

Etude Damien COLLON

A l'attention de Mme Aurore Thonet <aurore.thonet@notairecollon.be>

Bruxelles, le 01/02/2024

Résidence DE SMET DE NAEYER II

N° d'entreprise : 0850.182.135

VENTE MATHYS

Appt H5 : 28/2500^{ème}

GP39 : 1/2500^{ème}

1. Montant de fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5 alinéas 2 et 3

Fonds de roulement général : 21.500 €

La quote-part de 249,40 € sera réclamée à l'acheteur lors de la clôture (31/12) qui suivra la date de la vente pour être portée au crédit du compte du vendeur.

Fonds de réserve général: 160.707,73 €

2. Le montant des arriérés dus par le cédant

Montant dû à ce jour : 1.872,08 € sous réserve du décompte de l'exercice 2023 (31/12) en cours de traitement

A retenir de la vente et à verser sur le compte bancaire ACP DE NAEYER II : **BE73 0689 3995 2760**

3. La situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété

Provisions : 696,00 €/trimestre

Fonds de réserve : 130,50 €/trimestre

4. Le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété

Les seules procédures en cours concernent les poursuites envers les copropriétaires en retard de paiement.

5. Les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années

Voir annexes

6. Une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires

Voir annexe

§ 2.

1° L'assemblée générale des copropriétaires réunie le 3/10/2023 a décidé de placement de caméras pour 9.095 € et de rénover les murets des jardinets pour 30.285 €. Il a été décidé de prélever ces montants du fonds de réserve. VOIR PV AG

2° Appels de fonds à partir du 01/01/2024 :

Provisions : 696,00 €/trimestre

Fonds de réserve : 130,50 €/trimestre

VOIR PV AG

3° Il n'y a pas eu d'acquisition de parties communes

4° Les seules dettes certaines (et encore indéterminées) consistent en des honoraires de l'avocat chargé des récupérations des sommes dues auprès des copropriétaires en retard de paiement.

Depuis le début de notre mission de syndic, il n'y a pas de travaux nécessitant la rédaction d'un dossier d'intervention ultérieure dans les parties communes.

Pourriez-vous indiquer aux parties :

- Faire effectuer un relevé des calorimètres et des compteurs afin d'éviter d'éventuels litiges en fin d'exercice.
- La quote-part du fonds de roulement sera réclamée à l'acheteur lors de la clôture qui suivra la date de la vente pour être portée au crédit du compte du vendeur

Pourriez-vous indiquer au vendeur :

- Les frais pour la délivrance des renseignements sollicités ainsi que les frais de ventilation, s'élevant à la somme de **246,90 €** devra être prélevée du produit de la vente et versée sur le compte de l'ACP **BE73 0689 3995 2760** à l'acte authentique.

Pourriez-vous indiquer à l'acheteur :

- Le syndic conseille vivement si l'acheteur habite lui-même l'appartement de contracter une assurance RC Familiale – Très important en cas de sinistre d'origine privative.
- Le syndic conseille également à l'acheteur, s'il met son bien en location, de vérifier tous les ans si son locataire a contracté une assurance dégâts locatifs et RC Familiale – Très important en cas de sinistre d'origine privative.

Pourriez-vous nous communiquer dans les 15 jours suivant l'acte :

- Les coordonnées du(des) acheteur(s) - Nom(s), adresse, numéro de téléphone et mail(s) et nous indiquer s'il(s) habitera(ont) l'immeuble
- La date de la vente
- La nouvelle adresse éventuelles du (des) vendeur(s)

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Pour l'ACP DE NAEYER II

Sophie Henry

DELCHEVALERIE
SYNDIC D'IMMEUBLES

www.immodel.be

Delchevalerie syndic d'immeubles

Nouveaux Etablissements Delchevalerie Immobilier SRL

Rue Kasterlinden 11/2 - 1082 Bruxelles - Tel. : 02 425.56.10 - Fax : 02 425.62.04 - Urgence : 0475 450.480

