

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES**  
**TENUE LE MARDI 4 OCTOBRE 2016**

L'assemblée générale ordinaire des copropriétaires s'est réunie à 16 heures au "Fair-Play", rue Maurice Liétart 30 à 1150 Bruxelles.

Le syndic de la résidence est la SPRL SODEXIMMO avenue Ernestine 2 bte 16 à 1050 Bruxelles, ici représentée par Philippe Ansieaux, gérant, assisté de Laurent Lacroix.

**ORDRE DU JOUR**

**1. Quorum des présences et bureau de l'assemblée générale**

825/1000èmes des quotités et dix-sept copropriétaires sur dix-neuf sont présents ou représentés. Le double quorum est atteint et l'assemblée générale est donc valablement constituée pour délibérer sur son ordre du jour.

Président de l'assemblée générale: Mr DARTEVELLE

Assesseur-scrutateur: Mme DUPUIS

Le syndic assure le secrétariat de cette réunion.

**2. Vérification et approbation de comptes**

Le dernier rapport de la commissaire aux comptes, du 04/10/16, est annexé au procès-verbal de la réunion ( annexe 1 ).

La commissaire aux comptes n'a pas constaté de problème majeur mais regrette que les corrections demandées précédemment n'aient pas été appliquées ou discutées, plus principalement les points 1, 2 et 7 de la rubrique factures ou mouvements et les points de la rubrique bilan de ce rapport.

Mr VERLINDEN demande que le coût des dégâts dans sa chambre de bonne, de +/- 2012, lui soit remboursé, pour un montant de 250€. L'assemblée générale décide de mettre ce coût à charge de la copropriété.

La commissaire aux comptes signale que les quotités des lots 8G et 8D doivent être inversées dans le décompte de chauffage.

L'assemblée générale demande que le solde des charges de Mme LAHAUT, soit 432€, lui soit restitué.

L'assemblée générale passe au point suivant.

**3. Fonds de roulement et de réserve**

A fin mars 2016, le fonds de roulement était de 32.000€ et le fonds de réserve était 18.094,02€.

Selon la commissaire aux comptes le fonds de réserve est de 18.895,47€, en comprenant une facture d'Euro Déco.

L'assemblée générale décide un appel de fonds de réserve de 2.000€ par semestre, à partir du prochain décompte.

#### 4. Décharge à donner de son mandat et élection/réélection du conseil de copropriété

L'assemblée générale donne décharge de son mandat au conseil de copropriété.

Président(e): Mr DARTEVELLE

Assesseur(s): Mme CAROZZA, Mr EECKMAN, Mr BAUSCH et Mme NEF

#### 5. Décharge à donner de son mandat et élection/réélection de la commissaire aux comptes

L'assemblée générale donne décharge de son mandat à la commissaire aux comptes.

Commissaires aux comptes: Mesdames ROSSI et EECKMAN

#### 6. Décharge à donner de son mandat et élection/réélection du syndic

L'assemblée générale donne décharge de son mandat au syndic sous réserve de l'acceptation des comptes, à la majorité, Mr BAUSCH ( 72/1000èmes ) est contre.

La sprl Sodeximmo est reconduite dans sa fonction de syndic.

#### 7. Calorimètres absents sur certains radiateurs de chambre de bonne Mme Carozza souhaite sceller le radiateur de sa chambre de bonne

Cfr. point 8.

#### 8. Pose de calorimètres et compteurs d'eau chaude électroniques

Location calorimètre électronique: 7,74€ tvac/calorimètre/par an

Location compteur eau chaude électronique: 14,96€ tvac/calorimètre/par an

Actuellement le coût pour la location et le relevé des calorimètres est plus élevé qu'avec des nouveaux électroniques.

Les compteurs d'eau chaude ont été achetés et le coût pour leur relevé annuel est de 5,40€ tvac.

L'assemblée générale décide, à l'unanimité, de faire placer des calorimètres électroniques.

