



**CHATELAIN  
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière  
[info@chatelaindelcour.com](mailto:info@chatelaindelcour.com) – T : +32 2 335 12 41 – F : +32 2 726 22 62  
Rue Colonel Bourg 107/6 – 1140 BRUXELLES – IPI 505 526  
CHATELAIN DELCOUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - [www.chatelaindelcour.com](http://www.chatelaindelcour.com)

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
DU 11.12.2018 DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES  
« ACP AMEED »  
SISE RUE AMÉDÉE LYNEN 18 À 1210 SAINT-JOSSE-TEN-NOODE  
BCE 0825.854.238**

L'an deux mille dix-huit, le 11 Décembre, les copropriétaires de l'ACP « AMEED » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, en les bureaux du syndic Chatelain Delcour à rue colonel bourg 107/6 1140 Evere,

Les convocations ont été adressées par toutes voies en date du **26 Novembre 2018**

La liste des présences et procuration est établie et déposée sur le bureau.

Elle restera annexée au registre des procès-verbaux.

## Ordre du Jour

### 1. Validité de l'Assemblée Générale

Les **20** copropriétaires présents ou valablement représentés, sur un total de **25**, représentant **825** quotités sur les **1000** que compte la copropriété.

Le double quorum légal est atteint et l'Assemblée valablement constituée est habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

#### *a. Election du Président de l'Assemblée*

La séance est déclarée ouverte à 18H15 sous la présidence de Madame Coppin suite au vote à main levée ;

Le syndic « Chatelain Delcour », représenté par madame Adeline de Bucquois assume la fonction de secrétaire de la séance.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (Code civil article 577 – 6,7 et 8) et aux stipulations des statuts.

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.



**CHATELAIN  
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière  
[info@chateлиндelcour.com](mailto:info@chateлиндelcour.com) – T : +32 2 335 12 41 – F : +32 2 726 22 62  
Rue Colonel Bourg 107/6 – 1140 BRUXELLES – IPI 505 526  
CHATELAIN DELCOUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - [www.chateлиндelcour.com](http://www.chateлиндelcour.com)

## 2. Rapport du conseil de copropriété

### a. Examen du rapport écrit

Le conseil de copropriété fait état de son rapport qui sera annexé au présent procès-verbal.

## 3. Travaux – Majorité des $\frac{3}{4}$

### a. Assainissement du sol – état de la situation

Le syndic informe l'Assemblée que Bruxelles Environnement, dans le but d'aider la copropriété à faire avancer son dossier, prendra en charge l'installation d'un nouveau piézomètre dans la cour (remplacement du P10) et l'échantillonnage de ce nouveau piézomètre et des piézomètres 18 et 21 situés sur la parcelle voisine.

Ces deux interventions seront réalisées par l'expert Geosan – Tauw, à la charge de Bruxelles Environnement.

Sur base de ces résultats, pourront être évaluées les suites à donner à ce dossier (délimitation ?, évaluation des risques ?, traitement actif ?, clôture ?), lesquelles restent à charge de la copropriété.

Le planning définitif n'est pas encore disponible mais les travaux de forage devraient encore avoir lieu durant ce mois de décembre.

Les copropriétaires demandent au bureau Geosan de faire un compte rendu de la situation et de confirmer que le travail de SGS a été bien fait jusqu'à ce jour.

Ce point est informatif et ne nécessite pas de vote.

### b. Travaux à prévoir à moyen terme

- i. Peinture de la porte d'entrée
- ii. Peinture des boîtes aux lettres

L'Assemblée demande au syndic que pour la prochaine assemblée générale de 2019, 3 offres leur soient présentées afin de pouvoir voter ces travaux en connaissance de cause.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	825	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	825	100

**Cette décision requiert la majorité des  $\frac{3}{4}$  des voix des copropriétaires présents ou représentés  
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**



**CHATELAIN  
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière  
[info@chate laindelcour.com](mailto:info@chate laindelcour.com) – T : +32 2 335 12 41 – F : +32 2 726 22 62  
Rue Colonel Bourg 107/6 – 1140 BRUXELLES – IPI 505 526  
CHATELAIN DELCOUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - [www.chate laindelcour.com](http://www.chate laindelcour.com)

