



OFFICE DES PROPRIÉTAIRES

Office des Propriétaires
Rue Vilain XIII, 53-55
B-1000 Bruxelles
Tél. : 02 669 49 49
Fax : 02 626 08 48
Numéro BCE : 0841.885.269

Bruxelles, le 19 Avril 2018

ACP CHAVIGNE (N. Entr. : BE0833166355)
Avenue Chazal, 143, 145, 147

1030 Schaerbeek

Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 19 Avril 2018

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

Copropriétaires présents	37	sur 134	27.61 %	3223.000
Copropriétaires représentés	39	sur 134	29.10 %	2804.000
Copropriétaires absents	58	sur 134	43.28 %	3973.000
Totaux	134	sur 134	100.00 %	10000.000
AG valide en participants		76	56.72 %	
AG valide en quotités			6027.000	60.27 %

Le 19 Avril 2018 à 18h00, les copropriétaires de l'immeuble **ACP CHAVIGNE à Schaerbeek** se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

L'assemblée porte à l'unanimité M. Bontez à sa présidence de séance. Le syndic est le secrétaire. L'assemblée convient à l'unanimité de nommer M. Van Der Taelen comme scrutateur. Le Syndic Office des Propriétaires est représenté par M. Raphaël DE PLAEN & M. Dimitri WOIT.

Invités : Architecte Laurent Cottenier.

1. 1. Rapport du conseil de Copropriété et/ou du Syndic. (Pour information)

Le Syndic et membres du CC rappellent les faits marquants relatés dans les différents PV de conseil de copropriété.

-Monsieur Meyer a contacté le syndic en regard de le renforcement de la fermeture de la porte palière de la cave qui donne accès à l'intérieur de l'immeuble no 70. Le syndic propose que ce point soit analysé par le Conseil de Copropriété et que les mesures correctives afin de s'assurer la sécurité du bâtiment soient prises dans le cadre des mesures conservatoires.

-Utilisateur de gaz cuisine :

Partie commune :

Les conduites de gaz communes ont été mises en conformité par la société Allegretti. L'installation commune a été réceptionnée par l'organisme de contrôle OCB.

Partie privative :

Il est rappelé que chaque utilisateur de gaz de cuisine doit faire vérifier la conformité de son installation Privative par un organisme agréé comme OCB par exemple. Une offre de prix groupée avait été proposée aux copropriétaires.

L'entreprise Allegretti rappelle que chaque copropriétaire utilisant le gaz doit faire appel à un organisme de contrôle accrédité pour obtenir le document officiel attestant de la conformité de l'installation gaz PRIVATIVE. La firme Allegretti conseille l'organisme suivant : OCB Mr Rudy Wagny GSM 0493/24 61 55 email : rudy.wagny@ocb.be.

Il est de la responsabilité de chaque utilisateur de gaz de faire vérifier son installation PRIVATIVE.

Chaque nouvel utilisateur de gaz doit également faire appel à l'organisme de contrôle afin s'assurer que son installation privative est en règle.

Toute personne arrêtant le gaz de cuisine doit également contacter l'organisme de contrôle afin veiller à ce que l'installation soit correctement condamnée.

-Site internet :

Chaque copropriétaire a reçu via son décompte de charges son mot de passe afin d'accéder aux documents communs (contrats, statuts, PV,...) et privés (balance propriétaire,...) disponible sur le site internet.

-Parkings devant la résidence :

Il est interdit de se parquer devant la résidence car il s'agit d'un accès de secours pour les ambulances, pompiers,

-Accès à la résidence :

Il est rappelé d'être vigilant pour ne pas laisser n'importe qui entrer dans la résidence.

-Dimitri Woit (dwo@op.be) et Aurore Van Nieuwenhove (avn@op.be) assureront la gestion de la copropriété.

L'Assemblée s'estime suffisamment informée par le transmis des PVs des réunions tenues par le Conseil et le syndic en cours d'exercice et les dispense de faire plus ample rapport de leur gestion en séance.

2. 2. Contrat de fournitures régulières (art. 577-8 /4 14°) : Détails des contrats sur demande chez le Syndic. (Pour information).

La liste des principaux fournisseurs est: ABC Technics, votre concierge T. Vidigal et son épouse, Total Lampiris, Dematt-Maldex, Otis, ATK, jardinier baby green, AG Insurance, Arag, Bruxelles Propreté, PH Clean, Somati fie, Help Fire, Office des Propriétaires.

Les contrats sont disponibles chez le Syndic et sur le site internet.

3. 3. Dossiers contentieux : rapport sur l'état d'avancement des dossiers contentieux actuellement en cours.

Les dossiers liés au retard de paiement des charges communes sont suivis activement par le Syndic et les membres du CC ainsi que le commissaire aux comptes. Le commissaire aux comptes traite notamment ce point lors de ses contrôles trimestriels. Les rappels de paiements et les mises en contentieux des copropriétaires sont en cours et transmis à l'avocat. Les coûts engendrés par ces démarches sont portés à frais privatif. Les copropriétaires approuvent à l'unanimité.

Les copropriétaires décident à l'unanimité de :

- de poursuivre les procédures actuellement en cours et ratification des actes posés,
- de confirmer le mandat à l'avocat et au syndic et si besoin était, les autoriser de procéder à tous actes utiles visant le recouvrement forcé des créances (actuels ou futur) de la copropriété notamment via saisies et/ou procédures en vente forcée.

Par ailleurs s'agissant des autres dossiers :

1. Action contre Trevi :

La copropriété a été créditive de la somme liée au procès Trevi : 22 702€. Cette somme, après épuration des écritures actif-passif liée à cette affaire, a créditive le fonds de réserve.

2. Résiliation du bail à l'encontre d'un locataire générant des nuisances au sein de la résidence.

En cours.

3. Dossiers récupération de charges de copropriété.

Plusieurs dossiers sont en cours.

Il n'y a plus de questions sur les différents dossiers contentieux.

4. 4. Rapport du Commissaire aux Comptes. En annexe. (Pour information).

Le rapport du Commissaire aux comptes est remis à chaque copropriétaire. Monsieur Bontez, Commissaire aux Comptes, est venu à plusieurs reprises contrôler les comptes établis par la comptable. Il en ressort que la comptabilité est bien tenue. Le bilan et les comptes reflètent fidèlement le patrimoine de la copropriété.

Il invite les copropriétaires à approuver les comptes et bilan au 31/12/2017.

Son rapport est joint au présent PV d'AG.

5. 5. Comptes (Vote à la majorité absolue).

6. 5.1. Approbation des comptes et bilan au 31 12 2017. En annexe.