Le syndic demandera un devis à Caloribel.

L'assemblée générale mandate le conseil de copropriété pour choisir l'entreprise la plus appropriée, en vue de louer des calorimètres électroniques.

#### 9. Utilisation, réparation éventuelle et accès à la toilette commune

Mme VANDERHOSTADT, Mr LE, Mme SAN VIDAL, Mme VAN MECHELEN, Mme ROSSI et Mr NEF, soit 360/825èmes des quotités de l'assemblée générale, sont contre la réparation de la toilette commune.

Le quorum requis ( majorité des trois-quarts ) n'est pas atteint.

La toilette commune ne sera donc pas réparée et ne sera pas utilisable.

## **10. Nettoyage en profondeur des fenêtres et châssis de la cage d'escalier, côté intérieur et extérieur**

L'assemblée générale décide d'effectuer ce travail et mandate le conseil de copropriété pour choisir la société de nettoyage la plus appropriée.

## **11. Uniformisation des plaquettes**

Le numéro de la boîte aux lettres 16 est manquant.

L'assemblée générale décide d'uniformiser les plaquettes et mandate le conseil de copropriété pour suivre ce dossier.

## **12. Quid va-et-vient des locataires - frais emménagement/déménagement**

L'assemblée générale rappelle que les copropriétaires bailleurs doivent informer le syndic des noms et prénoms de leurs locataires et communiquer leurs numéros de téléphone.

## **13. Travaux d'embellissement des abords de l'immeuble - rénovation du dallage devant l'entrée de l'immeuble - accès entrée carrossable à des véhicules motorisés**

L'assemblée générale demande que le dallage soit réparé provisoirement.

Mr NEF, Mme VAN MECHELEN, Mme VANDERHOFSTADT, Mme CAROZZA, Mr et Mme EECKMAN, la sprl INVICTA et Mme ADINS, soit 269/825èmes des quotités de l'assemblée générale sont pour l'accès de l'allée carrossable aux véhicules motorisés.

Le quorum requis ( majorité des trois-quarts ) n'est pas atteint pour changer l'utilisation de cet espace commun.

Cet espace restera donc accessible aux véhicules motorisés jusqu'à nouvel ordre.

## **14. Travaux ascenseur principal en vue de le rendre plus fiable**

En vue de rendre l'ascenseur principal plus fiable et de le mettre, en grande partie, en conformité, l'ascensoriste DWB propose de remplacer toutes les portes palières et l'habillage cabine avec une double porte palière coulissante, pour 23.998,40€ tvac.

La société DWB demande 21.099€ tvac pour remettre en fonction l'ascenseur en service.

L'assemblée générale demande un devis à Schindler, Kone, Otis et DWB, pour remettre les deux ascenseurs en service.

L'assemblée générale ne souhaite pas remettre en fonction l'ascenseur de services, à la majorité. Mr BAUSCH, Mr et Mme EECKMAN, la sprl INVICTA, Mme ADINS et Mr VERLINDEN, soit 207/825èmes des quotités de l'assemblée générale sont pour sa remise en fonction. Mr DARTEVELLE ( 62/825èmes ) s'abstient.

## **15. Vitres des fenêtres des chambres de bonne au rez fêlées**

Ce problème est réglé.

16. Réparation escalier jardin - Quid accès et caractère commun ou privatif

Mme NEF communiquera au syndic un clé donnant accès à la cour courette.

L'assemblée générale décide que la société Euro-Net réparera l'escalier, suivant l'avis de celle-ci.

17. Remplacement pompe vide-cave en chaufferie

L'assemblée générale décide de remplacer la pompe vide-cave, par la société Euro-déco, pour 520€ tvac.

18. Quid dégradations des murs de la cage d'escalier

Le syndic a rendez-vous avec les entreprises Vimar, fin octobre, sur place, en vue de trouver une solution à ce problème.

