

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DE L'ASSOCIATION
DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE JOSÉPHINE SISE BOULEVARD
LAMBERMONT, 462 1030 A SCHAERBEEK TENUE LE 17 avril 2019**

L'an deux mille 2019 à 17h30, 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 29/03/2019.

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

Sont présents ou représentés, les copropriétaires représentant un total de 799 quotités sur 1000 et 11 copropriétaires sur 14

Sont absents ou non représentés, les propriétaires représentant un total de 201 quotités sur 1000 et 3 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 M. de Saedeleer comme Président de l'Assemblée générale.

L'Assemblée désigne Mr. Soetaert comme Secrétaire de l'Assemblée générale afin de rédiger le procès-verbal.

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

3. Changement du gestionnaire (Point de Madame Albert)

L'assemblée signale de trop nombreux changement de gestionnaire et donc les dossiers n'avance pas suffisamment.

L'assemblée signale également des problèmes au niveau de la comptabilité et surtout au niveau des paiements reçus.

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. Constat d'approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 19/04/2018

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 19/04/2019 est acté.

6. Examen et vote pour l'approbation des comptes de gestion et du bilan arrêté au 31/10/2018

Vote à la majorité absolue

L'assemblée générale est invitée à passer au vote pour l'approbation des comptes et du bilan arrêté au 31/10/2018.

La résolution est adoptée à l'unanimité des quotités des propriétaires présents ou représentés sous réserve des remarques de TAOFISC.

Paraphes

7. Examen et vote pour les décharges à donner concernant l'activité durant l'exercice 2017/2018

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 donner décharge au syndic GESTIMASS pour l'exercice écoulé.

La résolution est adoptée à l'unanimité des quotités des propriétaires présents ou représentés sous réserve des remarques de TAOFISC.

8. Rapport du Commissaire aux comptes

Le Commissaire aux Comptes, la société TAOFISC, ayant vérifié la comptabilité de la copropriété arrêtée au 31/10/2018 fait rapport à l'Assemblée. Elle déclare que les comptes sont correctement tenus néanmoins, celle-ci indique quelques remarques pour le syndic. Le syndic propose donc d'approuver les comptes sous réserve des remarques de TAOFISC.

Le syndic rappelle également à TAOFISC que l'exercice comptable se clôture au 31/10 comme décidé lors de la précédente assemblée générale.

L'assemblée demande de modifier la quinzaine d'assemblée et de la placer à la deuxième quinzaine de mai.

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

9. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures

- Société d'entretien pour le chauffage : Monsieur de Saedeleer signale: nous aimerions remettre sur la table le contrat. Les dernières interventions on manqué selon moi d'efficacité et de jugement dans les conseils prodigués (remplacement de la chaudière car obsolète). Des avis divergents ont été émis par d'autres corps de métiers disant que cette chaudière était impeccable. Personnellement je ne fais plus confiance.

Le syndic demandera offre pour un nouveau contrat d'entretien, une fois reçu celles-ci seront envoyées au conseil de copropriété. L'assemblée mandate le conseil de copropriété pour choisir la nouvelle société d'entretien. Le syndic demandera également offre pour une analyse de la chaudière au niveau énergétique. Renom sera donc donné à BARAL une fois le fournisseur choisi.

- Société de nettoyage : Monsieur de Saedeleer signale: Après de nombreux avertissements, il apparaît que le nettoyage n'est pas à la hauteur de ce qu'on attend. Je pense qu'il faut penser à investiguer vers d'autres solutions.

Le syndic demandera offre à d'autres fournisseurs concernant l'entretien des communs. L'assemblée mandate le conseil de copropriété afin de choisir la société. Renom sera donc donné à VDB une fois le fournisseur choisi. L'assemblée demande une offre de LISTMINUTE.

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

10. Rapport sur les procédures judiciaires en cours

Néant

11. Rapport sur les sinistres en cours

Néant

Paraphes



12. Examen et vote pour les travaux à réaliser en vue de la mise en conformité de l'ascenseur – fixation du calendrier de réalisation – fixation du mode de financement
Vote à la majorité des 3/4

Le syndic signale qu'il est urgent de réaliser la mise en conformité de l'ascenseur et présente trois devis:

1: OFFRE THYSSENKRUPP:

Thyssen propose de réaliser les travaux nécessaires pour un montant de 5,760 euros HTVA.
Contrat de maintenant: 900 euros HTVA

2: OFFRE RENSONNET:

Rensonnet propose de réaliser les travaux nécessaires pour un montant de 2457 euros HTVA.
Contrat de maintenant: 770 euros HTVA

3: Offre CROMBEZ BAYENS

Crombez Bayens propose de réaliser les travaux nécessaires pour un montant de 9665 euros HTVA.
Contrat de maintenant: 1164 euros HTVA

L'assemblée demande dans un premier temps au syndic de revoir le prix avec Thyssen et si Thyssen ne s'aligne pas sur le budget, la copropriété décide de prendre la société Rensonnet. Mais le premier choix est Thyssen.

L'assemblée vote un budget de 4000 euros HTVA afin de réaliser les travaux.

Le syndic transmettra l'information au CDC pour accord.

Les travaux seront financés par le fond de réserve.

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

13. Dossier Conciergerie (information et décision)

Vote à la majorité des 3/4

1. Location ou vente de la conciergerie

Vote à la majorité des 4/5

Le syndic signale avoir reçu deux estimations:

1: Nos Joly Biens

Pour la vente - avec rénovation: - 115-120K

Location: 650 euros - (charges)/mois

2: Growing

Pour la vente entre 65 000 euros et 95 000 euros dans l'état actuel. Faut compter - 25.000 euros pour la rénovation.