5.1. Approbation des comptes et bilan au 31 12 2017. En annexe.	Oui	4 451.000	88.31 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.	
	Non	589.000	11.69 %		
	Voix exprimées	5 040.000	-		
	Abstention / Absents	4 960.000	-		
OUI	,,, , ALVAREZ SANTOS Silvia, BANDALI Shammine, BAUDUIN , BEX Eddy, BISTI Ekaterini, BONTEZ Walter, BOSMANS - COPPEJANS , BRUNLID Anders, CARDYN Denise, CROQUET Laurent, DE AGUIRRE , DE BOECK , DILLE @@@ Jean, DUTHOIT Eric, EGEA Y CERDA Teresa, ENGELS - ACKERMANS , FORGET Dominique, GAY - PARA , GODFROID - VAN HAESENDONCK Pierre & Anne, GORSSE Jean-Bernard, GRIGNET Lucienne, GRULOOS Marie-Laure, GUY +@ Pierre, HAEMERS Matthias, HANON France, HEBBELINCK Carine, LAUREYS Philippe, LEBEAU - FINK Michèle, LHOIR Philippe, LITAJ Diane, MAGI Paola, MEYER (CS) Jean-Henri, NAIM - MEREZAK , NAJAR , NOTERMAN Chantal, O'NEILL Jennifer, OUALLIAD Abdelkrim, PHARMA SANA , PLACE - VOS Paul, SINGH A.L., SMEETS Odette, SODIPAR , UYTDENBROEK Luc, VAN DER TAELEN Alain, VAN MOER Jacqueline, VAN PETEGHEM Denise, VAN ROY Georges, VERDUYN Sylvie, VERHELST Katy, VETTOREL Victor, VETTOREL - DELANNOY , VON PFALER Michel, ZOUTSOS Panagiota, NERGUTI Gaby				
NON	BATTILANA Carla, BUSMA Elzbieta, DERO Pascale, HELLEBRANDT Liliane, SZMIGIEL - KRAWIECKI Marcin & Milosz, WELTER Danielle, De Bruycker Amaya, COLLIN Claudine				
ABSTENTION / ABSENTS	GHYSELINCK Marie-Pierre, KANOVSKA Eva, LAMBERT , PIRE - OCHELEN Richard, PSICOVA Katarina, QUATANNENS Stephan, ROBAEYS Nicole, SOUPART Michel, VAN VELTHOVEN - NOLLEVAUX , WAUTHELET Brice				

7. 5.2. Budget 2018 (Pour information).

Le budget se trouve au dos du rapport du Commissaire aux Comptes, remis à chaque copropriétaire. Le Commissaire aux Comptes expose le budget 2018 hors travaux. Il insiste sur le fait qu'il est donné à titre indicatif. L'exercice ordinaire avoisinerait un montant de 315 000€ et les appels de fonds de réserve représenteraient 120 000€.

Le commissaire aux comptes précisera le poste gestion de l'immeuble.

8. 5.3. Décision quant à appeler une cotisation trimestrielle au fonds de réserve de 30 000€ (inchangé).

Il y a un débat sur le montant des appels. Certains copropriétaires demandent d'appeler 15 000€ par trimestre.

D'autres propriétaires s'opposent à cette réduction. Après de longues discussions, le montant voté reste identique.

Compte tenu des enjeux, le syndic conseille de maintenir les 30 000€ de cotisations trimestrielles.

5.3. Décision quant à appeler une cotisation trimestrielle au fonds de réserve de 30 000€ (inchangé).	Oui	3 606.000	63.95 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.	
	Non	2 033.000	36.05 %		
	Voix exprimées	5 639.000	-		
	Abstention / Absents	4 361.000	-		
OUI	,,, , ALVAREZ SANTOS Silvia, BATTILANA Carla, BAUDUIN , BISTI Ekaterini, BOSMANS - COPPEJANS , BRUNLID Anders, CARDYN Denise, CROQUET Laurent, DE AGUIRRE , DE BOECK , DILLE @@@ Jean, EGEA Y CERDA Teresa, ENGELS - ACKERMANS , FORGET Dominique, GAY - PARA , GODFROID - VAN HAESENDONCK Pierre & Anne, GORSSE Jean-Bernard, GRIGNET Lucienne, GRULOOS Marie-Laure, HAEMERS Matthias, HANON France, HEBBELINCK Carine, HELLEBRANDT Liliane, LITAJ Diane, MAGI Paola, MEYER (CS) Jean-Henri, NAIM - MEREZAK , NAJAR , NOTERMAN Chantal, O'NEILL Jennifer, OUALLIAD Abdelkrim, PHARMA SANA , PLACE - VOS Paul, SINGH A.L., SMEETS Odette, SOUPART Michel, SZMIGIEL - KRAWIECKI Marcin & Milosz, UYTDENBROEK Luc, VAN MOER Nicole, VAN PETEGHEM Denise, VAN VELTHOVEN - NOLLEVAUX , VERDUYN Sylvie, VERHELST Katy, VETTOREL Victor, VETTOREL - DELANNOY , VON PFALER Michel, WAUTHELET Brice, NERGUTI Gaby				
NON	BEX Eddy, BONTEZ Walter, CROQUET Laurent, DERO Pascale, DUTHOIT Eric, ENGELS - ACKERMANS , GAY - PARA , GODFROID - VAN HAESENDONCK Pierre & Anne, GUY +@ Pierre, HEYLEN , KANOVSKA Eva, LAMBERT , LAUREYS Philippe, LEBEAU - FINK Michèle, LHOIR Philippe, NAJAR , NOTERMAN Chantal, PSICOVA Katarina, VAN DER TAELEN Alain, VAN ROY Georges, WELTER Danielle, ZOUTSOS Panagiota, De Bruycker Amaya, COLLIN Claudine				
ABSTENTION / ABSENTS	BUSMA Elzbieta, DE AGUIRRE , SODIPAR				

9. 6. Décharges (Vote à la majorité absolue).

10. 6.1. au Syndic

6.1. au Syndic	Oui	5 295.000	96.26 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.	
	Non	206.000	3.74 %		
	Voix exprimées	5 501.000	-		
	Abstention / Absents	4 499.000	-		
OUI	,,, , ALVAREZ SANTOS Silvia, BANDALI Shamaine, BAUDUIN , BEX Eddy, BISTI Ekaterini, BONTEZ Walter, BOSMANS - COPPEJANS , BRUNLID Anders, CARDYN Denise, CROQUET Laurent, DE AGUIRRE , DE BOECK , DERO Pascale, DILLE @@@ Jean, DUTHOIT Eric, EGEA Y CERDA Teresa, ENGELS - ACKERMANS , FORGET Dominique, GAY - PARA , GHYSSELINCK Marie-Pierre, GODFROID - VAN HAESENDONCK Pierre & Anne, GORSSE Jean-Bernard, GRIGNET Lucienne, GRULOOS Marie-Laure, GUY +@ Pierre, HAEMERS Mathias, HANON France, HEBBELINCK Carine, HELLEBRANDT Liliane, KANOVSKA Eva, LAUREYS Philippe, LEBEAU - FINK Michèle, LHOIR Philippe, LITAJ Diane, MAGI Paola, MEYER (CS) Jean-Henri, NAIM - MEREZAK , NAJAR , NOTERMAN Chantal, O'NEILL Jennifer, OUALLIAD Abdelkrim, PHARMA SANA , PIRE - OCHELEN Richard, PLACE - VOS Paul, PSICOVA Katarina, QUATANNENS Stephan, ROBAEYS Nicole, SINGH A.L., SMEETS Odette, SODIPAR , SOUPART Michel, UYTDENBROEK Luc, VAN DER TAELEN Alain, VAN MOER Jacqueline, VAN PETEGHEM Denise, VAN ROY Georges, VERDUN Sylvie, VERHELST Katy, VETTOREL Victor, VETTOREL - DELANNOY , VON PFALER Michel, WAUTHELET Brice, WELTER Danielle, ZOUTSOS Panagiota, NERGUTI Gaby, De Bruycker Amaya				
NON	BUSMA Elzbieta, SZMIGIEL - KRAWIECKI Marcin & Milosz, De Bruycker Amaya				
ABSTENTION / ABSENTS	BATTILANA Carla, LAMBERT , VAN VELTHOVEN - NOLLEVAUX , COLLIN Claudine				