*c. Travaux à prévoir à plus long terme*

*i. Peinture de la cage d'escalier*

Au vu des frais engagés ces dernières années, la copropriété ne souhaite pas réaliser ces travaux pour le moment.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	825	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	825	100

**Cette décision requiert la majorité des  $\frac{3}{4}$  des voix des copropriétaires présents ou représentés  
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

**4. Approbation des comptes – Majorité absolue**

*a. Rapport des commissaires aux comptes sur l'exercice 2017 – 2018 arrêté au 31/10/18  
approbation des comptes, comprenant aussi la répartition des charges, le bilan et  
décharge à donner au commissaire aux comptes et au syndic*

Les commissaires aux comptes font état de leur rapport qui sera annexé au présent procès-verbal.  
Après un tour de table, l'assemblée générale décide d'approuver les comptes de l'exercice  
comptable arrêté au 31/10/2018 comprenant aussi la répartition des charges, le bilan et décharge à  
donner aux commissaires aux comptes et au syndic

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	825	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	825	100

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés  
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**





**CHATELAIN  
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière  
[info@chate laindelcour.com](mailto:info@chate laindelcour.com) – T : +32 2 335 12 41 – F : +32 2 726 22 62  
Rue Colonel Bourg 107/6 – 1140 BRUXELLES – IPI 505 526  
CHATELAIN DELCOUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - [www.chate laindelcour.com](http://www.chate laindelcour.com)

*b. Nomination d'un commissaire aux comptes pour l'exercice 2017-2018*

Le syndic fait appel aux candidats.

Après un tour de table, Madame COPPIN et Monsieur GILLET sont nommés en qualité de commissaires aux comptes pour l'exercice 2018-2019.

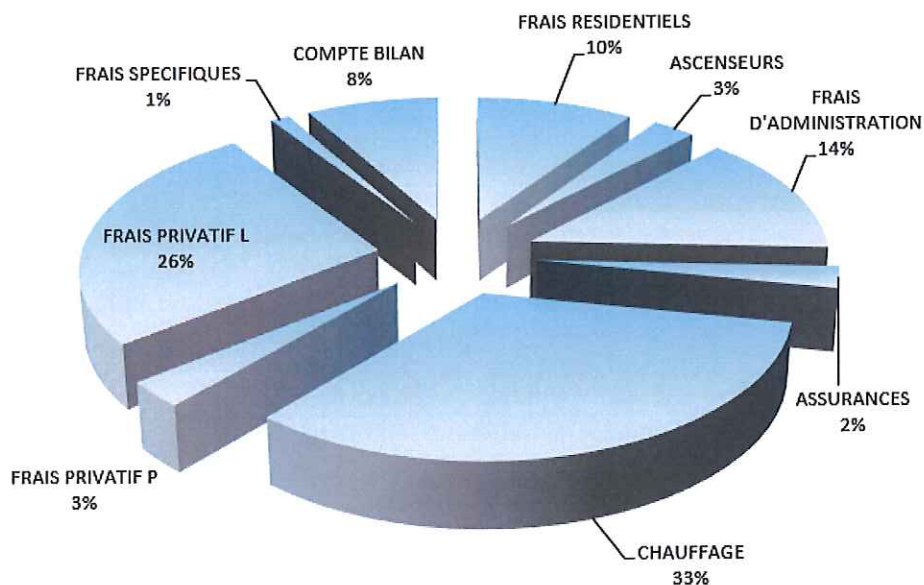
L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	825	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	825	100

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés  
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

*c. Etablissement du budget prévisionnel annuel*

**REALISE 2017 - 2018**





**CHATELAIN  
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine – Vente – Location – Expertise immobilière  
[info@chateлиндelcour.com](mailto:info@chateлиндelcour.com) – T : +32 2 335 12 41 – F : +32 2 726 22 62  
Rue Colonel Bourg 107/6 – 1140 BRUXELLES – IPI 505 526  
CHATELAIN DELCOUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - [www.chateлиндelcour.com](http://www.chateлиндelcour.com)