BCE 0891.204.623 - RPM BRUXELLES - IPI 102.377 - IPI 500.885 - RC PROF. AXA 7304010470016 - info@immodel.be - www.immodel.be

NVX ETS DELCHEVALERIE IMMOBILIER SPRL
Rue Kasterlindenstraat, 11
B-1082 BRUXELLES
Tel : 02/4255610 - URGENCE : 0475 450 480 | Fax : 02/4256204
Email : info@immodel.be
Num. IPI : 102.377 - 500.885
Num. BCE : BCE : 0891.204.623
Num. Assurance : AXA 7304010470016

Date édition : 01/02/2024

DÉCOMPTE INDIVIDUEL PROPRIÉTAIRE

Madame MATHYS Jacqueline
c/o Avocat Deruyver
1090 Bruxelles

Copropriété : 0073 - DE NAEYER II / OPTIPRO
Numéro BCE : BCE 0850.182.135
Exercice : du 01/01/2022 au 31/12/2022

Lots concernés

Référence	Numéro d'appartement	Nature	Millièmes	Période	Nb. jours
H5		APPARTEMENT	28	du 01/01/2022 au 31/12/2022	365
GP39		GARAGE	1	du 01/01/2022 au 31/12/2022	365

Répartition des charges communes et individuelles

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Prop.	Part Occup.
610000 - ENTRETIEN ET REPARATIONS	5 396.79				
610015 - CONTRAT DERATISATION	5 204.12				
610020 - REPARATIONS ELECTRIQUES	964.79				
610090 - CONTRAT ENTRETIEN	2 178.00				
	13 743.70	29 / 2500.00	365 / 365	0.00	159.43
610010 - FRAIS ASCENSEURS	0.00				
610100 - CONTROLE ASCENSEURS	1 040.60				
610110 - ENTRETIEN ASCENSEURS (L - 100%)	7 472.44				
610120 - ELECTRICITE ASCENSEURS - EAN 235 (L - 100%)	2 300.83				
610121 - ELECTRICITE ASCENSEURS - EAN 242 (L - 100%)	1 409.26				
610122 - ELECTRICITE ASCENSEURS - EAN 266 (L - 100%)	1 424.60				
610130 - TELEPHONE ASCENSEURS - 024793744 (L - 100%)	305.56				
610150 - AUTRES CHARGES ASCENSEURS (L - 100%)	1 699.24				
	15 652.53	28 / 2219.00	365 / 365	0.00	197.51
610050 - PREVENTION INDENDIE	1 346.67	29 / 2395.00	365 / 365	0.00	16.30
610410 - ENTRETIEN - REPARATION PORTE GARAGE	456.86	29 / 2500.00	365 / 365	0.00	5.30
610450 - TRAVAUX IMMEUBLE	10 013.04	29 / 2500.00	365 / 365	116.16	0.00
610500 - NETTOYAGE DES COMMUNS	5 436.53	29 / 2500.00	365 / 365	0.00	63.06
610520 - PRODUITS D ENTRETIEN	1 353.26	29 / 2500.00	365 / 365	0.00	15.70
610540 - CONTAINERS	873.83	29 / 2500.00	365 / 365	0.00	10.14
610600 - ENTRETIEN JARDIN	1 529.44	29 / 2395.00	365 / 365	0.00	18.52
612000 - FRAIS CHAUFFAGE ET EAU	0.00				
612100 - REDEVANCE - CONSOMMATION EAU	29 868.78				
612200 - GAZ	120 429.07				
612210 - FRAIS DE RELEVÉ DES COMPTEURS	13 085.15				
612310 - ENTRETIEN CHAUFFERIE	8 504.18				
612450 - ELECTRICITE CHAUFFAGE - EAN 259	5 025.44				
	176 912.62	-	-	0.00	1 140.53
612400 - ELECTRICITE DES COMMUNS - EAN 556	1 797.45	29 / 2500.00	365 / 365	0.00	20.85
612410 - ELECTRICITE DES COMMUNS - EAN 778	994.42	29 / 2500.00	365 / 365	0.00	11.54
613000 - HONORAIRES SYNDIC	22 406.19	29 / 2395.00	365 / 365	0.00	271.31
613010 - HONORAIRES AVOCATS	181.50	29 / 2395.00	365 / 365	2.20	0.00
613050 - AUTRES HONORAIRES	11 415.69	29 / 2500.00	365 / 365	132.43	0.00
614000 - ASSURANCE INCENDIE	13 344.39	29 / 2395.00	365 / 365	161.58	0.00
614100 - ASSURANCE REC - PROTECTION JURIDIQUE	2 802.22	29 / 2500.00	365 / 365	32.50	0.00
614700 - SINISTRES	- 565.92	29 / 2500.00	365 / 365	-6.57	0.00
615 - CONCIERGERIE	0.00				
614200 - ASSURANCE ACCIDENTS DU TRAVAIL	142.32				
615800 - TICKETS RESTAURANT	298.02				
620300 - REMUNERATIONS	25 826.10				
621300 - COTISATIONS PATRONALES	11 943.54				
621400 - ONSS PECULE VACANCES	2 577.60				
623000 - FRAIS SECRETARIAT SOCIAL	842.18				