19. Tour de table

L'assemblée générale demande des devis aux sociétés Euro-net et City-Façade pour réparer un béton dégradé, au rez, en dessous d'une fenêtre. Le conseil de copropriété choisira l'entreprise qui effectuera ce travail.

---

La réunion se termine vers 20h15.

Le présent procès-verbal a été signé par le président de l'assemblée générale, par la secrétaire et par tous les copropriétaires encore présents ou représentés à la fin de la réunion.

Il a été adressé, par courrier ordinaire, aux copropriétaires, dans le mois suivant l'assemblée.

Il sera réputé approuvé si aucune remarque ne parvient au syndic dans les quatre mois suivant l'assemblée.

L'original sera conservé dans le registre des procès-verbaux des assemblées générales de la copropriété.

---

Annexe: 1

4/10/2016

Anomalies ou erreurs rapportées sur la période mars2014-mars2016

***Factures ou mouvements***

---

1) facture Eurôdéco sinistre (Lahaut-Mahaux) (T3&T4/2014)

2893.80€

- 1655.23 € assurance retour pour ce sinistre

-> 1238.57€ non portée en charges et pourquoi soustraite du compte de réserve ?

2) facture Deridder de 2137.16 € relative réparation et changement radiateur Dupuis (2012 contentieux) (T3&T4/2014)

-> 1815.10€ charges communes

-> 300€ pour dupuis

la totalité doit-être pour Dupuis

3) facture Deridder de 2109.14 (réparation fuite colonne chauffage en 2012). (T3&T4/2014)

C'était sinistre Nef/Verlinden 3120.70 € dont 1011.56€ privatifs pour Nef. Il reste à payer par la copropriété :

2109.14€ - 952.63€= 1156.51€ et non 2109.14€ comme indiqué

4) facture Deridder de 1011.56€ (privatif Nef) (T3&T4/2014)

déjà portée en charges sur son décompte T3/2012 rubrique 123021 1/7/2012

5) facture Eurosani de 259.17€ Débouchage toilette chez Mme Van Mechelen (T4/2015-T1/2016)

-> facture n°d/160/15 de Eurosani 259.17€ pour 1h30 de travail, portée en charges communes. Si la toilette est bouchée dans la partie commune (càd verticale) par des plaques de calcaire, manque d'aération (indiqué), les toilettes des étages supérieurs ont-elles rencontré des problèmes ? Eurosani peu fiable (fiche de travail signée et adressée à Mme Van Mechelen, ajout de 2€ sur la facture, tarif horaire élevé, descriptif ?)

6) Différentes factures de Eurodéco : pas d'informations quant aux Heures de travail ? Prix horaire ? fournitures ? Réparation ? Garantie sur le travail-> Eurodeco ne donne jamais un descriptif précis de ses interventions. Différent avec JMDAY.

7) facture DWB -3702.5€ (T3-T4/2015) et au T4/2015-T1/2016 payée 30/3/2015 pas portée en charge et au passif de 2 bilans consécutifs

- regroupement des frais de chauffage de Adins et Eeckman dans Invicta -> impactant les soldes de chauffages respectifs, leur report sur les charges de la période et le montant final de celles-ci. Invicta gagne ce que perdent Adins et Eeckman -> à corriger.
- compteur de passage eau chaude Dupuis ?
- 142 répartiteurs entrant dans le calcul alors que ISTA indique 144
- 1 appartement de 69 quotités avec 6 calorimètres-> pas normal
- décompte final chauffage Mutumbo ?