Location: entre 500 et 600 euros/mois

L'assemblée décide de reporter le point à la prochaine AGE.

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

2. Problème d'humidité dans conciergerie

Vote à la majorité des 3/4

Le syndic rappelle qu'une recherche de fuite a été établie et que le problème ne vient pas de la descente des garages.

Comme indiqué également, une offre est présente pour palier au problème d'humidité sur le mur.

La société Blanc Nuage propose de réaliser le travail pour un montant de 3350 euros HTVA.

L'assemblée décide de réaliser une nouvelle recherche de fuite détaillée afin de voir d'où viendrait le problème d'humidité dans la conciergerie et également pour la pente des garages (voir concernant la garantie pour les travaux de pente de garage), voir si un problème proviendrait de

Paraphes



celle-ci. Monsieur de Saedeleer et Madame Legrand souhaite être présent lors de la venue de l'expert.
Une fois ce rapport obtenu, le syndic organisera une assemblée extraordinaire afin de voter le point 13.1.

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

14. 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 pour un montant de 41.170 euros pour l'année 2018/2019.

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

15. 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.

16. 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:

-Madame Albert

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

-Madame Legrand

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

-Monsieur de Saedeleer

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

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 de 2500 euros 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.

Paraphes



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.

17. Divers

- Accès aux garages pour les électriciens ayant réalisé l'installation des nouveaux projecteurs. En effet, 2 projecteurs placés au-dessus des garages ne sont pas fonctionnels car il y a visiblement une rupture de courant dans le câble passant dans les garages.
Le syndic réalisera un courrier afin de fixer une date avec un électricien pour faire le tour des garages et trouver le problème d'alimentation.

- Garage et Parking : Il faut respecter les engagements qui ont été votés et /ou qui sont dans le ROI : Ne pas se garer en dehors des box, pas de location pour des usages professionnels. Il apparaît que cela n'est pas respecté.

Le syndic rappelle qu'il est important de respecter le ROI et qu'il est interdit de stationner dans la cour de l'immeuble. Le syndic enverra un courrier à ce sujet à Monsieur Lamarski.

- Madame Curto a constaté un affaissement dans la zone du parking (ce point sera constaté également par l'expert lors de sa venue).

- La haie : Il faut que notre nouveau voisin se décide s'il veut enlever la haie ou l'entretenir (de notre côté également) à ses frais. Le syndic suivra le dossier avec le conseil de copropriété.

- Assurances de l'immeuble. Je pense qu'il serait bienvenu de challenger les assurances. Le syndic signale que c'est en cours. *Demande à faire en février 2020.*

- Placement de panneau photovoltaïque - l'idée est soumise à l'assemblée.

- Problème au niveau des balcons - infiltration possible au niveau du balcon de Monsieur Van Malderen et Monsieur Tombari. Mais l'assemblée signale un problème général. L'expert réalisera également un passage dans les appartements de Monsieur Van Malderen et Tombari.

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

La séance est levée à *20h.30*

SIGNATURES



Le Président



Le Secrétaire



Le syndic

Signatures des propriétaires encore présents (ci-dessous)

Paraphes

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 . 31/12/2019 . . .

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 moyennant les corrections ou adaptations suivantes :

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 . . . 17/04/2019 . . .

Signature

Van Praet Hans
TAOFISC

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

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 2018, clôturés le 31/01/2019.

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 31/01/2019 s'élèvent à € 957,91 pour le compte à vue Delta Lloyd et € 21.740,36 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 31/01/2019 a été présentée et vérifiée : Ils me restent 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. Au date de 31/01/2019 : il reste un montant trop payé de 705,69 euro). Pourriez-vous faire le remboursement ?
- **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 246,50 euro qui sera reportée à l'année suivant.

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

Meise, le 17/04/2019



Hans Van Praet



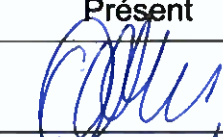
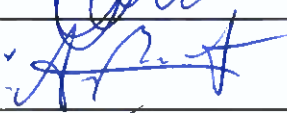
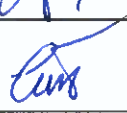

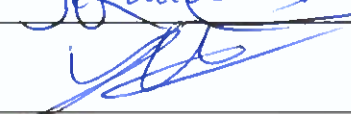
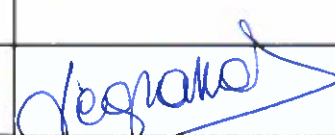
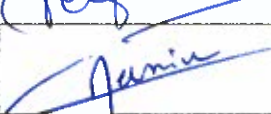

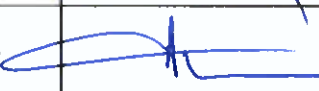
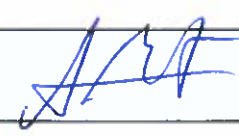

Erland Boekhouder - Fiscalist
BBF nr 70384614

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 687340 3201 3443 BIC KREDDEBB
Ondernemingsnummer: BE 0836.827.710 - RPR Brussel

Assemblée Générale Ordinaire du 17 avril 2019**LISTE DES PRESENCES**

Lots / Propriétaires	Quotités	Présent	Représenté
ALBERT Fabienne	67		
BUCQUET	69		
CURTO - PASQUARELLI	76		
DE SAEDELEER Laurent	81		
La Cie Immobilière de Schaerbeek c/o M. CONSTANT	76		
LAMARSKI	93		
LEGRAND <i>Danielle</i>	93		
MABILLE - MERNIER	9		
MEERT E.	93		
PAULUS Marie	15		
POIRIER - KOHL	76		
THONON	93		
TOMBARI	76		
VAN MALDEREN	83		
TOTAL	1000		

9/14. 6/14

SIGNATURES



 8
 1195

(Président du
Secours)