

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DE L'ASSOCIATION  
DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE JOSÉPHINE SISE BOULEVARD  
LAMBERMONT, 462 1030 A SCHAEERBEEK TENUE LE 19 AVRIL 2018**

L'an deux mille dix-huit, le 19 avril à 17:30, l'Association des Copropriétaires de la Résidence Joséphine s'est réunie en Assemblée Générale, suite à la convocation adressée par le Syndic de l'immeuble, en date du 29 mars 2018.

La liste des présences est jointe en annexe au présent procès-verbal.

Sont présents ou représentés, les copropriétaires représentant un total de 645 quotités sur 1.000 et 10 copropriétaires sur 14.

Sont absents ou non représentés, les propriétaires représentant un total de 355 quotités sur 1.000 et 4 copropriétaires sur 14.

**ORDRE DU JOUR ET RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE**

**1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée**

Le double quorum est atteint. Les procurations sont validées et les droits de vote respectés.

Dont acte.

**2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée**

L'Assemblée désigne Mme MABILLE - MERNIER comme Président de l'Assemblée générale.

L'Assemblée désigne Me ALBERT comme Secrétaire de l'Assemblée générale.

Le Syndic représenté par Mr Boven rédige le procès-verbal.

**3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 01/03/2017 et du 19/04/2017**

Etant donné qu'aucune procédure judiciaire n'a été introduite auprès de la juridiction compétente, le constat d'approbation du procès-verbal de l'assemblée Générale du 01/03/2017 et du 19/04/2017 est acté.

**4. Communication des demandes et observations relatives aux parties communes transmises au syndic par les personnes occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas de droit de vote à l'Assemblée Générale.**

Aucune demande ou observation n'a été transmise au Syndic.

Dont acte.

**5. Rapport du Commissaire aux comptes**

Le Commissaire aux Comptes, la société TAOFISC, ayant vérifié la comptabilité de la copropriété arrêtée au 31/10/2017 fait rapport à l'Assemblée. Elle déclare que les comptes sont correctement tenus et qu'elle n'a pas relevé d'erreur ni d'omission.

Le commissaire au compte ayant vérifié la comptabilité jusqu'au 31/01/2018.

L'Assemblée confirme la période comptable allant du 01/11 d'une année au 31/10 de l'année suivante.

L'Assemblée demande au syndic de transmettre le décompte annuel et ce avant la tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire.

L'Assemblée demande au syndic de joindre le rapport au procès-verbal.

Paraphes



**6. Examen et vote pour l'approbation des comptes de gestion et du bilan arrêté au 31/10/2017**

*Vote à la majorité absolue*

L'assemblée générale est invitée à passer au vote pour l'approbation des comptes et du bilan arrêté au 31/10/2017.

La résolution est adoptée à l'unanimité des quotités des propriétaires présents ou représentés.

**7. Examen et vote pour les décharges à donner concernant l'activité durant l'exercice 2016-2017**

*Vote à la majorité absolue*

**1. au Conseil de Copropriété**

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour donner décharge au Conseil de Copropriété pour l'exercice écoulé.

La résolution est adoptée à l'unanimité des quotités des propriétaires présents ou représentés.

**2. au Commissaire aux comptes**

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour donner décharge au Commissaire aux Comptes pour l'exercice écoulé.

La résolution est adoptée à l'unanimité des quotités des propriétaires présents ou représentés.

**3. au Syndic**

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour ne pas donner décharge au syndic GESTIMASS pour l'exercice écoulé.

La résolution est adoptée à l'unanimité des quotités des propriétaires présents ou représentés.

**8. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures**

**9. Rapport sur les procédures judiciaires en cours**

Le syndic informe l'Assemblée qu'il n'y a pas de procédure judiciaire en cours.

**10. Rapport sur les sinistres en cours**

Le syndic informe l'Assemblée qu'il y a un sinistre en cours (dégât des eaux Legrand - De Saedeleer).

L'Assemblée demande au syndic de prendre en charge le dossier sinistre en cours (tentative d'effraction ex conciergerie datant de 2016) laissé en suspend et d'y donner une suite favorable afin de clôturer celui-ci.

L'Assemblée demande au syndic de procéder à la réparation du tuyaux plié au sein du local à nettoyage, le sterput est également à agrandir (voir devis existant).

**11. Examen et vote pour les modalités pratiques à mettre en œuvre en vue de la mise en concordance des statuts de la copropriété rendue obligatoire par la loi du 2 juin 2010**

*Vote à la majorité absolue*

Les statuts devaient être mise en concordance avec la loi du 02 juin 2010 pour le 1er septembre 2014.

Après délibération, l'assemblée générale décide d'annexer la loi de 2010 à leur statut.

Mme MEERT ainsi que Mme THONON sont arriver à 18h26.

La résolution est adoptée à l'unanimité des quotités des propriétaires présents ou représentés.

**12. Examen des demandes formulées par les propriétaires**

**1. Demande de Mme Poirier-Kohl (Cfr. Annexes)**

1. Entretien du jardinet et taille des haies. Contrat de fourniture.

Le syndic fait rapport à l'Assemblée sur la situation de l'entretien du jardinet et taille des haies.