Rub	S/R	Description	Réalisé 2015-2016	Réalisé 2016-2017	Réalisé 2017-2018	Provision 2018-2019
1	1	ENTRETIEN DES COMMUNS	€ 3.636,30	€ 1.904,30	€ 2.729,14	€ 2.500,00
1	2	FRAIS COMMUNS	€ 1.139,47	€ 1.167,62	€ 814,37	€ 1.000,00
1	4	ENTRETIEN & TRAVAUX	€ 310,05	€ 108,12	€ 546,00	€ 300,00
1	21	ELECTRICITE	€ 1.015,20	€ 649,65	€ 712,09	€ 800,00
2	1	ASC CONTRÔLE PERIODIQUE	€ 575,62	€ 243,95	€ 105,89	€ 250,00
2	2	ASC CONTRAT	€ 875,19	€ 917,04	€ 1.229,01	€ 1.000,00
3	1	GERANCE	€ 5.599,20	€ 6.455,88	€ 5.900,32	€ 6.200,00
3	5	FRAIS D'ADMINISTRATION	€ 182,04	€ 1.380,60	€ 868,03	€ 900,00
4		ASSURANCE	€ 3.612,06	€ 3.441,33	€ 1.206,00	€ 2.000,00
5	1	CHAUFFAGE - ENTRETIEN	€ 233,20	€ 429,94	€ 403,01	€ 450,00
5	3	RELEVÉ CALORIMETRES	€ 881,34	€ 881,34	€ 798,98	€ 900,00
5	21	EAU FROIDE	€ 4.190,72	€ 2.440,67	€ 2.018,12	€ 2.500,00
5	22	SEL ADOUCISSEUR	€ -	€ -	€ 762,30	€ 700,00
5	24	MAZOUT	€ 10.217,39	€ 11.611,39	€ -	€ -
5	23	GAZ	€ -	€ -	€ 12.615,92	€ 12.000,00
6	1	FRAIS PRIVATIF P	€ 5.210,29	€ 1.059,90	€ 1.491,16	€ 1.500,00
7		FRAIS PRIVATIF L	€ 816,67	€ 414,60	€ 500,00	€ 500,00
10	1	TRAVAUX SPECIAUX	€ -3.591,20	€ -877,32	€ 588,68	€ -
25	1	FRAIS CONTENTIEUX	€ 482,85	€ 125,00	€ 1.698,80	€ 1.500,00
49	1	SINISTRE	€ -	€ 2.980,38	€ 4.071,34	€ 2.000,00
49	2	STOCK	0	€ 155,61	€ -	
<b>Tot</b>			<b>€ 35.386,39</b>	<b>€ 35.490,00</b>	<b>€ 39.059,16</b>	<b>€ 37.000,00</b>

Après un tour de table, le budget est approuvé à concurrence de 37.000€.

Il est tout de même demandé au syndic d'expliquer pourquoi l'assurance incendie est passée de 3.073,21€ à 830,01€.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	825	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	825	100

Cette décision requiert la majorité absolue voix des copropriétaires présents ou représentés  
**LA RESOLUTION EST APPROUVEE**



**CHATELAIN  
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière  
[info@chate laindelcour.com](mailto:info@chate laindelcour.com) – T : +32 2 335 12 41 – F : +32 2 726 22 62  
Rue Colonel Bourg 107/6 – 1140 BRUXELLES – IPI 505 526  
CHATELAIN DELCOUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - [www.chate laindelcour.com](http://www.chate laindelcour.com)

*d. Ratification paiement travaux toiture par fonds de réserve*

L'Assemblée ratifie le paiement de la facture de COINTELPRO numéro 2362/17 d'un montant de 1.812,48€ TVAC via le fonds de réserve.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	825	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	825	100

**Cette décision requiert la majorité absolue voix des copropriétaires présents ou représentés  
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

**5. Réajustement d'un fonds de réserve – Proposition 4.500€/trimestre - Majorité absolue**

Il y a à ce jour 4.716,13€ sur le fonds de réserve.