11. 6.2. au Commissaire aux Comptes

6.2. au Commissaire aux Comptes	Oui	5 551.000	98.47 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.	
	Non	86.000	1.53 %		
	Voix exprimées	5 637.000	-		
	Abstention / Absents	4 363.000	-		
OUI	,,, , ALVAREZ SANTOS Silvia, BANDALI Shamaine, BATTILANA Carla, BAUDUIN , BEX Eddy, BISTI Ekaterini, BONTEZ Walter, BOSMANS - COPPEJANS , BRUNLID Anders, BUSMA Elzbieta, CARDYN Denise, CROQUET Laurent, DE AGUIRRE , DE BOECK , DERO Pascale, DILLE @@@ Jean, DUTHOIT Eric, EGEA Y CERDA Teresa, ENGELS - ACKERMANS , FORGET Dominique, GAY - PARA , GHYSSELINCK Marie-Pierre, GODFROID - VAN HAESENDONCK Pierre & Anne, GORSSE Jean-Bernard, GRIGNET Lucienne, GRULOOS Marie-Laure, GUY +@ Pierre, HAEMERS Mathias, HANON France, HEBBELINCK Carine, HELLEBRANDT Liliane, KANOVSKA Eva, LAMBERT , LAUREYS Philippe, LEBEAU - FINK Michèle, LHOIR Philippe, LITAJ Diane, MAGI Paola, MEYER (CS) Jean-Henri, NAIM - MEREZAK , NAJAR , NOTERMAN Chantal, O'NEILL Jennifer, OUALLIAD Abdelkrim, PHARMA SANA , PIRE - OCHELEN Richard, PLACE - VOS Paul, PSICOVA Katarina, QUATANNENS Stephan, ROBAEYS Nicole, SINGH A.L., SMEETS Odette, SODIPAR , SOUPART Michel, UYTDENBROEK Luc, VAN DER TAELEN Alain, VAN MOER Jacqueline, VAN PETEGHEM Denise, VAN ROY Georges, VERDUN Sylvie, VERHELST Katy, VETTOREL Victor, VETTOREL - DELANNOY , VON PFALER Michel, WAUTHELET Brice, WELTER Danielle, ZOUTSOS Panagiota, NERGUTI Gaby, De Bruycker Amaya				
NON	SZMIGIEL - KRAWIECKI Marcin & Milosz				
ABSTENTION / ABSENTS	VAN VELTHOVEN - NOLLEVAUX , COLLIN Claudine				

12. 6.3. au Conseil de Copropriété

6.3. au Conseil de Copropriété	Oui	5 456.000	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.	
	Non	0.00	0.00 %		
	Voix exprimées	5 456.000	-		
	Abstention / Absents	4 544.000	-		
OUI	,,, , ALVAREZ SANTOS Silvia, BANDALI Shamaine, BATTILANA Carla, BAUDUIN , BEX Eddy, BISTI Ekaterini, BONTEZ Walter, BOSMANS - COPPEJANS , BRUNLID Anders, BUSMA Elzbieta, CARDYN Denise, CROQUET Laurent, DE AGUIRRE , DE BOECK , DERO Pascale, DILLE @@@ Jean, DUTHOIT Eric, EGEA Y CERDA Teresa, ENGELS - ACKERMANS , FORGET Dominique, GAY - PARA , GHYSSELINCK Marie-Pierre, GODFROID - VAN HAESENDONCK Pierre & Anne, GORSSE Jean-Bernard, GRIGNET Lucienne, GRULOOS Marie-Laure, GUY +@ Pierre, HAEMERS Mathias, HANON France, HEBBELINCK Carine, HELLEBRANDT Liliane, LAMBERT , LAUREYS Philippe, LEBEAU - FINK Michèle, LHOIR Philippe, LITAJ Diane, MAGI Paola, MEYER (CS) Jean-Henri, NAIM - MEREZAK , NAJAR , NOTERMAN Chantal, O'NEILL Jennifer, OUALLIAD Abdelkrim, PHARMA SANA , PIRE - OCHELEN Richard, PLACE - VOS Paul, QUATANNENS Stephan, ROBAEYS Nicole, SINGH A.L., SMEETS Odette, SODIPAR , SOUPART Michel, SZMIGIEL - KRAWIECKI Marcin & Milosz, UYTDENBROEK Luc, VAN DER TAELEN Alain, VAN MOER Jacqueline, VAN PETEGHEM Denise, VAN ROY Georges, VERDUN Sylvie, VERHELST Katy, VETTOREL Victor, VETTOREL - DELANNOY , VON PFALER Michel, WAUTHELET Brice, WELTER Danielle, ZOUTSOS Panagiota, NERGUTI Gaby, De Bruycker Amaya				
NON					
ABSTENTION / ABSENTS	KANOVSKA Eva, PSICOVA Katarina, VAN VELTHOVEN - NOLLEVAUX , COLLIN Claudine				

13. 7. Travaux (Vote à la majorité qualifiée des ¾): Dossier relatif aux terrasses

AV JS
MM JP JP B

14. 7.2. Décision relative aux travaux à entreprendre aux terrasses arrière en 2018 (Vote 3/4). A la demande de Alain Van der Taelen.

La parole est donnée à M. Van Der Taelen qui remet son avis concernant les travaux. Il préconise qu'un chantier de réparation globale soit envisagé, en une fois, sur l'ensemble des éléments nécessitant une intervention. La parole est donné à l'architecte Cotenier pour réponse.

Cette approche quant au chantier n'étant pas chiffrée et n'ayant pas fait l'objet d'un appel d'offre, le montant de cette option ne peut être soumis au vote. L'AG vote donc exclusivement le principe de la réparation globale. En conséquence, une AG extraordinaire devra être convoquée afin de soumettre aux votes des copropriétaires les différentes offres qui auront été demandées et obtenues. L'architecte Cotenier est mandaté par la présente pour poursuivre la rédaction du cahier de charge et de l'appel d'offre.

7.2. Décision relative aux travaux à entreprendre aux terrasses arrière en 2018 (Vote 3/4). A la demande de Alain Van der Taelen.	Oui	1 631.000	29.72 %	Majorité des trois quarts La résolution est rejetée.	
	Non	3 856.000	70.28 %		
	Voix exprimées	5 487.000	-		
	Abstention / Absents	4 513.000	-		
OUI	, , , BANDALI Shamine, BEX Eddy, BOSMANS - COPPEJANS , BUSMA Elzbieta, DERO Pascale, DUTHOIT Eric, GODFROID - VAN HAESSENDONCK Pierre & Anne, HAEMERS Matthias, HANON France, HELLEBRANDT Liliane, KANOVSKA Eva, LHOIR Philippe, MAGI Paola, NAJAR , NOTERMAN Chantal, VAN DER TAELEN Alain, VAN ROY Georges, VERDUN Sylvie, WELTER Danielle, ZOUTSOS Panagiota				
NON	ALVAREZ SANTOS Silvia, BATTILANA Carla, BAUDUIN , BISTI Ekaterini, BONTEZ Walter, BRUNLID Anders, CARDYN Denise, CROQUET Laurent, DE AGUIRRE , DE BOECK , DILLE @@ Jean, EGEA Y CERDA Teresa, ENGELS - ACKERMANS , FORGET Dominique, GAY - PARA , GHYSELINCK Marie-Pierre, GORSSE Jean-Bernard, GUY +@ Pierre, LAMBERT , LAUREYS Philippe, LEBEAU - FINK Michèle, LITAJ Diane, MEYER (CS) Jean-Henri, NAIM - MEREZAK , NOWE Danièle, O'NEILL Jennifer, OUALLIAD Abdelkrim, PERROT - STAVAUX Pierre & Isabelle, PHARMA SANA , PIRE - OCHELEN Richard, PLACE - VOS Paul, QUATANNENS Stephan, ROBAEYS Nicole, SINGH A.L., SODIPAR , SOUPART Michel, SZMIGIEL - KRAWIECKI Marcin & Milosz, UYTDENBROEK Luc, VAN MOER Jacqueline, VAN PETEGHEM Denise, VAN VELTHOVEN - NOLLEVAUX , VETTOREL Victor, VETTOREL - DELANNOY , VON PFALER Michel, WAUTHELET Brice, NERGUTI Gaby, De Bruycker Amaya, COLLIN Claudine				
ABSTENTION / ABSENTS	GRIGNET Lucienne, GRULOOS Marie-Laure, HEBBELINCK Carine, PSICOVA Katarina, SMEETS Odette, VERHELST Katty, WISSE Ulrike				