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
623100 - FRAIS DIVERS PERSONNEL (L - 100%)	880.44				
623530 - CHEQUES - REPAS (L - 100%)	1 536.60				
623600 - SERVICE PREVENTION	203.60				
649100 - AVANTAGE EN NATURE (L - 100%)	-4 543.70				
	39 706.70	29 / 2500.00	365 / 365	0.00	460.60
616100 - SALLES DE REUNION	1 485.65	29 / 2500.00	365 / 365	17.23	0.00
616110 - CONSOMMATIONS REUNIONS	171.20	29 / 2500.00	365 / 365	1.99	0.00
650000 - FRAIS BANCAIRES	236.14	29 / 2500.00	365 / 365	2.73	0.00
643000 - FRAIS PRIVATIFS	4 188.06	-	-	0.00	0.00
SOUS-TOTAL				460.25	2 390.79
TOTAL		325 482.17		2 851.04	

Fonds de réserve

Date	Désignation	Répartition	Montant total	Votre part
160000 - FONDS DE RESERVE				
01/01/2022	APPEL FONDS DE RESERVE (01/2022)	29/2500	8 750.00	101.50
01/04/2022	APPEL FONDS DE RESERVE (04/2022)	29/2500	8 750.00	101.50
01/07/2022	APPEL FONDS DE RESERVE (07/2022)	29/2500	8 750.00	101.50
01/10/2022	APPEL FONDS DE RESERVE (10/2022)	29/2500	8 750.00	101.50
TOTAUX :		-	35 000.00	406.00

NVX ETS DELCHEVALERIE IMMOBILIER SPRL
 Rue Kasterlindenstraat, 11
 B-1082 BRUXELLES
 Tel : 02/4255610 - URGENCE : 0475 450 480 | Fax : 02/4256204
 Email : info@immodel.be
 Num. IPI : 102.377 - 500.885
 Num. BCE : BCE : 0891.204.623
 Num. Assurance : AXA 7304010470016

Date édition : 01/02/2024

Copropriété : 0073 - DE NAEYER II / OPTIPRO

Numéro BCE : **BCE 0850.182.135**

Période : du 01/01/2022 au 31/12/2022

Madame MATHYS Jacqueline
 c/o Avocat Deruyver
 1090 Bruxelles

Détail des écritures en nos livres

Opération	Date d'opération	Débit (€)	Crédit (€)
Solde reporté	01/01/2022	1 039.55	
Avances / Appels de fonds			
100/1633/98958	29/04/2022		580.00
Autres Mouvements			
100/1633/98958	02/03/2022		1 215.37
100/1633/98958	29/04/2022		101.50
100/1633/98958	08/08/2022		681.50
100/1633/98958	19/10/2022		2 152.30
Répartition charges exercice Exercice 2022	31/12/2022	3 257.04	
Totaux :-		4 296.59	4 730.67
SOLDE (€) :-		434.08	

Vous ne devez rien payer. La copropriété vous est redevable d'un montant de **434.08 €**.