#### *Bilan*

---

- Fonds de réserve T4/2015-T1/2016= réserve NON 18895.47 € et non 18094.02 comme indiqué (17464.6+192.3+437.12=18094.02) mais 18020.15€ +116.59€+ 124.21+175.44+278.6-11.82€+192.30€= 18895.47€ ..
- Copropriétaires débiteurs à l'ouverture du bilan= 11458.09€ pour le syndic mais +/- 10427.53€ (=2574.51€+386.45€+3428.21€+3176€+862.36€) si on devait tenir compte des corrections énoncées ci-dessus (à valider par le syndic)
- Décompte final Dartevelle <-> Lahaut ? restitution et récupération fonds de roulement ?
- Que fait-on d'un montant de 437.12€ de Lahaut, certainement pas à ajouter au fonds de réserve comme indiqué au (T4/2015-T1/2016)
- Décompte final EGeorges <-> Vandormael ? restitution et récupération fonds de roulement ?
- Décompte final Mutumbo <-> Carozza ? restitution et récupération fonds de roulement ?
- Que fait-on des 2400€ de Mutumbo ?
- Avance acheteur 7G de 1403.42 au T4/2015-T1/2016 ? D'où vient cette somme ? Qui est le 7G nouvel ou ancien propriétaire ?
- situation des copropriétaires à revoir pour Nef, Invicta, Adins, Eeckman, Dartevelle, Okalla
- situation des copropriétaires à préciser pour Lahaut, Dartevelle, EGeorges, Vandormael, Mutombo, Carozza
- Copropriétaires débiteurs à l'ouverture du bilan= 11458.09€ pour le syndic mais +/- 10427.53€ (=2574.51€+386.45€+3428.21€+3176€+862.36€) si on devait tenir compte des corrections énoncées ci-dessus (à valider par le syndic)

#### *Divers*

---

charges T1/2013 -> 20383.71€ -> 20799.80€ avec charges privatives payées par Bausch, E Georges, Gonzalez, Invicta, Lahaut, Le, Mahaux, Scimeca, Vanderhofstadt, Verlinden

**RESIDENCE SISE BOULEVARD AUGUSTE REVERS 67/69 à 1030 SCHAEERBEEK**  
**BCE n° 0840 577 155**

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES**  
**TENUE LE JEUDI 2 AVRIL 2015**

L'assemblée générale ordinaire des copropriétaires s'est réunie à 16 heures au "Fair-Play" rue Maurice Liétart 30 à 1150 Bruxelles.

Le syndic de la résidence est la SPRL SODEXIMMO avenue Ernestine 2 bte 16 à 1050 Bruxelles, ici représentée par Philippe Ansieaux, gérant, assisté de Laurent Lacroix.

**ORDRE DU JOUR**

**1. Quorum des présences et bureau de l'assemblée générale**

821/1000èmes des quotités et seize copropriétaires sur dix-neuf sont présents ou représentés. Le double quorum est atteint et l'assemblée générale est valablement constituée pour délibérer sur son ordre du jour.

Présidente de l'assemblée générale: Madame DUPUIS

Assesseur-scrutateur: Madame MICHELIS

Le syndic assure le secrétariat de cette réunion.

**2. vérification et approbation de comptes**

Le syndic doit corriger les comptes sur base des informations de Madame MAHAUX.

Le point approbation des comptes est remis à la prochaine réunion.

A fin mars 2015, les arriérés de charges s'élevaient à 14.785,75€.

A cette même période, Mr Okalla devait 11.164,57€.

**3. Fonds de roulement et de réserve ( à augmenter )**

A fin mars 2015, le fonds de roulement est de 27.000€.

Messieurs FONKEU et LIGAN, représentant Mr OKALLA, se présentent à la réunion durant ce point.

**4. Décharge à donner de leur mandat au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic**

L'assemblée générale donne décharge de leur mandat au conseil de copropriété et au commissaire aux comptes.

Les copropriétaires donnent décharge de son mandat au syndic, sous réserve de la vérification des comptes.

## 5. Elections statutaires du conseil de copropriété et du commissaire aux comptes

Président(e): l'assemblée générale ne souhaite pas de président

Assesseur: Mr DARTEVELLE

Commissaire aux comptes: Mme MAHAUX-ROSSI

## 6. Election/réélection du syndic

La sprl Sodeximmo est réélue dans sa fonction de syndic.