Après un tour de table, l'Assemblée décide de continuer d'appeler 3.500 €/ trimestre.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	825	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	825	100

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés  
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**





## 6. Evaluation des contrats de fournitures – Majorité absolue

Rub	Nom fourn	Total N-1	Total N	Objet contrat
2	AIB VINCOTTE	€ 243,95	€ 105,89	CONTRÔLE ASC
1	ANSUL	€ 798,52	€ 446,73	EXTINCTEURS
5	ELECTRABEL	€ -	€ 12.615,92	GAZ
1	ELECTRABEL	€ 649,65	€ 712,09	ELECTRICITE
5	Hydrobru	€ 2.440,67	€ 2.018,12	EAU
2	LIFTINC	€ 742,00	€ 858,01	ENTRETIEN ASC
4	MEUWESE & GULBIS	€ 3.073,21	€ 830,01	ASSURANCE INCENDIE
4	MEUWESE & GULBIS	€ 79,00	€ 79,00	ASSURANCE RC
4	MEUWESE & GULBIS	€ 289,12	€ 296,99	ASSURANCE AJ
5	TECHEM	€ 820,66	€ 798,98	CALORIMETRES
5	OMEGA	€ -	€ 660,00	CHAUFFAGISTE

### a. Sort des contrats, résiliation et choix d'un autre fournisseur ou poursuite du contrat

Le syndic présente l'offre de Power4you comme il a été demandé à la dernière assemblée, l'assemblée décide de donner mandat au conseil afin de se renseigner sur la solvabilité du fournisseur MEGA afin de pouvoir faire basculer les contrats d'énergie chez eux. L'Assemblée décide de poursuivre avec les fournisseurs actuels.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	825	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	825	100

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés  
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

## 7. Litige – Majorité absolue

### a. Information concernant les procédures en cours et/ou procédure à prendre

#### i. M. PENASSE Didier

A ce jour, la situation de ce copropriétaire s'est stabilisée.

#### ii. M. TETIK Denis Mustafa

Le jugement a été prononcé, un plan d'apurement a été mis en place et doit être scrupuleusement respecté. Les nouvelles charges doivent quant à elles être honorées dans les délais octroyés, si l'une ou l'autre condition n'était pas respectée, la dette deviendrait directement exigible.



## 8. Acte de Base – Majorité des $\frac{3}{4}$

### a. Adaptation des statuts

#### i. Changement d'affectation des locaux du RDC (ancienne station-service)

Ce dossier est en cours depuis de nombreuses années.

Le projet est confié à Maître OCKERMAN qui attend confirmation de l'affectation des locaux de RDC.

Ce point avait été mis en suspens suite à la vente de la station-service Q8 à ELECTRO B.

L'assemblée demande à ELECTRO B de confirmer ses démarches auprès de l'urbanisme afin que le projet puisse être finalisé et soumis à l'approbation de l'AG de 2019.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	825	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	825	100

**Cette décision requiert la majorité des  $\frac{3}{4}$  des voix des copropriétaires présents ou représentés  
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

#### b. Délais de paiement des factures émanant du syndic

Le syndic rappelle que le délai de paiement des factures est de un mois.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	825	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	825	100

**Cette décision requiert la majorité des  $\frac{3}{4}$  des voix des copropriétaires présents ou représentés  
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**





**CHATELAIN  
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine – Vente – Location – Expertise immobilière  
[info@chate laindelcour.com](mailto:info@chate laindelcour.com) – T : +32 2 335 12 41 – F : +32 2 726 22 62  
Rue Colonel Bourg 107/6 – 1140 BRUXELLES – IPI 505 526  
CHATELAIN DELCOUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - [www.chate laindelcour.com](http://www.chate laindelcour.com)

## 9. Conseil de copropriété — Majorité absolue

### a. Décharge au Conseil de copropriété

Décharge est donnée au Conseil de copropriété.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	825	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	825	100

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés  
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

### b. Composition du conseil - Élection des membres

L'assemblée générale après délibération décide de nommer le conseil comme suit :

- Mme COPPIN
- M. DEBUYST
- M. GILLET

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	825	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	825	100

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés  
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**



**CHATELAIN  
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière  
[info@chatelaindelcour.com](mailto:info@chatelaindelcour.com) – T : +32 2 335 12 41 – F : +32 2 726 22 62  
Rue Colonel Bourg 107/6 – 1140 BRUXELLES – IPI 505 526  
CHATELAIN DELCOUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - [www.chatelaindelcour.com](http://www.chatelaindelcour.com)

## 10. Mandat du syndic — Majorité absolue

### a. Décharge au syndic sur l'exercice de sa mission

L'Assemblée générale décide de donner décharge au syndic.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	825	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	825	100

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés  
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

### b. Élection : Renouvellement — démission — renonciation

Monsieur SOHIER Grégory, IPI 505 526, gérant de la SPRL CHATELAIN DELCOUR est nommé syndic de l'Association jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	825	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	825	100