Les décomptes seront définitivement validés après approbation de l'Assemblée Générale.

NVX ETS DELCHEVALERIE IMMOBILIER SPRL
Rue Kasterlindenstraat, 11
B-1082 BRUXELLES
Tel : 02/4255610 - URGENCE : 0475 450 480 | Fax : 02/4256204
Email : info@immodel.be
Num. IPI : 102.377 - 500.885
Num. BCE : BCE : 0891.204.623
Num. Assurance : AXA 7304010470016

Date édition : 01/02/2024

DÉCOMPTE INDIVIDUEL PROPRIÉTAIRE

Madame MATHYS Jacqueline
c/o Avocat Deruyver
1090 Bruxelles

Copropriété : 0073 - DE NAEYER II / OPTIPRO
Numéro BCE : BCE 0850.182.135
Exercice : du 01/01/2021 au 31/12/2021

Lots concernés

Référence	Numéro d'appartement	Nature	Millièmes	Période	Nb. jours
H5		APPARTEMENT	28	du 01/01/2021 au 31/12/2021	365
GP39		GARAGE	1	du 01/01/2021 au 31/12/2021	365

Répartition des charges communes et individuelles

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
610000 - ENTRETIEN ET REPARATIONS	5 995.51				
610015 - CONTRAT DERATISATION	4 956.28				
610020 - REPARATIONS ELECTRIQUES	2 255.59				
	13 207.38	29 / 2500.00	365 / 365	0.00	153.20
610010 - FRAIS ASCENSEURS	0.00				
610100 - CONTROLE ASCENSEURS	934.12				
610110 - ENTRETIEN ASCENSEURS (L - 100%)	5 332.74				
610120 - ELECTRICITE ASCENSEURS - EAN 235 (L - 100%)	877.30				
610121 - ELECTRICITE ASCENSEURS - EAN 242 (L - 100%)	707.11				
610122 - ELECTRICITE ASCENSEURS - EAN 266 (L - 100%)	749.15				
610130 - TELEPHONE ASCENSEURS - 024793744 (L - 100%)	319.56				
610150 - AUTRES CHARGES ASCENSEURS (L - 100%)	7 704.94				
	16 624.92	28 / 2219.00	365 / 365	0.00	209.78
610050 - PREVENTION INDENDIE	1 439.63	29 / 2395.00	365 / 365	0.00	17.43
610410 - ENTRETIEN - REPARATION PORTE GARAGE	454.74	29 / 2500.00	365 / 365	0.00	5.27
610450 - TRAVAUX IMMEUBLE	0.00	29 / 2500.00	365 / 365	0.00	0.00
610500 - NETTOYAGE DES COMMUNS	3 223.44	29 / 2500.00	365 / 365	0.00	37.39
610520 - PRODUITS D ENTRETIEN	2 203.89	29 / 2500.00	365 / 365	0.00	25.56
610540 - CONTAINERS	856.70	29 / 2500.00	365 / 365	0.00	9.94
610600 - ENTRETIEN JARDIN	1 529.44	29 / 2395.00	365 / 365	0.00	18.52
611100 - TRAVAUX IMMEUBLE	4 858.36	29 / 2500.00	365 / 365	56.35	0.00
612000 - FRAIS CHAUFFAGE ET EAU	0.00				
612100 - REDEVANCE - CONSOMMATION EAU	29 132.95				
612200 - GAZ	41 067.06				
612210 - FRAIS DE RELEVÉ DES COMPTEURS	11 979.35				
612310 - ENTRETIEN CHAUFFERIE	2 884.69				
612450 - ELECTRICITE CHAUFFAGE - EAN 259	831.74				
	85 895.79	-	-	0.00	581.60
612400 - ELECTRICITE DES COMMUNS - EAN 556	733.97	29 / 2500.00	365 / 365	0.00	8.51
612410 - ELECTRICITE DES COMMUNS - EAN 778	777.01	29 / 2500.00	365 / 365	0.00	9.01
613000 - HONORAIRES SYNDIC	21 162.50	29 / 2395.00	365 / 365	0.00	256.25
613050 - AUTRES HONORAIRES	6 399.28	29 / 2500.00	365 / 365	74.23	0.00
614000 - ASSURANCE INCENDIE	12 639.91	29 / 2395.00	365 / 365	153.05	0.00
614100 - ASSURANCE REC - PROTECTION JURIDIQUE	2 805.52	29 / 2500.00	365 / 365	32.54	0.00
614700 - SINISTRES	-1 255.72				
614701 - SINISTRE - PORTE ENTREE 414	361.18				
614702 - SINISTRE PORTE ENTREE 410	267.40				
614703 - SINISTRE - DOSSIER INFILTRATION TOITURE	-222.72				
	- 849.86	29 / 2500.00	365 / 365	-9.86	0.00
615 - CONCIERGERIE	0.00				
614200 - ASSURANCE ACCIDENTS DU TRAVAIL	138.38				
615800 - TICKETS RESTAURANT	156.71				
620300 - REMUNERATIONS	25 618.91				

