de problèmes hors des heures de bureaux (9H-13H), la garde est accessible **UNIQUEMENT pour les problèmes techniques et sinistres URGENTS**.

Rappels sur les fonctionnements : Syndic / Conseil de Copropriété / Vérification des comptes.

Le Syndic rappelle que les points à faire figurer à l'ordre du jour sont à envoyer au Syndic au maximum 3 semaines avant le 1^{er} jour de la quinzaine de l'Assemblée Générale fixée ci-avant.

Le Conseil de Copropriété, suivant la législation, a un rôle de surveillance sauf dans le cas de mandat confié au Conseil de Copropriété par l'Assemblée Générale. Si il y a lieu voir les mandats ci-avant confié par l'Assemblée.

Le Syndic est autorisé à prendre toutes les mesures pour des décisions urgentes et conservatoires.

La vérification des comptes s'effectue dans les locaux du Syndic pendant ses heures d'ouverture sur rendez-vous. Toutes demandes de copie seront facturés à l'ACP ou au demandeur suivant les cas spécifiques.

26. Lecture et signature du procès-verbal

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée **à 02H10**.

Tous vous souhaitons bonne réception du présent procès-verbal et vous prions d'agréer, Madame, Mademoiselle, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Ce présent Procès-Verbal comporte **#11#** pages (hors les annexes)

Pour l'association des copropriétaires

ABS Syndic (Immo Hees sprl)

P/O Xavier MUES.

Noel Louis Lambert, Gérant

Le Président de l'Assemblée

Les Copropriétaires

DOSSIER CARLUCCI

SOLDE AU 31.12.2013	-14,76
DECOMPTE	151,66
TOTAL	136,90
PROVISION 1ER TRIMESTRE 2014	739,90
FONDS RESERVE 1ER TRIMESTRE	76,28
PROVISION 2EME TRIMESTRE 2014	739,90
FONDS RESERVE 2EME TRIMESTRE	76,28
PROVISION 3EME TRIMESTRE 2014	739,90
FONDS RESERVE 3EME TRIMESTRE	76,28
PROVISION 4EME TRIMESTRE 2014	739,90
FONDS RESERVE 4EME TRIMESTRE	76,28
PROVISION 1ER TRIMESTRE 2015	610,23
FONDS RESERVE 1ER TRIMESTRE	205,96
	4.217,81