15. 7.3. A la demande de Alain Van der Taelen. Continuation de la mission de l'architecte en janvier 2018 et mars 2018 « non votée par la copropriété et donc non autorisée » (vote +50%).

Suite à l'AGE du 30 11 2017, il est rappelé que l'architecte a poursuivi gratuitement sa mission afin de proposer des alternatives chiffrées à la solution proposée en 2017. Il ne s'agit pas d'une phase - mission supplémentaire. Il n'y a donc pas de vote nécessaire en la matière.

16. 7.4. Présentation des travaux – solutions proposées par l'Architecte Laurent Cotenier. Décision lors d'une AG ultérieure ou pour information.

L'architecte Cotenier dresse un état des lieux de la situation et explique le résultat de son travail. Il présente également les alternatives dont.

- Ecoulement libre en rive (càd étanchéité sans bandeaux et avaloirs). Budget travaux de 501.600€ HTVA.

Cette solution est la meilleure car plus complète et permet d'effectuer une rénovation complète en ayant évacué « la partie malade ».

Par rapport à la solution présentée par l'architecte lors de l'AG 2017, il y a une économie substantielle en valeur travaux grâce à l'écoulement libre en rive.

Comme demandé par les membres du Conseil de copropriété et la copropriété, le point relatif aux travaux n'est plus remis aux votes lors de cette AG.

Le Syndic a pourtant à plusieurs reprises attiré l'attention de l'Assemblée sur l'importance des travaux à réaliser. Tant pour la préservation de la valeur du bâtiment que pour l'aspect sécurité avec des chutes probables des éléments de façades. Ces risques ont clairement été expliqués par l'architecte en charge de la rénovation des façades. Compte tenu du report des travaux, la responsabilité de l'architecte et du Syndic ne pourra être engagée au vu des mises en garde faite précédemment et en cette même Assemblée.

L'architecte Cotenier répond aux questions des copropriétaires.

17. 8. Travaux (Vote à la majorité qualifiée des 3/4) :

18. 8.1. A la demande de Alain Van der Taelen. Placement de supports pour les calorimètres à fixer aux radiateurs.

M. Van der Taelen prend la parole. Compte tenu de la présentation du point 8.2, M. Van der Taelen retire du vote les points qu'il a demandé de mettre à l'ordre du jour.

19. 8.2. Décision quant à changer le contrat de relevé des consommations de chauffage (avec calorimètres), pour un montant total maximum de 9.370€.

A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, il est donné mandat au syndic et conseil de copropriété d'effectuer le choix final de la formule et du fournisseur. Il est également donné mandat au syndic pour signer le bon de commande.

Il est demandé de tenir compte des frais de relevés annuel dans le choix du fournisseur. Il est demandé d'effectuer le calcul sur une durée de 10 ans du matériel. Il est demandé ultérieurement pour d'autres points-décisions que les coûts de maintenance soient également indiqués.

8.2. Décision quant à changer le contrat de relevé des consommations de chauffage (avec calorimètres), pour un montant total maximum de 9.370€.	Oui	5 083.000	88.65 %	Majorité des trois quarts
	Non	651.000	11.35 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	5 734.000	-	
	Abstention / Absents	4 266.000	-	
OUI	,,, , ALVAREZ SANTOS Silvia, BANDALI Shamine, BATTILANA Carla, BAUDUIN , BEX Eddy, BISTI Ekaterini, BONTEZ Walter, BOSMANS - COPPEJANS , BRUNLID Anders, BUSMA Elzbieta, CARDYN Denise, DE BOECK , DERO Pascale, DILLE @@@ Jean, DUTHOIT Eric, EGEA Y CERDA Teresa, ENGELS - ACKERMANS , FORGET Dominique, GHYSELINCK Marie-Pierre, GODFROID - VAN HAESSENDONCK Pierre & Anne, GORSSE Jean-Bernard, GRIGNET Lucienne, GUY +@ Pierre, HAEMERS Matthias, HANON France, HEBBELINCK Carine, HELLEBRANDT Liliane, KANOVSKA Eva, LAMBERT , LAUREYS Philippe, LEBEAU - FINK Michèle, LHOIR Philippe, MAGI Paola, NAIM - MEREZAK , NAJAR , NOTERMAN Chantal, O'NEILL Jennifer, OUALLIAD Abdelkrim, PHARMA SANA , PIRE - OCHELEN Richard, PLACE - VOS Paul, PSICOVA Katarina, QUATANNENS Stephan, ROBAEYS Nicole, SINGH A.L., SMEETS Odette, SODIPAR , SOUPART Michel, SZMIGIEL - KRAWIECKI Marcin & Milosz, UYTDENBROEK Luc, VAN DER TAELEN Alain, VAN MOER Jacqueline, VAN PETEGHEM Denise, VAN VELTHOVEN - NOLLEVAUX , VERDUIJN Sylvie, VETTOREL Victor, VETTOREL - DELANNOY , VON PFALER Michel, WAUTHELET Brice, WELTER Danielle, ZOUTSOS Panagiota, COLLIN Claudine			
NON	CROQUET Laurent, DE AGUIRRE , GAY - PARA , LITAJ Diane, MEYER (CS) Jean-Henri, VERHELST Katy, NERGUTI Gaby, De Bruycker Amaya			
ABSTENTION / ABSENTS	GRULOOS Marie-Laure			

20. 8.3. A la demande de Alain Van der Taelen. Décision quant à installer des caméras de surveillance.

La parole est donnée à M. Van Der Taelen qui remet son avis concernant les travaux. Il propose d'investir 6 caméras pour un montant de maximum 25 000€. M. Van der Taelen insiste sur les événements ayant eu lieu au sein de la copropriété en regard de la sécurité.

De nombreux copropriétaires expriment leur satisfaction à propos des services du concierge.