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
621300 - COTISATIONS PATRONALES	12 203.07				
621400 - ONSS PECULE VACANCES	2 527.45				
623000 - FRAIS SECRETARIAT SOCIAL	803.16				
623100 - FRAIS DIVERS PERSONNEL (L - 100%)	957.00				
623530 - CHEQUES - REPAS (L - 100%)	1 905.25				
623600 - SERVICE PREVENTION	216.45				
649100 - AVANTAGE EN NATURE (L - 100%)	-4 572.86				
	39 953.52	29 / 2500.00	365 / 365	0.00	463.46
640100 - TAXES REGIONALES	3 431.82	29 / 2500.00	365 / 365	39.81	0.00
650000 - FRAIS BANCAIRES	184.86	29 / 2500.00	365 / 365	2.14	0.00
643000 - FRAIS PRIVATIFS	2 588.04	-	-	0.00	0.00
SOUS-TOTAL				348.26	1 795.92
TOTAL		220 120.86		2 144.18	

Fonds de réserve

Date	Désignation	Répartition	Montant total	Votre part
160000 - FONDS DE RESERVE				
01/01/2021	APPEL FONDS DE RESERVE (01/2021)	29/2500	8 750.00	101.50
01/04/2021	APPEL FONDS DE RESERVE (04/2021)	29/2500	8 750.00	101.50
01/07/2021	APPEL FONDS DE RESERVE (07/2021)	29/2500	8 750.00	101.50
01/10/2021	APPEL FONDS DE RESERVE (10/2021)	29/2500	8 750.00	101.50
TOTAUX :		-	35 000.00	406.00

NVX ETS DELCHEVALERIE IMMOBILIER SPRL
 Rue Kasterlindenstraat, 11
 B-1082 BRUXELLES
 Tel : 02/4255610 - URGENCE : 0475 450 480 | Fax : 02/4256204
 Email : info@immodel.be
 Num. IPI : 102.377 - 500.885
 Num. BCE : BCE : 0891.204.623
 Num. Assurance : AXA 7304010470016