## 7. Contrat d'entretien pour l'ascenseur principal + travaux nécessaires pour le remettre en fonction + mise en conformité de celui-ci ( cfr. différents courriels du syndic à ce sujet )

L'assemblée générale décide de résilier le contrat d'entretien de l'ascensoriste actuel, ASCELEC-COOPMAN-ORONA.

Elle décide également, à la majorité ( 568/821èmes pour ), de faire remplacer le régulateur de fréquence par la société DWB, pour 3.492,50€ htva et de passer commande auprès de cette même société pour entretenir l'ascenseur principal. Le syndic passera commande pour ce travail lorsqu'il aura les liquidités nécessaires ( arriérés de charges ).

## 8. Tour de table

---

La réunion se termine vers 18h15.

Le présent procès-verbal a été signé par la présidente de l'assemblée, par le secrétaire et par tous les copropriétaires encore présents ou représentés à la fin de la réunion.

Il a été adressé, par courrier ordinaire, aux copropriétaires, dans le mois suivant l'assemblée.

Il sera réputé approuvé si aucune remarque ne parvient au syndic dans les quatre mois suivant l'assemblée.

L'original sera conservé dans le registre des procès-verbaux des assemblées générales de la copropriété.

La prochaine assemblée générale ordinaire aura en principe lieu la première quinzaine d'avril 2016.

---

**IMMEUBLE**  
**BOULEVARD REYERS 67/69 à 1030 SCHAERBEEK**  
**BCE n° 0840 577 155**

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES**  
**TENUE LE JEUDI 13 FEVRIER 2014**

L'Assemblée Générale Ordinaire des Copropriétaires s'est réunie à 16 heures au "Fair-Play" rue Maurice Liétart 30 à 1150 Bruxelles.

Le syndic de la résidence est la SPRL SODEXIMMO avenue Ernestine 2 bte 16 à 1050 Bruxelles, ici représentée par P. ANSIEAUX, gérant.

Madame LAHAUT, Présidente de l'Assemblée, souhaite la bienvenue aux Copropriétaires et constate que 13 propriétaires sur 19 sont présents ou représentés, totalisant ensemble 677/1.000èmes.

Le double quorum requis étant atteint, l'Assemblée est donc valablement constituée pour délibérer sur son

**ORDRE DU JOUR**

Préalablement à l'Ordre du Jour, le Conseil de Gérance et le syndic demandent à tous les propriétaires de bien vouloir renvoyer d'office leur procuration - **qu'ils viennent ou non** - au propriétaire de leur choix, en s'assurant de sa présence ou par envoi au syndic qui transmettra. Cette procuration n'est valable **qu'en cas d'absence de dernière minute**. C'est discourtois de ne pas remettre procuration, l'Assemblée pouvant être reportée faute du quorum requis.

**1. Vérification et approbation des comptes de la gérance**

P. ANSIEAUX explique le fonctionnement des comptes.

Le représentant de Mr OKALLA n'est pas d'accord sur les montants dûs. Il y a pourtant un bilan signale le syndic.

Mme ROSSI prétend que l'ancien fonds de roulement est de 15.000 € et non 12.000 €. Le syndic lui propose de prendre rendez-vous pour analyser les charges précédentes à son entrée en fonction et les siennes. Si rectificatif(s) il doit y avoir, cela apparaîtra dans les prochaines charges.

Bien que les décomptes de charges tiennent compte des frais réels rencontrés à chaque semestre, le syndic signale toutefois que le budget prévisionnel des frais courants de l'immeuble pour la nouvelle année devrait être augmenté de 5 %, sans tenir compte d'un éventuel appel de fonds de roulement &/ou de réserve (voir point 6), des frais relatifs aux travaux décidés par l'Assemblée au cours de cette réunion, ainsi que certains frais imprévus durant l'année.

Les comptes seront par la suite approuvés, après vérification. Mais cela doit se faire dans un délai raisonnable et non pas cinq ans plus tard signale le syndic.