8.3. A la demande de Alain Van der Taelen. Décision quant à installer des caméras de surveillance.	Oui	2 535.000	44.07 %	Majorité des trois quarts
	Non	3 217.000	55.93 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	5 752.000	-	
	Abstention / Absents	4 248.000	-	
OUI	,,, , BANDALI Shamine, BATTILANA Carla, BEX Eddy, BOSMANS - COPPEJANS , BUSMA Elzbieta, CROQUET Laurent, DUTHOIT Eric, EGEA Y CERDA Teresa, GAY - PARA , GODFROID - VAN HAESSENDONCK Pierre & Anne, GRIGNET Lucienne, HAEMERS Matthias, HANON France, HEBBELINCK Carine, HELLEBRANDT Liliane, KANOVSKA Eva, LAMBERT , LHOIR Philippe, MAGI Paola, NAJAR , NOTERMAN Chantal, PHARMA SANA , PSICOVA Katarina, SINGH A.L., SMEETS Odette, SZMIGIEL - KRAWIECKI Marcin & Milosz, VAN DER TAELEN Alain, VAN ROY Georges, VERDUIJN Sylvie, VERHELST Katy, ZOUTSOS Panagiota			
NON	ALVAREZ SANTOS Silvia, BAUDUIN , BISTI Ekaterini, BONTEZ Walter, BRUNLID Anders, CARDYN Denise, DE AGUIRRE , DE BOECK , DERO Pascale, DILLE @@@ Jean, ENGELS - ACKERMANS , FORGET Dominique, GHYSELINCK Marie-Pierre, GORSSE Jean-Bernard, GUY +@ Pierre, LAUREYS Philippe, LEBEAU - FINK Michèle, LITAJ Diane, MEYER (CS) Jean-Henri, NAIM - MEREZAK , NOWE Danièle, PERROT - STAVAX Pierre & Isabelle, PIRE - OCHELEN Richard, PLACE - VOS Paul, QUATANNENS Stephan, ROBAEYS Nicole, SOUPART Michel, UYTDENBROEK Luc, VAN MOER Jacqueline, VAN PETEGHEM Denise, VAN VELTHOVEN - NOLLEVAUX , VETTOREL Victor, VETTOREL - DELANNOY , VON PFALER Michel, WAUTHELET Brice, WELTER Danielle, NERGUTI Gaby, De Bruycker Amaya, COLLIN Claudine			
ABSTENTION / ABSENTS	GRULOOS Marie-Laure, O'NEILL Jennifer, OUALLIAD Abdelkrim, SODIPAR , WISSEUR Ulrike			

21. 9. A la demande de Alain Van der Taelen. Activités quotidiennes du concierge.

La parole est donnée à M. Van Der Taelen qui remet son avis.

Les membres du CC et Syndic explique les tâches du concierge en regard du ROI dont le contenu a été voté l'an passé par l'AG.



22. 10. A la demande de Mme Pascale Dero : décision quant à pratiquer du Airbnb de manière limitée.

Madame Dero explique son point et répond aux questions des copropriétaires. Si la motion est acceptée, il faudra malgré tout remplir les obligations légales avant de procéder au Airbnb.

10. A la demande de Mme Pascale Dero : décision quant à pratiquer du Airbnb de manière limitée.	Oui	2 656.000	48.22 %	Majorité des 4/5 La résolution est rejetée.	
	Non	2 852.000	51.78 %		
	Voix exprimées	5 508.000	-		
	Abstention / Absents	4 492.000	-		
OUI	,,, , ALVAREZ SANTOS Silvia, BANDALI Shamine, BEX Eddy, BISTI Ekaterini, BOSMANS - COPPEJANS , BRUNLID Anders, BUSMA Elzbieta, CARDYN Denise, DE AGUIRRE , DERO Pascale, DUTHOIT Eric, GODFROID - VAN HAESENDONCK Pierre & Anne, HAEMERS Matthias, HANON France, KANOVSKA Eva, LAMBERT , LHOIR Philippe, MAGI Paola, NAJAR , NOTERMAN Chantal, PSICOVA Katarina, SINGH A.L., SZMIGIEL - KRAWIECKI Marcin & Milosz, UYTDENBROEK Luc, VAN DER TAELEN Alain, VAN ROY Georges, VERDUYN Sylvie, WELTER Danielle, ZOUTSOS Panagiota, De Bruycker Amaya, COLLIN Claudine				
NON	BATTILANA Carla, BONTEZ Walter, CROQUET Laurent, DE BOECK , EGEA Y CERDA Teresa, ENGELS - ACKERMANS , FORGET Dominique, GAY - PARA , GHYSELINCK Marie-Pierre, GRIGNET Lucienne, GRULOOS Marie-Laure, GUY +@ Pierre, HEBBELINCK Carine, LAUREYS Philippe, LEBEAU - FINK Michèle, LITAJ Diane, MEYER (CS) Jean-Henri, NAIM - MEREZAK , NOWE Danièle, O'NEILL Jennifer, OULLIAD Abdelkrim, PERROT - STAVAUX Pierre & Isabelle, PHARMA SANA , PIRE - OCHELEN Richard, PLACE - VOS Paul, QUATANNENS Stephan, ROBAEYS Nicole, SMEETS Odette, SODIPAR , SOUPART Michel, VAN MOER Jacqueline, VAN PETEGHEM Denise, VAN VELTHOVEN - NOLLEVAUX , VON PFALER Michel, WAUTHELET Brice, NERGUTI Gaby				
ABSTENTION / ABSENTS	BAUDUIN , DILLE @@@ Jean, GORSSE Jean-Bernard, HELLEBRANDT Liliane, VERHELST Katty, VETTOREL Victor, VETTOREL - DELANNOY				

23. 11. A la demande de M. Bontez : Décision quant à étudier la rénovation de la plateforme arrière et décision des travaux lors d'une future AG.

L'AG autorise le syndic et le conseil de copropriété à se pencher sur le problème et d'ores et déjà réaliser un cahier de charge. Sur cette base, une estimation des coûts pourra être réalisée pour une AG ultérieure.

11. A la demande de M. Bontez : Décision quant à étudier la rénovation de la plateforme arrière et décision des travaux lors d'une future AG.	Oui	3 901.000	81.78 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.	
	Non	869.000	18.22 %		
	Voix exprimées	4 770.000	-		
	Abstention / Absents	5 230.000	-		
OUI	,,, , ALVAREZ SANTOS Silvia, BAUDUIN , BEX Eddy, BISTI Ekaterini, BONTEZ Walter, CARDYN Denise, CROQUET Laurent, DE BOECK , DILLE @@@ Jean, DUTHOIT Eric, EGEA Y CERDA Teresa, ENGELS - ACKERMANS , FORGET Dominique, GAY - PARA , GODFROID - VAN HAESENDONCK Pierre & Anne, GORSSE Jean-Bernard, GRIGNET Lucienne, GRULOOS Marie-Laure, GUY +@ Pierre, HEBBELINCK Carine, KANOVSKA Eva, LAMBERT , LAUREYS Philippe, LHOIR Philippe, MEYER (CS) Jean-Henri, NAIM - MEREZAK , NAJAR , NOTERMAN Chantal, O'NEILL Jennifer, PHARMA SANA , PLACE - VOS Paul, PSICOVA Katarina, SINGH A.L., SMEETS Odette, SZMIGIEL - KRAWIECKI Marcin & Milosz, UYTDENBROEK Luc, VAN DER TAELEN Alain, VAN MOER Jacqueline, VAN PETEGHEM Denise, VAN ROY Georges, VERHELST Katty, VETTOREL Victor, VETTOREL - DELANNOY , VON PFALER Michel, ZOUTSOS Panagiota, COLLIN Claudine				
NON	BATTILANA Carla, BRUNLID Anders, BUSMA Elzbieta, DE AGUIRRE , DERO Pascale, GHYSELINCK Marie-Pierre, LEBEAU - FINK Michèle, LITAJ Diane, ROBAEYS Nicole, SODIPAR , WELTER Danielle, NERGUTI Gaby, De Bruycker Amaya				
ABSTENTION / ABSENTS	BANDALI Shamine, BOSMANS - COPPEJANS , HAEMERS Matthias, HANON France, HELLEBRANDT Liliane, MAGI Paola, OULLIAD Abdelkrim, PIRE - OCHELEN Richard, QUATANNENS Stephan, SOUPART Michel, VAN VELTHOVEN - NOLLEVAUX , VERDUYN Sylvie, WAUTHELET Brice, WISSEUR Ulrike				