Pièce Lot n° T Numéro Nom

Arriérés

S/Total

Chauffage

Provisions

TOTAL

782 A.01	PA.01	Fatu - Luminita	2842.83	0.00	2842.83	2603.47	0.00	239.36
783 A.02	PA.02	Verbelen Jean	2291.52	0.00	2291.52	2646.86	-14.76	-370.10
785 A.03	PA.03	Sulejmani Teuta	2670.24	0.00	2670.24	2603.47	1701.18	1767.95
786 A.04	PA.04	Heinix Marc	2083.82	0.00	2083.82	2603.47	0.00	-519.65
787 A.05	PA.05	Et Tehamy Omar ***	3140.73	0.00	3140.73	2603.47	9459.93	9997.19
788 A.06	PA.06	Van Campenhout	1659.28	0.00	1659.28	2646.86	0.00	-987.58
790 A.07	PA.07	Janssen Frédéric	1744.19	0.00	1744.19	2183.31	38.22	-400.90
791 A.08	PA.08	Melchior	2451.99	0.00	2451.99	2646.86	0.00	-194.87
792 A.09	PA.09	Evrard	2409.58	0.00	2409.58	2603.47	877.83	683.94
793 A.10	PA.10	André	2514.04	0.00	2514.04	2603.47	-1097.29	-1186.72
794 A.11	PA.11	Boulanger	2255.80	0.00	2255.80	2646.86	0.00	-391.06
795 A.12	PA.12	Hologne Stéphanie	1855.34	0.00	1855.34	2256.36	0.78	-400.24
796 B.01	PB.01	Carluccio Cardaci	2798.52	0.00	2798.52	2646.86	-14.76	136.90
797 B.02	PB.02	Dubois - Mussalov	1894.19	0.00	1894.19	2646.86	-272.05	-1024.72
798 B.03	PB.03	Surinx Francette ***	2014.95	0.00	2014.95	2603.47	3522.62	2934.10
799 B.04	PB.04	Kourounis Veuve Askylas Coler	2963.98	0.00	2963.98	2646.86	0.00	317.12
800 B.05	PB.05	Ozdemir Mustafa	2972.90	0.00	2972.90	2646.86	14.76	340.80
801 B.06	PB.06	Pietquin	2267.80	0.00	2267.80	2646.86	0.00	-379.06
802 B.07	PB.07	Bessens	3376.64	0.00	3376.64	2603.47	-535.21	237.96
803 B.08	PB.08	Saintnord Caroline	1877.91	0.00	1877.91	2603.47	1364.92	639.36
804 B.09	PB.09	Uzun - Colak Yakup <M>	2802.44	0.00	2802.44	2603.47	75.03	274.00
806 B.10	PB.10	Leclere	633.17	0.00	633.17	727.77	-802.80	-897.40
807 B.11	PB.11	Bourzine Zella	2109.42	0.00	2109.42	2603.47	-977.72	-1471.77
808 C.01	PC.01	Van Vaerenbergh	1703.85	0.00	1703.85	2646.86	0.00	-943.01
809 C.02	PC.02	Ozdemir Mustafa	2415.54	0.00	2415.54	2646.86	0.00	-231.32
810 C.03	PC.03	Sterkmans Jacqueline	1856.22	0.00	1856.22	2646.86	-669.34	-1459.98
811 C.04	PC.04	Luyck Denise	2102.44	0.00	2102.44	2646.86	-1039.30	-1583.72
812 C.05	PC.05	Holgone - Mertens	2315.57	0.00	2315.57	2690.25	-14.13	-388.81
813 C.06	PC.06	Heidenrech	1607.86	0.00	1607.86	2690.25	3192.75	2110.36
814 C.07	PC.07	Vander Jeugt Danièle	1933.57	0.00	1933.57	2733.65	-67.11	-867.19
815 C.08	PC.08	Van Cutsem Jean-Marie	2676.05	0.00	2676.05	2690.25	829.56	815.36
816 C.09	PC.09	Poyraz Döne	2407.76	0.00	2407.76	2690.25	0.00	-282.49
817 C.10	PC.10	Rozic Maria	1997.83	0.00	1997.83	2646.86	-184.26	-833.29
818 C.11	PC.11	Eloy Veuve Schoof	1716.99	0.00	1716.99	2646.86	76.28	-853.59
819 C.12	PC.12	Schellinck Guy <M>	2063.08	0.00	2063.08	2299.75	-66.27	-302.94
820 D.01	PD.01	Vanderborcht	1745.56	0.00	1745.56	2646.86	0.00	-901.30



7 Syndic Sprl

Syndic d'immeubles

Avenue de la Brabançonne, 1

1000 Bruxelles

Tél. 02-268.17.77

Fax. 02-268.17.87

Mail. info@7syndic.be

Copropriété nr ...: 117

ACP DUNANT II

rue de Genève, 117-119

1140 BRUXELLES

Nr BCE : 0850.167.386

Cpte nr : BE61 7410 0547 6617

Bien: 009 B01
Propriét.: P009
Globalisateur : P009
Facture: 9
Date: 21/01/15
Période du ...: 01/01/15
Période au ...: 31/03/15

Mr &/ou Mme CARLUCCIO-CARDACI

chaussée de Louvain, 502

1030 BRUXELLES

FONDS RESERVE 01.01.-31.03.2015

Description de l'appel	Montant total	Quotités totales	Quotités individu	Montant appelé
FONDS RESERVE 01.01.-31.03.2015	27000.00	39985	300	202.58

Report des comptes globalisés P172

3.38

En faveur de la copropriété

EUR **205.96**

Montant que nous vous remercions de bien vouloir verser, dans les trente jours au reçu de la présente, au compte de la Copropriété.

La gérance.