Date édition : 01/02/2024

Copropriété : 0073 - DE NAEYER II / OPTIPRO

Numéro BCE : BCE 0850.182.135

Période : du 01/01/2021 au 31/12/2021

Madame MATHYS Jacqueline
 c/o Avocat Deruyver
 1090 Bruxelles

Détail des écritures en nos livres

Opération	Date d'opération	Débit (€)	Crédit (€)
Solde reporté	01/01/2021		46.13
Fonds de réserve			
100163398958	15/02/2021		101.50
100163398958	28/04/2021		101.50
100163398958	23/10/2021		101.50
Autres Mouvements			
100163398958	27/04/2021		580.00
100163398958	22/10/2021		580.00
Répartition charges exercice Exercice 2021	31/12/2021	2 550.18	
Totaux :-		2 550.18	1 510.63
SOLDE (€) :-			-1 039.55

Veuillez virer votre solde débiteur de **1039.55 €** dans les meilleurs délais sur le compte de la copropriété :

BELFIUS BE73 0689 3995 2760

avec pour mention votre référence client : **+++100/1633/98958+++**

Résidence DE NAEYER

Procès-verbal

Assemblée générale statutaire

Le 3 octobre 2023 à 18:30

EGLISE DES SAINTS-ANGES DE LAEKEN - Rue du Gaz 61 à 1020 Laeken

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

Copropriétaires présents	17	15,74%	453 Quotités
Copropriétaires représentés	10	9,26%	337 Quotités
Copropriétaires absents	81	75,00%	1710 Quotités
Totaux:	108	100,00%	2500 Quotités
Assemblée valablement constituée en nombre de	27	25,00%	
Assemblée valablement constituée en quotités	790	31,60%	

1. Validité de l'assemblée générale

Le double quorum n'étant pas nécessaire, l'assemblée générale peut délibérer et voter.

Délibération:

2. Constitution du bureau: Désignation du président et du secrétaire

Présidente de séance : Madame MARCHAL

Secrétaire : Cristina GOMES (syndic)

Scrutateur(s) : Télécommande de vote

Délibération:

3. Approbation des comptes clôturés au 31.12.2022 (+50%)

Le rapport du commissaire aux comptes (B.C.F. Monsieur Flament) se trouve sur le site de Delchevalerie.

Délibération:

La résolution est approuvée.

- **Oui: 85.7 % (677)**
- **Non: 14.3 % (113)**
- **Abstention (0)**

Ont voté non:

CORNILLIE - PAMELARD (RIGAUD - MOEREMANS) // PHARMACIE RIGAUD - MOEREMANS (RIGAUD - MOEREMANS) // RIGAUD - MOEREMANS

4. Décharge à donner au commissaire aux comptes (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (648)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (0)**

5. Décharge à donner au conseil de copropriété (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- **Oui: 85.2 % (648)**
- **Non: 14.8 % (113)**
- **Abstention (29)**

Ont voté non:

CORNILLIE - PAMELARD (RIGAUD - MOEREMANS) // PHARMACIE RIGAUD - MOEREMANS (RIGAUD - MOEREMANS) // RIGAUD - MOEREMANS

Se sont abstenus:

HEUSDENS - VANDEN BOSSCHE Nicole // TIMMERMANS Michèle c/o VANDEN BOSSCHE (HEUSDENS - VANDEN BOSSCHE Nicole)

6. Décharge à donner au syndic (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- **Oui: 82.9 % (631)**
- **Non: 17.1 % (130)**
- **Abstention (29)**

Ont voté non:

CORNILLIE - PAMELARD (RIGAUD - MOEREMANS) // PHARMACIE RIGAUD - MOEREMANS (RIGAUD - MOEREMANS) // RIGAUD - MOEREMANS // VAN HANDENHOVE Daniel - Sandra

Se sont abstenus:

HEUSDENS - VANDEN BOSSCHE Nicole // TIMMERMANS Michèle c/o VANDEN BOSSCHE (HEUSDENS - VANDEN BOSSCHE Nicole)

7. Coupure du chauffage du 1er mai au 30 septembre (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- **Oui: 97.8 % (773)**
- **Non: 2.2 % (17)**
- **Abstention (0)**

Ont voté non:

VAN HANDENHOVE Daniel - Sandra

8. Surcharge terrasses et responsabilités des propriétaires

Le syndic informe les propriétaires (et locataires via leurs propriétaires) qu'il est absolument interdit de :

- Poser un carrelage sur la terrasse existante
- Poser une chape sur la terrasse existante
- En général, d'alourdir la terrasse de quelques façons et/ou manière que ce soit.