24. 12. Elections statutaires (vote à la majorité absolue)

25. 12.1. Membres du Conseil de Copropriété: Mme Singh

12.1. Membres du Conseil de Copropriété: Mme Singh	Oui	3 899.000	89.53 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.	
	Non	456.000	10.47 %		
	Voix exprimées	4 355.000	-		
	Abstention / Absents	5 645.000	-		
OUI	,,, , BANDALI Shamine, BATTILANA Carla, BEX Eddy, BONTEZ Walter, BOSMANS - COPPEJANS , BRUNLID Anders, CROQUET Laurent, DILLE @@@ Jean, DUTHOIT Eric, EGEA Y CERDA Teresa, ENGELS - ACKERMANS , FORGET Dominique, GAY - PARA , GHYSELINCK Marie-Pierre, GODFROID - VAN HAESENDONCK Pierre & Anne, GRIGNET Lucienne, GRULOOS Marie-Laure, GUY +@ Pierre, HAEMERS Matthias, HANON France, HEBBELINCK Carine, HELLEBRANDT Liliane, KANOVSKA Eva, LAUREYS Philippe, LEBEAU - FINK Michèle, LHOIR Philippe, LITAJ Diane, MAGI Paola, MEYER (CS) Jean-Henri, NAIM - MEREZAK , NAJAR , NOTERMAN Chantal, O'NEILL Jennifer, OULLIAD Abdelkrim, PHARMA SANA , PSICOVA Katarina, ROBAEYS Nicole, SINGH A.L., SMEETS Odette, SODIPAR , SZMIGIEL - KRAWIECKI Marcin & Milosz, VAN DER TAELEN Alain, VAN PETEGHEM Denise, VAN ROY Georges, VERDUYN Sylvie, VERHELST Katty, VON PFALER Michel, ZOUTSOS Panagiota, NERGUTI Gaby				
NON	PIRE - OCHELEN Richard, QUATANNENS Stephan, SOUPART Michel, VAN VELTHOVEN - NOLLEVAUX , WAUTHELET Brice, De Bruycker Amaya				
ABSTENTION / ABSENTS	ALVAREZ SANTOS Silvia, BAUDUIN , BISTI Ekaterini, BUSMA Elzbieta, CARDYN Denise, DE AGUIRRE , DE BOECK , DERO Pascale, GORSSE Jean-Bernard, LAMBERT , NOWE Danièle, PLACE - VOS Paul, UYTDENBROEK Luc, VAN MOER Jacqueline, VETTOREL Victor, VETTOREL - DELANNOY , WELTER Danielle, COLLIN Claudine				



26. 12.1. Membres du Conseil de Copropriété M Pire

12.1. Membres du Conseil de Copropriété M Pire	Oui	5 113.000	98.63 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.	
	Non	71.000	1.37 %		
	Voix exprimées	5 184.000	-		
	Abstention / Absents	4 816.000	-		
OUI	,,, , ALVAREZ SANTOS Silvia, BANDALI Shamine, BATTILANA Carla, BAUDUIN , BEX Eddy, BONTEZ Walter, BOSMANS - COPPEJANS , BRUNLID Anders, CARDYN Denise, CROQUET Laurent, DE BOECK , DILLE @@@ Jean, DUTHOIT Eric, EGEA Y CERDA Teresa, ENGELS - ACKERMANS , FORGET Dominique, GAY - PARA , GHYSELINCK Marie-Pierre, GODFROID - VAN HAESSENDONCK Pierre & Anne, GORSSE Jean-Bernard, GRIGNET Lucienne, GRULOOS Marie-Laure, GUY +@ Pierre, HAEmers Matthias, HANON France, HEBBELINCK Carine, HELLEBRANDT Liliane, KANOVSKA Eva, LAMBERT , LAUREYS Philippe, LEBEAU - FINK Michèle, LHOIR Philippe, LITAJ Diane, MAGI Paola, MEYER (CS) Jean-Henri, NAIM - MEREZAK , NAJAR , NOTERMAN Chantal, O'NEILL Jennifer, OUALLIAD Abdelkrim, PHARMA SANA , PIRE - OCHELEN Richard, PLACE - VOS Paul, PSICOVA Katarina, QUATANNENS Stephan, ROBAEYS Nicole, SINGH A.L., SMEETS Odette, SODIPAR , SOUPART Michel, UYTDENBROEK Luc, VAN DER TAELEN Alain, VAN MOER Jacqueline, VAN PETEGHEM Denise, VAN ROY Georges, VAN VELTHOVEN - NOLLEVAUX , VERDUYN Sylvie, VERHELST Katy, VETTOREL Victor, VETTOREL - DELANNOY , VON PFALER Michel, WAUTHELET Brice, ZOUTSOS Panagiota, NERGUTI Gaby				
NON	De Bruycker Amaya				
ABSTENTION / ABSENTS	BISTI Ekaterini, BUSMA Elzbieta, DE AGUIRRE , DERO Pascale, SZMIGIEL - KRAWIECKI Marcin & Milosz, WELTER Danielle, COLLIN Claudine				

27. 12.1. Membres du Conseil de Copropriété M. Soupart

12.1. Membres du Conseil de Copropriété M. Soupart	Oui	5 114.000	98.63 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.	
	Non	71.000	1.37 %		
	Voix exprimées	5 185.000	-		
	Abstention / Absents	4 815.000	-		
OUI	,,, , ALVAREZ SANTOS Silvia, BANDALI Shamine, BATTILANA Carla, BAUDUIN , BEX Eddy, BONTEZ Walter, BOSMANS - COPPEJANS , BRUNLID Anders, CARDYN Denise, CROQUET Laurent, DE BOECK , DILLE @@@ Jean, DUTHOIT Eric, EGEA Y CERDA Teresa, ENGELS - ACKERMANS , FORGET Dominique, GAY - PARA , GHYSELINCK Marie-Pierre, GODFROID - VAN HAESSENDONCK Pierre & Anne, GORSSE Jean-Bernard, GRIGNET Lucienne, GRULOOS Marie-Laure, GUY +@ Pierre, HAEmers Matthias, HANON France, HEBBELINCK Carine, HELLEBRANDT Liliane, KANOVSKA Eva, LAMBERT , LAUREYS Philippe, LEBEAU - FINK Michèle, LHOIR Philippe, LITAJ Diane, MAGI Paola, MEYER (CS) Jean-Henri, NAIM - MEREZAK , NAJAR , NOTERMAN Chantal, O'NEILL Jennifer, OUALLIAD Abdelkrim, PHARMA SANA , PIRE - OCHELEN Richard, PLACE - VOS Paul, PSICOVA Katarina, QUATANNENS Stephan, ROBAEYS Nicole, SINGH A.L., SMEETS Odette, SODIPAR , SOUPART Michel, SZMIGIEL - KRAWIECKI Marcin & Milosz, UYTDENBROEK Luc, VAN DER TAELEN Alain, VAN ROY Georges, VAN VELTHOVEN - NOLLEVAUX - VERDUYN Sylvie, VERHELST Katy, VETTOREL Victor, VETTOREL - DELANNOY , VON PFALER Michel, WAUTHELET Brice, ZOUTSOS Panagiota, NERGUTI Gaby				
NON	De Bruycker Amaya				
ABSTENTION / ABSENTS	BISTI Ekaterini, BUSMA Elzbieta, DE AGUIRRE , DERO Pascale, VAN MOER Jacqueline, WELTER Danielle, COLLIN Claudine				