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés  
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**



**CHATELAIN  
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine – Vente – Location – Expertise immobilière  
[info@chatelaindelcour.com](mailto:info@chatelaindelcour.com) – T : +32 2 335 12 41 – F : +32 2 726 22 62  
Rue Colonel Bourg 107/6 – 1140 BRUXELLES – IPI 505 526  
CHATELAIN DELCOUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - [www.chatelaindelcour.com](http://www.chatelaindelcour.com)

*c. Mandat à donner pour la signature du contrat Chatelain Delcour*

Mandat est donné au Conseil de copropriété.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	825	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	825	100

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés  
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

**11. Divers – Ne pouvant faire l'objet d'un vote**

*a. Obligation du tri des poubelles – RAPPEL des obligations légales*

Le syndic rappelle l'importance du respect du tri des poubelles et des jours et heures de collecte.  
En cas de non-respect, Bruxelles-Propreté pourrait infliger une amende administrative à la copropriété.

*b. Evacuation du verre (bouteilles, bocaux, ....) – RAPPEL de l'interdiction du dépôt dans les parties communes et des adresses utiles*

L'évacuation des verres doit se faire via les bulles à verres, ceux-ci ne peuvent être entreposés dans les parties communes. Dans votre commune, ces bulles à verres sont à votre disposition :

- Place St Lazare,
- Square V. Regina,
- Place Quetelet-Rue du Pôle,
- Rue de la Prairie-Rue du Brabant,
- Pacification-de Bruyn,
- Matheus-Marché,
- Déchetterie communale (Parc à Conteneurs)

*c. Obligation de transmettre le règlement d'ordre intérieur aux locataires – transmission coordonnées au syndic*

Il est également rappeler qu'il faut transmettre le règlement d'ordre intérieur aux locataires afin qu'ils en aient connaissance.

Afin de tenir une base de données à jour, il est également rappeler d'informer le syndic dès changement de locataires et de lui transmettre les coordonnées de ces-derniers.





**CHATELAIN  
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine – Vente – Location – Expertise immobilière  
[info@chataindelcour.com](mailto:info@chataindelcour.com) – T : +32 2 335 12 41 – F : +32 2 726 22 62  
Rue Colonel Bourg 107/6 – 1140 BRUXELLES – IPI 505 526  
CHATELAIN DELCOUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - [www.chataindelcour.com](http://www.chataindelcour.com)

\*\*\*\*\*

☞ Votre gestionnaire de dossier est :

- Adeline de Bucquois [Brussels@chataindelcour.com](mailto:Brussels@chataindelcour.com)
- Dorothée Davister (assistante) [Assist@chataindelcour.com](mailto:Assist@chataindelcour.com)

☞ La responsable de la comptabilité est :

- Anne-Marie OVERBERGH [county@chataindelcour.com](mailto:county@chataindelcour.com)

\*\*\*\*\*

L'ordre du jour étant épuisé, l'Assemblée lève la séance à 19H30

Le présent procès-verbal, rédigé le **11 Décembre 2018**, et après lecture, comporte **12 pages**

Grégory Sohier  
Gérant

Adeline de Bucquois  
Building Management  
Stagiaire IPI 513 290

Le/la président(e) de séance

Les copropriétaires :

Gillet C.

Pour BA-xi-mo

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à l'obligation d'aviser les personnes occupant l'immeuble (Code civil article 577 – 10 §4) et en assumant la responsabilité.

Il est vivement recommandé aux copropriétaires bailleurs d'avertir leurs locataires des décisions qui les concernent.

## **RAPPORT ANNUEL DU CONSEIL DE COPROPRIETE DE DECEMBRE 2017 A DECEMBRE 2018**

Notre copropriété a eu une année très difficile surtout au point de vue financier due principalement aux gros débiteurs.

Deux d'entre eux à savoir : BOGAERT et BULDUK ont réglé leurs dettes.

Actuellement, il nous reste un seul gros débiteur : TETIK. Actuellement, il doit un montant de 5.229,42 € (en principal). La copropriété l'a attaqué en justice de paix et a gagné. Toutefois, Mr Tetik a contesté cette décision devant le Tribunal de 1ère instance.