---

Paraphes





2. Situation de la conciergerie. Quelle est la suite?  
Le syndic fait rapport à l'Assemblée sur la situation de la conciergerie.

3. Travaux pour résoudre le problème d'inondation au niveau de la cave: ont-ils été faits entre-temps?

L'Assemblée demande au syndic de faire le nécessaire auprès de la société qui effectue l'entretien annuel pour effectuer trois passages par an au lieu d'un passage par an comme c'est le cas pour le moment.

L'Assemblée demande au syndic d'avertir la société de nettoyage que suite au dégâts des eaux il y aura un nettoyage plus important à effectuer au niveau des caves et ce à titre exceptionnelle.

## **2. Demande de Mr Constant (Cfr. Annexes)**

1. Humidité constante dans une des deux chambres de l'appartement du 3ème étage émanant visiblement de la corniche qui serait bouchée :

L'Assemblée demande au syndic de faire appel à une société spécialisée afin de réaliser une détection de fuite afin d'établir l'origine du problème.

En fonction des résultats du rapport, les frais de détection de fuite seront imputés, soit à la copropriété, soit au propriétaire de l'appartement, soit à charge des deux parties.

L'Assemblée demande au syndic de faire parvenir ce rapport au Conseil de copropriété afin que celui-ci décide de la suite à donner à ce dossier.

## **3. Demande de Mme Paulus (Cfr. Annexes)**

1. Répartition des charges :

L'Assemblée demande au syndic de se référer à l'acte de base et donc de s'y conformer.

## **13. Examen et vote pour le budget pour l'exercice à venir - dépenses courantes - frais extraordinaires décidés durant cette Assemblée Générale**

*Vote à la majorité absolue*

L'assemblée générale est invitée à passer au vote pour l'approbation du budget pour l'exercice à venir.

L'Assemblée décide d'approuver le budget.

La résolution est adoptée à l'unanimité des quotités des propriétaires présents ou représentés.

## **14. Examen et vote pour la fixation des appels de provisions et de fonds**

*Vote à la majorité absolue*

### **1. pour charges courantes**

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour ne pas effectuer d'appel pour les charges courantes. Les propriétaires payent leurs charges courantes sur base d'un décompte trimestriel établi par le syndic.

La résolution est adoptée à l'unanimité des quotités des propriétaires présents ou représentés.

### **2. pour le fonds de roulement**

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour ne pas effectuer d'appel de fonds de roulement.

La résolution est adoptée à l'unanimité des quotités des propriétaires présents ou représentés.

### **3. pour le fonds de réserve**

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour ne pas effectuer d'appel de fonds de réserve.

La résolution est adoptée à l'unanimité des quotités des propriétaires présents ou représentés.

Paraphes



## 15. Examen et vote pour les nominations

*Vote à la majorité absolue*

### 1. du Conseil de Copropriété

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour la nomination du Conseil de Copropriété:

- Mme Albert

L'Assemblée donne mandat au Conseil de Copropriété représenté par Mme Albert pour prendre des décisions pour le compte de la copropriété et ce pour un montant maximum de 2 500,00 eur par devis et prise de décision.

La résolution est adoptée à l'unanimité des quotités des propriétaires présents ou représentés.

### 2. du Commissaire aux comptes

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour la nomination de la société TAOFISC comme commissaire aux comptes.

La résolution est adoptée à l'unanimité des quotités des propriétaires présents ou représentés.

### 3. du Syndic

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour la nomination de Gestimass comme Syndic de la copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

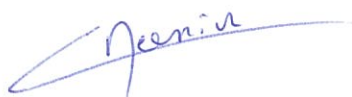
La résolution est adoptée à l'unanimité des quotités des propriétaires présents ou représentés.

## 16. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

Le syndic donne lecture des décisions prises au cours de cette assemblée et les personnes encore présentes à la fin de la réunion sont invitées à signer le présent procès-verbal.

La séance est levée à 18h44

### SIGNATURES



Le Président

NERNICER CHRISTINE



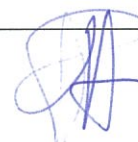
Le Secrétaire




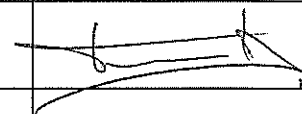

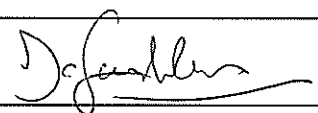

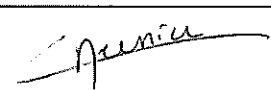
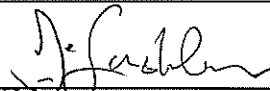
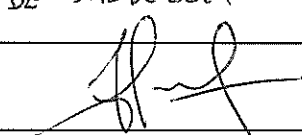
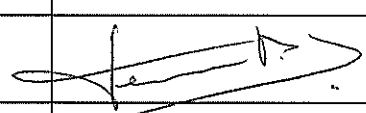
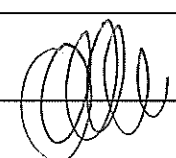
Le syndic