**2. Rapport du Conseil de Copropriété**

La Copropriété a eu à apurer une ancienne dette.

La Copropriété a pu bénéficier d'un remboursement partiel suite à une assistance en justice.

Néanmoins, Mme ROSSI pense que tout n'est pas réglé dans cette affaire...

P. ANSIEAUX remercie chaleureusement Mr BAUSCH d'avoir effectué en grande partie le paiement de la somme demandée, devant être réglée à un huissier en 24 heures !

**3. Décharge à donner de leur mandat aux membres du Conseil de Copropriété, au Commissaire aux comptes & au syndic**

Décharge est donnée de leur mandat aux membres du Conseil de Copropriété, au commissaire aux comptes et par la suite au syndic, après vérification des comptes.

**4. Election du Conseil de Copropriété**

Le Conseil de Copropriété est réélu dans sa forme suivante :

- Président : Mr Eric GEORGES

- Assesseurs : Mr BAUSCH
- Commissaire aux comptes : Mme MAHAUX-ROSSI

## **5. Election/réélection du syndic**

La SPRL SODEXIMMO est réélue syndic à l'unanimité et P. ANSIEAUX remercie les copropriétaires de ce vote.

## **6. Fonds de roulement et de réserve**

La Copropriété sort d'une phase difficile avec d'anciens syndics et il a fallu reprendre les comptes dans le courant de l'année 2013 et établir un nouveau bilan correspondant plus à la réalité. Il est possible que celui-ci soit encore corrigé prochainement par le Commissaire aux comptes et donc ajusté à la prochaine période.

La situation du fonds de réserve est, à ce jour, d'environ 18.020 €. Le fonds de roulement doit être augmenter à concurrence du montant des charges semestrielles les plus élevées et l'Assemblée donne accord au syndic pour ce faire à raison de cinq mille euros par semestre.

## **7. Dégât des eaux chez Mme VAN MECHELEN**

L'Assemblée marque son accord pour le paiement de +/- 1.750 € et le syndic analysera aussi la situation avec le mur mitoyen.

## **8. Mise en conformité de l'ascenseur**

Mme LAHAUT souhaite le rétablissement du 2ème ascenseur et propose que les frais de re-fonctionnement dudit ascenseur soient uniquement portés en compte aux propriétaires qui l'utilisent. La non-utilisation entraînerait par exemple la déconnexion de l'étage. Par la suite, le propriétaire intéressé participerait aux frais engendrés par les autres, frais qui viendraient en diminution pour les premiers participants. Le syndic ne s'oppose pas à ce calcul +/- complexe. Mais il s'agit de très gros frais...

La mise en conformité étant prévue pour 2022, ce point est postposé (pour l'ascenseur principal).

## **9. Mise en conformité des statuts de l'immeuble**

Les Copropriétaires signalent que le nécessaire aurait été effectué voici moins de cinq ans.

## **10. Travaux éventuels**

- le wc du rez-de-chaussée a été fermé. A rouvrir.
  - Indication des informations relatives au syndic à apposer au rez-de-chaussée
  - Un frigo au sous-sol doit être enlevé
  - Il manque la ventilation basse et haute à la chaufferie dit Mme ROSSI
  - Il n'y a pas de chauffagiste dit Mr Eric GEORGES
  - La cour arrière est malpropre signale Mr EECKMAN
  - Les vélos ne peuvent en aucun cas se trouver devant d'autres portes de chambres de bonnes
- -----

Plus rien ne figurant à l'Ordre du Jour, Madame LAHAUT, Présidente de l'Assemblée remercie les propriétaires et lève la séance vers 19 heures.

Le présent procès-verbal est adressé par courrier ordinaire aux propriétaires et l'original conservé avec les archives importantes de la résidence chez le syndic. Il sera réputé approuvé si aucune remarque ne parvient à la gérance dans les quatre mois de son envoi.