Celui-ci a confirmé le jugement de la Justice de Paix mais octroyé des termes et délais de 200 euros par mois à partir du 20 décembre 2018 en raison de sa situation financière. Une clause de déchéance a été actée, de sorte que le défaut de paiement d'une seule des mensualités prévues rendra la totalité des sommes dues immédiatement exigible.

Cette décision contribue à mettre la copropriété dans une très mauvaise situation.

### **• CHAUFFERIE**

Nous sommes très satisfaits de l'installation du chauffage et de l'eau chaude. Toutefois, au cours de cet exercice, nous avons eu quelques soucis avec l'installation.

Omega est venu faire l'entretien et a procédé à la réparation de la petite fuite d'eau sur l'adoucisseur d'eau.

Nous avons pensé faire vérifier l'installation par ATAG, or cette société ne se dérange que quand leurs installateurs agréés ne parviennent pas à résoudre les problèmes.

Omega préconisait des travaux préventifs, injection d'un liquide dans les canalisations, mais comme actuellement l'installation fonctionne correctement, il nous semble que ceci ne se justifie pas et nous préférons éviter au maximum les frais.

En cas de problème, la copropriété pourra revoir sa position.

#### **◦ Passage du mazout au gaz :**

Nous avons demandé au syndic de nous faire un comparatif et de voir si le budget chauffage a diminué et dans quelles proportions.

### **• CONTRAT AVEC LE SYNDIC**

La loi nous oblige à avoir ce contrat. Il a été remis aux copropriétaires avec la convocation pour l'AG en leur demandant de bien vouloir faire leurs commentaires et donner mandat aux membres du CDC pour signer ce document.

Le CDC estime que les frais connexes sont particulièrement élevés et avait demandé d'obtenir un contrat « all in » le syndic estime que ce n'est pas possible, trop complexe et que le montant demandé deviendrait beaucoup trop élevé.

## • TRAVAUX DE DEPOLLUTION

Bien que la copropriété ait déjà dépensé plus de 100,000 euros pour ce travail, IBGE estime que ce n'est pas encore suffisant et qu'il reste trop de pollution et demande des travaux complémentaires.

Nous vous signalons que Mme Clarinval a pris contact avec le Ministère en charge de l'environnement et est allée sur place avec Mme Coppin afin de trouver des solutions pratiques pour venir à bout de la dépollution tout en tenant compte de la situation très critique de la copropriété. Une personne de Bruxelles Environnement assistait à cette réunion.

Nous n'avions pas demandé la présence du syndic afin d'éviter des frais supplémentaires.

Au cours de cette réunion, nous avons appris l'ampleur réelle de la pollution et le fait qu'elle n'était limitée à notre copropriété mais qu'elle avait aussi affecté les parcelles voisines.

Rien à faire, Bruxelles Environnement a renvoyé le dossier à notre interlocuteur chez IBGE qui reste intransigeant et qui veut une offre avant de décider si certains travaux peuvent attendre.

Nous avons donc été contraints de demander une nouvelle offre à SGS. Celle-ci a été soumise à l'IBGE et nous attendons leurs commentaires. Sur base de cette offre, le syndic a fait une demande de prêt.

## • LOCATION DES APPARTEMENTS

Nous insistons pour que les copropriétaires communiquent au syndic le nom de leurs locataires et aussi qu'ils l'informent en cas de changement.

Nous constatons qu'il y a de plus en plus de personnes (occupants ou pas) en possession de clés de l'immeuble et qu'il y a beaucoup de va et vient, principalement en soirée et au cours de la nuit.

Nous insistons à nouveau pour que la porte d'entrée soit fermée à clef à partir de 22h.

Nous rappelons aux copropriétaires qu'ils sont responsables de leurs locataires.

Les occupants de l'immeuble sont de moins en moins respectueux du règlement d'ordre intérieur.

Le tri des poubelles n'est pas respecté. Nous rappelons à nouveau que les bouteilles et objets en verre doivent être portés à la bulle en verre. Nous en trouvons régulièrement cachées dans les sacs bleus, blancs ou jaunes. Si nous trouvons les auteurs, nous ferons appel à la commune et ils se verront infliger une amende.

Il est indispensable de respecter le tri (sacs bleus, sacs blancs et sacs jaunes) en cas de non-respect, la copropriété devra régler une amende à la commune. Une note de rappel au sujet du tri sera jointe au pv de l'AG.