Signatures des propriétaires encore présents (ci-dessous)

Paraphes



## LISTE DES PRESENCES

Lots / Propriétaires	Quotités	Présent	Représenté
ALBERT Fabienne	67		
BUCQUET	69	TOMBARI, P	
Curto - Pasquarelli	76		
De Saedeleer Laurent	81		
La Cie Immobilière de Schaerbeek c/o M. CONSTANT	76		
LAMARSKI	93		
LEGRAND	93	Curto	
MABILLE - MERNIER	9		
MEERT E.	93		
Paulus Marie	15	DE SAEDELEER	
POIRIER - KOHL	76		Poirier Claude
THONON	93		
TOMBARI	76		
VAN MALDEREN	83	G ALBERT	
TOTAL	1000		



BOEKHOUDING  
FISCALITEIT

## RAPPORT DE VERIFICATION DES COMPTES DE LA CO-PROPRIETE RESIDENCE JOSEPHINE

A la demande de Madame Pierson et pour compte des copropriétaires de l'immeuble Résidence Josephine, situé Boulevard Lambertmont à 1030 Bruxelles, il a été procédé à la vérification des comptes de l'exercice 2016, clôturés le 31/01/2018.

La comptabilité est tenue en double avec un programme comptable approprié aux écritures de la copropriété. Dans l'ensemble la comptabilité est bien tenue, justifiée et détaillée.

Il existe deux comptes en banque : un compte à vue et un compte d'épargne.

Les deux comptes ont été vérifiés et confrontés avec les montants repris au bilan et dans le journal de banque. Les soldes au 31/01/2018 s'élèvent à € 7.154,84 pour le compte à vue Delta Lloyd et € 21.725,73 pour le compte d'épargne.

Les montants débités sur le compte sont justifiés par des factures ou des pièces justificatives. Le livre des achats a été vérifié facture par facture. Les devis sont, le cas échéant, annexés à la facture.

La répartition entre les copropriétaires des frais et des investissements et appel de fonds se font suivant des clés établies et approuvées par l'assemblée générale qui ont été vérifiées.

Aucune anomalie n'a été décelée à ce niveau. La balance fournisseur au 31/01/2018 a été présentée et vérifiée : Quelques remarques :

- GESTIMASS : Paiement fait le 08/05/2017 : 608,00 euro pour facture 20171545. Mais la facture 20171545 (= 20170051 est seulement 75,00 euro est déjà payé le 30/06/2017. Paiement trop de 608,00 euro ou il nous manque une facture.
- AXA BELGIUM : 464,24 euro reçu le 20/12/2016 : Degradations Immobilières. Pourriez-vous me donner plus d'info pour ce remboursement svp ?
- Nagelmackers : 2 paiements à imputer sur frais bancaires : paiement 31/03/2017 et 30/06/2017 pour un total de 59,18 euro
- PROXIMUS : solde ouvert de 21,08 euro. Pourriez-vous demander une historique au fournisseur pour vérifier le résultat svp.


Le compte arrondis – intérêts reste avec un solde de 246,39 euro qui sera reportée à l'année suivant.

La balance des occupants a été vérifiée avec les soldes et concorde.

Meise, le 16/04/2018



Erkend Boekhouder - Fiscaal  
BIBF nr 70381614

  
Hans Van Praet

TAOfisc BVBA

Oude Vilvoordsebaan 27A bus 1 • 1860 Meise  
Tel. 02 270 47 77 - Fax 02 270 47 78  
info@taofisc.be

Belfius: IBAN BE70 0689 0582 4625 BIC GKCCBEBB  
KBC: IBAN BE 667340 3201 3443 BIC KREDDEBB  
Ondernemingsnummer: BE 0836.827.710 - RPR Brussel

Je, soussigné(e) . . . Van Praet Hans . . . TAOFISC BVBA . . .

Commissaire aux Comptes de l'Association des Copropriétaires de la Résidence

. . . Josephine ; . . . Avenue Lambertmont . . . 462 ; 1030 BRUXELLES  
.....

ai vérifié les comptes de la copropriété ce . . . . .

soit :

Je déclare que ceux-ci sont correctement tenus et ne pas y avoir relevé d'erreur ni omission. Je suggère à l'Assemblée Générale des Copropriétaires d'approuver les comptes et le bilan arrêtés au . 31/10/2018

soit :

Je déclare que ceux-ci sont correctement tenus. Je suggère à l'Assemblée Générale des Copropriétaires d'approuver les comptes et le bilan arrêtés au . 31/10/2018 . . .  
moyennant les corrections ou adaptations suivantes :

Vérification de 4 fournisseurs; voir annexe

supprimant ainsi toute erreur ou omission

soit :

Je déclare que ceux-ci ne peuvent être approuvés et suggère à l'Assemblée Générale des Copropriétaires de ne pas les approuver pour le(s) motif(s) suivant(s) :

\_\_\_\_\_  
(biffer les mentions inutiles)

Fait à Bruxelles, le . . . 16/04/2018 . . . . .

Signature

  
Van Praet Hans