Les sinistres que pourraient causer toute(s) modification(s) de la charge de la dalle de terrasse seront de la responsabilité du propriétaire et/ou de son locataire.

Délibération:

9. Exposé de Maître Deruyver sur l'analyse de l'acte de base concernant la répartition des charges (terrasses)

Exposé de Me de Bontridder (Cabinet Me Deruyver)

Sous la seule réserve d'éventuelles modifications de l'acte de base, il convient de se référer à l'article 7 du RGP Amelinckx (page 8 du fascicule).

Ainsi, poutres, voûtes et hourdis de toute nature sous les planchers et dallages du même appartement revêtent un caractère privatif. Ceci implique donc la structure même de l'immeuble.

Les frais de réfection des balcons ou terrasses ne pourront pas être répartis selon les quotités, mais en fonction de la superficie de chacun des balcons ou terrasses et en fonction des mètres courants des éléments linéaires (ibidem).

Délibération:

10. Mission 1B - Architecte (2/3)

Point proposé à l'assemblée générale cfr. article 3.88 §1er b) du Code civil.

En effet l'assemblée est compétente pour décider de travaux impliquant des parties privatives fondée sur des considérations d'ordre technique ou économique.

Technique : Aucune garantie décennale en cas de travaux effectués en privatif (terrasse par terrasse)

Economique : La réfection des terrasses sera moins onéreuse dans sa globalité

Mission 1B : Cahier des charges complet et demande de prix aux entrepreneurs pour proposition de travaux et PU à une prochaine assemblée générale.

Bureau : FSV²

Budget : 41.088€ TVAC

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 74.2 % (565)
- Non: 25.8 % (196)
- Abstention (0)

Ont voté non:

CORNILLIE - PAMELARD (RIGAUD - MOEREMANS) // DE GREEFF Freddy // HEUSDENS - VANDEN BOSSCHE Nicole // PHARMACIE RIGAUD - MOEREMANS (RIGAUD - MOEREMANS) // RIGAUD - MOEREMANS // TIMMERMANS Michèle c/o VANDEN BOSSCHE (HEUSDENS - VANDEN BOSSCHE Nicole) // VAN HANDEHOFVE Daniel - Sandra

11. Fourniture et pose de caméras de surveillance et détail de la déclaration annuelle (2/3)

Les membres du conseil de copropriété visionneront les caméras en cas d'incivilité et en informeront le syndic pour les suites à donner.

Le syndic effectuera la déclaration annuelle à la police après le placement des caméras

Entrepreneur : Piret
Montant TVAC : 9095 €

Délibération:

La résolution est approuvée.

- **Oui: 73.9 % (584)**
- **Non: 26.1 % (206)**
- **Abstention (0)**

Ont voté non:

BAUSCH Chantal // CORNILLIE - PAMELARD (RIGAUD - MOEREMANS) // LIMBORG Julien // PHARMACIE RIGAUD - MOEREMANS (RIGAUD - MOEREMANS) // RIGAUD - MOEREMANS // RONSMANS Bruno // VAN HANDEHOFVE Daniel - Sandra

12. Réparation et reconstruction des murets des jardinets avant (2/3)

Entrepreneur : Antoniou
Montant TVAC : 30.285€

Délibération:

La résolution est approuvée.