Pour effectuer
votre paiement

Montant

+ 2 0 5 . 9 6

IBAN bénéficiaire

BE61 7410 0547 6617

BIC bénéficiaire

KREDBEBB

Nom bénéficiaire

ACP DUNANT II

Communication

191/7000/07536



7 Syndic Sprl

Syndic d'immeubles

Avenue de la Brabançonne, 1

1000 Bruxelles

Tél. 02-268.17.77

Fax. 02-268.17.87

Mail. info@7syndic.be

Copropriété nr ...: 117

ACP DUNANT II

rue de Genève, 117-119

1140 BRUXELLES

Nr BCE : 0850.167.386

Cpte nr : BE08 7310 3930 8213

Bien: 009 B01
Propriét.: P009
Globalisateur : P009
Facture: 10
Date: 22/01/15
Période du ...: 01/01/15
Période au ...: 31/03/15

Mr &/ou Mme CARLUCCIO-CARDACI

chaussée de Louvain, 502

1030 BRUXELLES

APPEL FONDS 01.01.2015-31.03.2015

Description de l'appel	Montant total	Quotités totales	Quotités individu	Montant appelé
APPEL FONDS 01.01.2015-31.03.2015	80000.00	39985	300	600.23

Report des comptes globalisés P172

10.00

En faveur de la copropriété

EUR **610.23**

Date limite de paiement : 06/02/2015

Montant que nous vous remercions de bien vouloir verser, dans les trente jours au reçu de la présente, au compte de la Copropriété.

La gérance.

Pour effectuer
votre paiement

Montant

+ 6 1 0 . 2 3

IBAN bénéficiaire

BE08 7310 3930 8213

BIC bénéficiaire

KREDBEBB

Nom bénéficiaire

ACP DUNANT II

Communication

191/7000/07536



7 Syndic Sprl

Syndic d'immeubles

Avenue de la Brabançonne, 1
1000 Bruxelles

Tél. 02-268.17.77

Fax. 02-268.17.87

Mail. info@7syndic.be

Copropriété nr ...: 117

ACP DUNANT II

rue de Genève, 117-119

1140 BRUXELLES

Nr BCE : 0850.167.386

Cpte nr : BE61 7410 0547 6617

Bien: 172 PK34
Propriét.: P172
Globalisateur : P009
Facture: 172
Date: 21/01/15
Période du: 01/01/15
Période au: 31/03/15

Mr &/ou Mme CARLUCCIO-CARDACI

chaussée de Louvain, 502

1030 BRUXELLES

FONDS RESERVE 01.01.-31.03.2015

Description de l'appel	Montant total	Quotités totales	Quotités individu	Montant appelé
FONDS RESERVE 01.01.-31.03.2015	27000.00	39985	5	3.38

Solde reporté sur votre compte globalisateur P009

-3.38

Montant que nous vous remercions de bien vouloir verser, dans les trente jours au reçu de la présente, au compte de la Copropriété.

La gérance.



7 Syndic Sprl

Syndic d'immeubles

Avenue de la Brabançonne, 1

1000 Bruxelles

Tél. 02-268.17.77

Fax. 02-268.17.87

Mail. info@7syndic.be

Copropriété nr ...: 117

ACP DUNANT II

rue de Genève, 117-119

1140 BRUXELLES

Nr BCE : 0850.167.386

Cpte nr : BE08 7310 3930 8213

Bien: 172 PK34
Propriét.: P172
Globalisateur : P009
Facture: 173
Date: 22/01/15
Période du ...: 01/01/15
Période au ...: 31/03/15

Mr &/ou Mme CARLUCCIO-CARDACI

chaussée de Louvain, 502

1030 BRUXELLES

APPEL FONDS 01.01.2015-31.03.2015

Description de l'appel	Montant total	Quotités totales	Quotités individu	Montant appelé
APPEL FONDS 01.01.2015-31.03.2015	80000.00	39985	5	10.00

Solde reporté sur votre compte globalisateur P009

-10.00

Montant que nous vous remercions de bien vouloir verser, dans les trente jours au reçu de la présente, au compte de la Copropriété.

La gérance.

Rue des Croisiers, 24
B-4000 LIEGE
Tél. 04 220 31 11
Fax 04 220 30 05

A RENVoyer
SIGNÉ

ethias

ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET PERILS CONNEXES - CONDITIONS PARTICULIERES

POLICE N° : 38.107.603
AVENANT N° : 000
POLICE COLLECTIVE N° :

GESTIONNAIRE : 1153-P04990

Les présentes conditions particulières complètent les conditions générales (Ref : 1153-104-03/09) et les abrogent dans la mesure où elles leur seraient contraires. L'ensemble de ces conditions forme un tout et constitue la base du contrat.