28. 12.1. Membres du Conseil de Copropriété

29. 12.2. Commissaire aux Comptes: M Bontez

12.2. Commissaire aux Comptes: M Bontez	Oui	5 186.000	97.06 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.	
	Non	157.000	2.94 %		
	Voix exprimées	5 343.000	-		
	Abstention / Absents	4 657.000	-		
OUI	,,, , ALVAREZ SANTOS Silvia, BANDALI Shamine, BATTILANA Carla, BAUDUIN , BEX Eddy, BONTEZ Walter, BOSMANS - COPPEJANS , BRUNLID Anders, CARDYN Denise, CROQUET Laurent, DE BOECK , DERO Pascale, DILLE @@@ Jean, DUTHOIT Eric, EGEA Y CERDA Teresa, ENGELS - ACKERMANS , FORGET Dominique, GAY - PARA , GHYSELINCK Marie-Pierre, GODFROID - VAN HAESSENDONCK Pierre & Anne, GORSSE Jean-Bernard, GRIGNET Lucienne, GRULOOS Marie-Laure, GUY +@ Pierre, HAEmers Matthias, HANON France, HEBBELINCK Carine, HELLEBRANDT Liliane, KANOVSKA Eva, LAMBERT , LAUREYS Philippe, LEBEAU - FINK Michèle, LHOIR Philippe, LITAJ Diane, MAGI Paola, MEYER (CS) Jean-Henri, NAIM - MEREZAK , NAJAR , NOTERMAN Chantal, O'NEILL Jennifer, OUALLIAD Abdelkrim, PHARMA SANA , PIRE - OCHELEN Richard, PLACE - VOS Paul, PSICOVA Katarina, QUATANNENS Stephan, ROBAEYS Nicole, SINGH A.L., SMEETS Odette, SODIPAR , SOUPART Michel, UYTDENBROEK Luc, VAN DER TAELEN Alain, VAN ROY Georges, VAN VELTHOVEN - NOLLEVAUX - VERDUYN Sylvie, VERHELST Katy, VETTOREL Victor, VETTOREL - DELANNOY , VON PFALER Michel, WAUTHELET Brice, WELTER Danielle, ZOUTSOS Panagiota, NERGUTI Gaby				
NON	SZMIGIEL - KRAWIECKI Marcin & Milosz, De Bruycker Amaya				
ABSTENTION / ABSENTS	BISTI Ekaterini, BUSMA Elzbieta, DE AGUIRRE , VAN MOER Jacqueline, COLLIN Claudine				

30. 12.3. Syndic

12.3. Syndic	Oui	4 802.000	96.83 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.	
	Non	157.000	3.17 %		
	Voix exprimées	4 959.000	-		
	Abstention / Absents	5 041.000	-		
OUI	,,,,, ALVAREZ SANTOS Silvia, BANDALI Shamine, BATTILANA Carla, BAUDUIN , BEX Eddy, BONTEZ Walter, BOSMANS - COPPEJANS , BUSMA Elzbieta, CARDYN Denise, CROQUET Laurent, DE BOECK , DILLE @@@ Jean, DUTHOIT Eric, EGEA Y CERDA Teresa, FORGET Dominique, GAY - PARA , GHYSSELINCK Marie-Pierre, GODFROID - VAN HAESSENDONCK Pierre & Anne, GORSSE Jean-Bernard, GRIGNET Lucienne, GRULOOS Marie-Laure, GUY +@ Pierre, HAEVERS Matthias, HANON France, HEBBELINCK Carine, HELLEBRANDT Liliane, KANOVSKA Eva, LAUREYS Philippe, LEBEAU - FINK Michèle, LHOIR Philippe, LITAJ Diane, MAGI Paola, MEYER (CS) Jean-Henri, NAIM - MEREZAK , NAJAR , NOTERMAN Chantal, O'NEILL Jennifer, OULLIAD Abdelkrim, PHARMA SANA , PIRE - OCHELEN Richard, PLACE - VOS Paul, PSICOVA Katarina, QUATANNENS Stephan, ROBAEYS Nicole, SINGH A.I., SMEETS Odette, SODIPAR , SOUPART Michel, UYTDENBROEK Luc, VAN DER TAELEN Alain, VAN PETEGHEM Denise, VAN ROY Georges, VAN VELTHOVEN - NOLLEVAUX , VERDUYN Sylvie, VERHELST Katy, VETTOREL Victor, VETTOREL - DELANNOY , VON PFALER Michel, WAUTHELET Brice, ZOUTSOS Panagiota, NERGUTI Gaby				
NON	SZMIGIEL - KRAWIECKI Marcin & Milosz, De Bruycker Amaya				
ABSTENTION / ABSENTS	BISTI Ekaterini, BRUNLID Anders, DE AGUIRRE , DERO Pascale, ENGELS - ACKERMANS , LAMBERT , VAN MOER Jacqueline, WELTER Danielle, COLLIN Claudine				

Les points à l'ordre du jour ont tous été passé en revue, la séance est donc levée à 21h05 .

OFFICE DES PROPRIÉTAIRES S.A.

Rue Vilain XIII, 53-55

B - 1000 Bruxelles

+32 (0)2 626 08 46

TVA : BE 0841.885.269


Pour L'Office des Propriétaires

Scrutateur

Président de séance

Raphaël DE PLAEN-Dimitri WOIT


Alain Van der Taelen

Walter BONTEZ


Walter BONTEZ

Conformément aux dispositions de la loi du 02 06 2010, le présent Procès-verbal sera considéré comme approuvé si aucune remarque n'a été formulée par écrit endéans les 4 mois prenant cours au moment où l'intéressé a pris connaissance de la décision. Le copropriétaire copropriétaires dispensent le Syndic et se substituent à lui quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue par la loi envers tout tiers disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux copropriétaires bailleurs d'envoyer aux tiers concernés la copie des décisions qui les concernent.

Rapport du Commissaire aux comptes, exercice 2017, à l'attention de l'Assemblée Générale du 19/04/2018

Cette année, mon rapport sera plus court que les années précédentes. Les problèmes liés directement ou indirectement à Trévi sont enfin derrière nous. La plupart des problèmes liés au contentieux d'avant 2015 ont pu être résolus.

L'exercice 2016 avait vu la concrétisation du décompte trimestriel basé sur les frais réels. Nous en sommes maintenant à la deuxième année, et j'imagine que tout le monde a pu s'y habituer. Vous aurez pu constater que, conformément aux engagements pris, le décompte trimestriel avec l'invitation à payer, vous est adressé vers le 15 du 2^e mois suivant la clôture du trimestre. Le paiement des charges est attendu dans un délai de 30 jours ; un souci informatique provoque encore des erreurs dans la communication de l'échéance mentionnée ; cependant le délai pour l'expédition du rappel éventuel tient compte de l'échéance réelle de 30 jours.

J'ai pu constater, avec satisfaction, que le suivi des factures récurrentes (gaz, jardinier, ...) s'est amélioré. Pour rappel, les éléments repris dans le décompte trimestriel sont les factures présentées durant ce trimestre, même si elles se rapportent à une période antérieure. Dorénavant, une grande attention est portée à la régularité de réception des factures, et quand c'est possible, une domiciliation des factures a été installée, ce qui devrait réduire l'écart d'un trimestre à l'autre.