## • PORTE D'ENTREE

Celle-ci a été vandalisée et nous avons dû remplacer la vitre. Nous n'avons pas fait intervenir l'assurance car si on ajoute aux frais de remplacement, les 200 euros pour l'intervention du syndic plus la franchise de +/-250 €, la différence est minime et ne fera qu'alourdir la statistique sinistre auprès de la compagnie d'assurance.



- **SINISTRE IMPUTABLE AU PROPRIETAIRE DU 2E**

Ce dossier est pratiquement réglé. La 1<sup>ère</sup> indemnisation a été effectuée, à savoir 80% du montant de l'indemnité octroyée.

Les 20% restants plus la tva seront réglés après présentation des factures définitives.

Les franchises relatives à ce sinistre ont été portées en compte à l'auteur des problèmes.

## **RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES DATE DU** **31 OCTOBRE 2018**

Nous avons vérifié les comptes de la copropriété. Cette vérification a été assez compliquée à cause de la situation désastreuse de notre copropriété., due principalement aux gros débiteurs.

Heureusement, celle-ci s'améliore. Toutefois, il reste encore un gros débiteur dont la situation ne sera résolue rapidement (voir rapport du CDC)

A plusieurs reprises, par manque de liquidités afin de régler les factures urgentes, il a fallu enlever de l'argent des comptes réserves « ascenseur et général ».

Ces sommes devront être remises sur ces comptes dès que ce sera possible.

Il y a concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires. La répartition des charges et l'imputation des recettes sont conformes à l'acte de base.

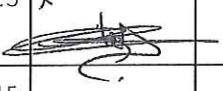
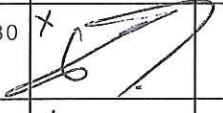


Nous ne vérifions pas les décomptes privés et c'est aux copropriétaires à s'adresser au syndic en cas de litige.

Nous insistons à nouveau pour que les copropriétaires respectent les dates de paiement des charges et des demandes relatives aux fonds de réserve . Il y a lieu aussi d'effectuer les paiements sur les comptes indiqués par la copropriété et de respecter les communications structurées, cela éviterait beaucoup de problèmes et des pertes de temps pour la comptabilité.

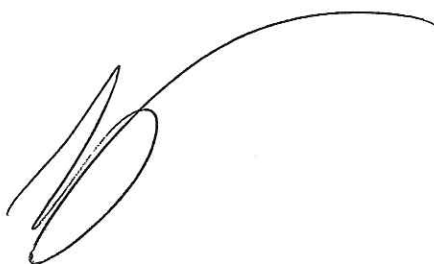
Les comptes de la copropriété ont été établis correctement et reflètent la situation financière de celle-ci.

Nóm	Quotité	Représentant	Signature
BA-XI-MO 02D	25		0001
BA-XI-MO 03B	25		0002
Berkenbaum Daniel 01E	30		0003
Bogaert Odette 04E	30		0004
BOURLAND Nils 01B	25		0005
BULDUK - YAHYA 000	240		0006
Coppin Liliane 01F	45		0007
Debuyst 02B	25		0008
Dehondt - Navez 02C	30		0009
El Masri - El Sidani 02E	30		0010
Elmassi Adil 03A	35		0011
FRECHAUTH - MARCHAL 03E	30		0012
Georgis 04D	25		0013
Gillet Cédric 02A	35		0014
HENDRAWAN PUTRA Juan 04F	45		0015
MOCANU Georgeta 03C	30		0016
Mokadem 04A	35		0017
Muhire Rwabahizi Félicien 01A	35		0018
NDORICIMPA Dominique 04B	25		0019
Penasse Dider 03F	45		0020



BCE: 0825 854 238		Liste de présence AGO 2018		Date	11/12/2018
ACP AMEDEE		(199)		Page	2
Nom	Quotité	Représentant	Signature		
SANDU 01D	25	X			0021
TETIK Denis Mustafa 02F	45				0022
TOCZYSKA Ewa 01C	30	X			0023
VERCAMMEN Martine 04C	30	X			0024
Vermeulen 03D	25	X			0025
Total prop	25	1000			

Signature Président :



quotités : 825

propriétaires : 20