PRENEUR D'ASSURANCE :

ACP RESIDENCE DUNANT II
Rue de Genève, 117 / 119
1140 BRUXELLES

K94275

8 OCT. 2013

CORRESPONDANCE :

ABS - IMMO HEES SYNDIC
Avenue Louise, 379 / 20
1050 BRUXELLES

INTERMEDIAIRE :
08309

Jacques Meuwèse & Kriss GulbissMA N° : 045162
Avenue Winston Churchill, 118 / A
1180 BRUXELLES

OBJET :

NOUVELLE POLICE

INFORMATIONS GENERALES

DATE D'EFFET DE LA POLICE : 11/08/2014
DUREE DE LA POLICE : 1 an(s) à partir du 11/08/2014
ECHEANCE ANNUELLE : 11/08
RECONDUCTION TACITE : 1 an(s)
MODE DE PAIEMENT : Annual
INDICE DE SOUSCRIPTION : ABEX 730
DEVISE DU CONTRAT : EUR - euro

Rue de Croisiers, 24
4000 Liège
Tél. 04 220 31 11
Fax 04 220 30 05

ethias

Police N° : 38.107.603
Avenant : 000

RISQUE 001 : Rue de Genève, 117-119
1140 BRUXELLES

Entité 001 - usage : Habitation simple

001/001 Bâtiment
Qualité : PROPRIETAIRE

<u>Capital</u>	<u>Indexation</u>	<u>Taux %/°°</u>	<u>Prime</u>
23.978.117,90	ABEX	0,65000	15.585,78

Divisions couvertes :

Incendie
Tempête, grêle, pression de la neige ou de la glace
Catastrophes naturelles
Dégâts des eaux
Bris de vitres
Responsabilité civile immeuble
Protection juridique
Etendues à :
Détériorations immobilières

001/002 Contenu
Qualité : PROPRIETAIRE

<u>Capital</u>	<u>Indexation</u>	<u>Taux %/°°</u>	<u>Prime</u>
1.067,25	ABEX	0,65000	0,69

Divisions couvertes :

Incendie
Tempête, grêle, pression de la neige ou de la glace
Catastrophes naturelles
Dégâts des eaux
Bris de vitres
Protection juridique

Rue de Croisiers, 24
4000 Liège
Tél. 04 220 31 11
Fax 04 220 30 05

ethias

Police N° : 38.107.603
Avenant : 000

DECOMPTE PRIME(S) COMPTANT - PERIODE DU 11/08/2014 AU 10/08/2015

	DEBIT	CREDIT	SOLDE
Prime nette	15.586,47	0,00	15.586,47
Cotisation FDH	1.013,09	0,00	1.013,09
Taxe d'Abonnement	1.441,68	0,00	1.441,68
TOTAL			18.041,24

PRIME(S) ANNUELLE(S) ULTERIEURE(S) sous réserve d'adaptation à l'index en vigueur à l'échéance

	CAPITAL TOTAL	PRIME NETTE
A partir du 11/08/2015	23.979.185,15	15.586,47
ABEX 730		

A majorer des charges légales

DECLARATION(S)

Les clauses ci-dessous restent propriété intégrale et exclusive du courtier Meuwese & Gulbis SA.

Ainsi, en cas de mandat de gestion en faveur d'un autre intermédiaire, le contrat devra être adapté et les clauses supprimées.

1. Infiltration par façades et terrasses

La garantie "dégâts des eaux" est étendue à l'infiltration soudaine et imprévisible d'eau par les façades et terrasses.