La comptabilité (en partie double) entretenue par l'équipe de l'Office des Propriétaires est correcte, les montants sont correctement imputés, notamment, en ce qui concerne les dépenses privatives qui ont été payées par les fonds de la copropriété (quelques corrections mineures ont été réalisées à ma demande) ; ou les dépenses de travaux à imputer au Fonds de réserve.

Actuellement, l'accès à la comptabilité de la copropriété par internet m'a été accordé, ce qui facilite grandement ma mission, car l'essentiel du contrôle peut se faire chez moi ! Je peux également visualiser les factures qui sont scannées.

En conclusion, la comptabilité est, au vu des documents présentés, sincère, honnête et correcte, et peut donc être approuvée.

Comptes propriétaires : le solde débiteur au 31/03/18 (avant l'appel de charges du 1^{er} trimestre 2018), en augmentation, est de 38.699,24 € contre 22 964,02 € fin 2016, soit une augmentation de près de 68 %. La situation actuelle se résume comme suit : 17 propriétaires présentent une dette inférieure à 1.100 € pour un total de 3.283,48. Il reste 14 propriétaires avec un débit supérieur à 1.100 € pour un total de 32.982,87 €, soit 85% du total débiteur et plus de 10 % du budget annuel de la copropriété. Après un progrès en 2016, le nombre de mauvais payeurs repart à la hausse ! Pour ceux dont la situation perdure, voire s'aggrave depuis plus de 4 ans pour 4 d'entre eux, la seule solution sera de transmettre ces dossiers à notre avocat en vue de recouvrement, par voie judiciaire si nécessaire. Il est inacceptable que le fonds de roulement serve à financer les propriétaires indélicats !

Je vous remercie pour votre bonne attention.

Walter Bontez

NB. : en annexe, une proposition de budget pour 2017 (hors travaux).

DEPENSES	2014	2015	2016	2017	Evolution Dépenses				Proposition de budget 2018
					2014	2015	2016	2017	
1 Assurances	18 016,10	17 959,56	18 597,88	17 221,60	100,0%	99,7%	103,2%	95,6%	17 700,00
2 Gestion immeuble	27 158,74	35 068,32	35 557,45	58 389,55	100,0%	129,1%	130,9%	215,0%	60 000,00
3 Fonctionnement et entretien	68 000,48	67 100,61	75 791,77	76 562,83	100,0%	98,7%	111,5%	112,6%	79 000,00
5 Concierge & nettoyage	51 728,55	56 135,93	51 108,55	49 821,52	100,0%	108,5%	98,8%	96,3%	52 000,00
6 Ascenseurs	33 141,64	19 851,54	38 909,96	18 326,93	100,0%	59,9%	117,4%	55,3%	19 000,00
7 Chauffage	69 356,10	83 683,37	101 258,42	66 928,97	100,0%	120,7%	146,0%	96,5%	71 000,00
TOTAL des dépenses	267 401,61	279 799,33	321 224,03	287 251,40	100,0%	104,6%	120,1%	107,4%	298 700,00
Evolution de l'index moyen (indice santé base 2004)	121,28	122,52	125,03	127,50	100,0%	101,0%	103,1%	105,1%	
TOTAL des dépenses (index constant)	267 401,61	282 660,08	331 156,34	301 993,32	100,0%	105,7%	123,8%	112,9%	
9 Fonds de réserve	22 500,00	40 000,00	64 000,00	120 000,00	100,0%	177,8%	284,4%	533,3%	120 000,00

N° compte	Libellé	1T17	2T17	3T17	4T17	Total 2017	Moyenne trim. 2017
2 6130000	Honoraires syndic	0,00	300,00	1.437,50	0,00	1.737,50	434,38
2 6130010	Honoraires syndic	5.209,56	5.022,00	4.722,00	4.722,00	19.675,56	4.918,89
2 6130110	Honoraires avocats, huissiers, ...	0,00	0,00	4.752,02	0,00	4.752,02	1.188,01
2 6130200	Honoraires architecte, ingénieur, ...	1.452,00	0,00	15.294,40	13.764,96	30.511,36	7.627,84
2 6130400	Honoraires Commissaire aux comptes externe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 6131000	Charges CDC & Commissaire aux comptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 6160000	Frais adm. Syndic	1.469,48	1.491,00	1.616,00	2.616,00	7.192,48	1.798,12
2 6160100	Timbres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 6161000	Location salle de réunions	0,00	205,50	0,00	216,50	422,00	105,50
2 6161010	Frais administratifs AG	0,00	685,44	0,00	0,00	685,44	171,36
2 6161100	Consommations réunions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 6161200	Assemblées générales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 6400000	Taxes et redevances	0,00	1.502,20	210,91	0,00	1.713,11	428,28
2 6500000	Frais bancaires	22,50	0,00	0,00	0,00	22,50	5,63
6	TOTAL	8.153,54	9.206,14	28.032,83	21.319,46	66.711,97	16.677,99

Extraits « choisis » des statuts :

CHAPITRE IX.- CONCIERGERIE

Le syndic engage, surveille et révoque le concierge, dont il fixe le salaire. Il en est de même pour tout autre personnel qui serait chargé de l'entretien journalier dans l'immeuble.

Le concierge assume la surveillance de l'immeuble.

Il doit signaler au syndic, qui en fera éventuellement rapport à l'assemblée générale, les contraventions au règlement d'ordre intérieur.

Il doit assurer le nettoyage et l'entretien ordinaire, y compris le rafraîchissement des peintures, de toutes les parties et installations communes de l'immeuble, y compris les trottoirs, les cours et jardins, les aires d'accès aux parties communes et privatives. Il assure la coordination des tâches du personnel complémentaire affecté au nettoyage et à l'entretien des communs.

Il doit accepter tous les plis et paquets destinés à l'un ou l'autre des occupants de l'immeuble et les remettre à leur destinataire au plus tôt, pour autant que cette acceptation n'entraîne pas le paiement d'une somme quelle qu'elle soit.

Il surveille les lots privatifs en cas d'absence des occupants, mais sans engager sa responsabilité ou celle de la copropriété. Le concierge ne peut exécuter des travaux pour le compte des occupants de l'immeuble. Les tâches du concierge sont définies dans un règlement particulier et une description de fonctions, qui est jointe au contrat d'emploi, qui est arrêté par l'assemblée générale et qui peut être modifié par elle.

Les occupants peuvent s'adresser à lui pour tout petit problème d'ordre immobilier relatif à la copropriété (éclairage défectueux des communs,...).

Le concierge conserve, en sûreté et sous sa responsabilité, un double des clés d'accès aux appartements ou garage des propriétaires qui le souhaitent, à n'utiliser qu'en cas d'urgence.

En cas d'évacuation urgente d'encombrants, le concierge s'occupera de l'organisation de leur évacuation et avisera, si nécessaire, l'occupant quant à la procédure à suivre.

TITRE III.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

d) Fermetures des portes de l'immeuble

... Il est impératif de s'assurer de l'identité d'une personne inconnue, demandant l'accès, en procédant à un contrôle visuel en se rendant à l'entrée de la résidence. Tout fait anormal doit être signalé au plus vite au concierge.

...

CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

Article 7.- Limites de la jouissance des parties privatives

g) Location

...Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic et le concierge de la concession d'un droit d'occupation (personnel ou réel). ...