2. Dégâts causés par un locataire lors du déménagement

Nous vous couvrons pour les dégâts causés au bâtiment à l'occasion du déménagement d'un locataire ou d'un occupant, lorsque sa responsabilité est établie sur base des art. 1732, 1733, 1735 ou 1302 du Code civil, tant qu'il vient s'installer dans le bâtiment que lorsqu'il le quitte. Les dégâts causés pendant l'occupation du bâtiment restent exclus. La franchise est fixée à 371.82 eur (IPC 119,64)

Rue de Croisiers, 24
4000 Liège
Tél. 04 220 31 11
Fax 04 220 30 05

ethias

Police N° : 38.107.603
Avenant : 000

3. Dommages causés par des bénévoles lors de travaux dans l'Immeuble

La garantie Responsabilité Civile immeuble est étendue aux dommages causés à des tiers par des bénévoles qui effectuent des travaux occasionnels au bâtiment sur l'ordre et sous la direction de l'association des copropriétaires, lorsque leur responsabilité civile est engagée sur base des articles 1382, 1383 et 1384 du Code civil.

Les dégâts causés aux parties communes ne sont pas couverts.

4. Frais de l'administrateur /syndic

Les frais supplémentaires exposés par l'administrateur et/ou syndic à la suite d'un sinistre sont couverts.

La garantie est limitée à 10% de l'indemnité due pour le bâtiment en vertu des garanties de base, à l'exclusion de la garantie de base Catastrophes Naturelles ainsi que des garanties complémentaires, avec un maximum de 7.544,59 EUR (Abex 560).

5. Règle proportionnelle

L'abrogation de la règle proportionnelle est accordée:

- soit sur base d'une copie de la police de l'assureur précédant qui atteste que la valeur du bâtiment a été fixée par expertise;
- soit après expertise du risque par un délégué d'Ethias, et dans ce cas, l'éventuelle insuffisance en cas de sinistre total est prise en charge par Ethias;

Dans les autres cas, l'abrogation de cette règle est également accordée autant que le montant assuré sous-évalue de maximum 20% la valeur de reconstruction du bâtiment. Notre indemnité ne pourra jamais dépasser le montant assuré.

6. Dégâts des eaux

La garantie "dégâts des eaux" est étendue aux frais de réparation des canalisations elles-mêmes. En ce qui concerne la couverture des frais de recherche de la canalisation à l'origine du sinistre prévue dans les conditions générales, il est précisé qu'il s'agit bien des frais légitimement engagés.

7. Bris de vitrages

Par extension, sont couverts, les bris de sanitaires ainsi que l'opacité des vitrages.

Rue de Croisiers, 24
4000 Liège
Tél. 04 220 31 11
Fax 04 220 30 05

ethias

Police N° : 38.107.603
Avenant : 000

8. Dégradations immobilières

Les détériorations causées au bâtiment par vandalisme et/ou malveillance sont couvertes jusqu'à concurrence de 5.000,00 EUR (non indexé), en ce compris les graffitis.

En ce qui concerne les graffitis, la franchise d'application est fixée à 247,88 eur (IPC 119,64)

9. Pertes indirectes

Garantie de base : majoration automatique et sans surprime de l'indemnité à concurrence de 5% pour tout sinistre de plus de 1.250 EUR.

Garantie optionnelle : moyennant surprime de 5%, l'indemnité sera majorée de 10% pour tout sinistre de plus de 1.250 EUR.

En aucun cas, les pertes Indirectes ne pourront dépasser 10%.

10. Contenu de la collectivité des copropriétaires

Le contenu qui appartient à la collectivité des copropriétaires et qui se trouve dans les parties communes du bâtiment assuré sont couverts :

- en premier risque jusqu'à 4.000,00 EUR (abex 705)
- contre les périls de base et le vol ou la tentative de vol.

11. R.C. Ascenseurs

En cas de sinistre de cet ordre, aucun recours ne sera exercé vis-à-vis des copropriétaires, de la copropriété et du syndic, pour autant que les ascenseurs soient entretenus annuellement par un organisme agréé.

MODIFICATION DES CONDITIONS GENERALES

- L'article 60.1 des conditions générales est remplacé par le texte suivant:
 1. Service Assistance juridique
Service au sein d'Ethias chargé de la gestion distincte et du règlement des sinistres de protection juridique;
- La mention "Bureau de règlement" figurant à l'article 64 est remplacée par "Service Assistance juridique".

Fait en double exemplaire à Liège , le 06 septembre 2013

Pour Ethias,

le preneur d'assurance,

Le Président du Comité de direction



Rue de Croisiers, 24
4000 Liège
Tél. 04 220 31 11
Fax 04 220 30 05

ethias

Police N° : 38.107.603
Avenant : 000