- **Oui: 93.4 % (718)**
- **Non: 6.6 % (51)**
- **Abstention (1)**

Ont voté non:

LIMBORG Julien // VAN HANDEHOFVE Daniel - Sandra

Se sont abstenus:

DE LAET - SIRJACOBS Henri - Martine

13. Point de la situation toiture

Réparations effectuées pour un montant de 10.070€

Réparation origine suite infiltration dans plusieurs appartements (sinistre).

La toiture est relativement en bon état.

Délibération:

14. Badges d'accès – Recensement à effectuer

Le syndic va fixer une date et en informera les propriétaires/locataires qui devront se présenter avec leurs badges d'accès à l'immeuble. Les badges qui ne seront pas présentés seront désactivés.

Délibération:

15. Evaluation des contrats de fournitures de la copropriété

Assurance - HDI

Electricité des communs - Engie

Relevé chauffage-eau - Caboribel

Entretien chaufferie - Deridder

Contenaires - Bruxelles-Propreté

Entretien ascenseurs - Otis
Contrôle ascenseurs - ATK
Nettoyage des communs : concierge Mme Heindrickx
Entretien jardin - JPL Concept
Traitement nuisibles - Rentokil
Gestion ouvre-portes - Clabots
Portes garages - Nassau
Syndic - Dechevalerie

Délibération:

16. Mandat du conseil de copropriété

Délibération:

16.1. Madame CASTRO (+50%)

Elue à partir de ce jour jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire valablement constituée.

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 97.8 % (773)
- Non: 2.2 % (17)
- Abstention (0)

Ont voté non:

VAN HANDEHOOVE Daniel - Sandra

16.2. Madame MARCHAL (+50%)

Elue à partir de ce jour jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire valablement constituée.

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 97.8 % (773)
- Non: 2.2 % (17)
- Abstention (0)

Ont voté non:

VAN HANDEHOOVE Daniel - Sandra

16.3. Monsieur MARTIN (+50%)

Elu à partir de ce jour jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire valablement constituée.

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 97.8 % (773)
- Non: 2.2 % (17)
- Abstention (0)

Ont voté non:

VAN HANDEHOOVE Daniel - Sandra

17. Mandat du commissaire aux comptes (+50%)

B.C.F. - Monsieur Vincent FLAMENT

Elu à partir de ce jour jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire valablement constituée.

Délibération:

La résolution est approuvée.

• **Oui: 97.8 % (773)**

• **Non: 2.2 % (17)**

• **Abstention (0)**

Ont voté non:

VAN HANDEHOVE Daniel - Sandra

18. Mandat du syndic – Détails de prestations complémentaires (+50%)

La société Delchevalerie se représente

Imputée en commun – 90,05€/H TTC

Prestations concernant :

- L'organisation d'une assemblée générale extraordinaire ou d'une seconde séance de l'assemblée générale (Première assemblée avec quorum non atteint)
- La gestion des dossiers litigieux et contentieux
- L'accablissement des actes conservatoires et d'administration provisoire (Exemple : Travaux urgents, entrée en vigueur de nouvelles réglementations, ...)
- La gestion des sinistres assurances (Prise en charge par certains contrats d'assurances)
- L'établissement d'un cahier des charges concernant les missions et contrats pour lesquels la mise en concurrence est obligatoire (Art. 3.89, §4, 13° C.civ.)
- La gestion concernant la reprise et l'ouverture de la comptabilité de l'immeuble dans la mesure où les éléments reçus ne seraient pas conformes à l'article 3.89, § 4, 9° C. Civ.
- La gestion des réceptions provisoires et définitives (Le cas échéant)
- La recherche et l'engagement de nouveau personnel lors d'une place vacante (Le cas échéant)
- Suivi des rapports périodiques ascenseurs
- La gestion de crédit bancaire (Le cas échéant)
- La gestion des traductions de document sur demande d'un (des) propriétaire(s)

Imputée en privatif

Prestations concernant :

- La gestion des récupérations de créances :
-Frais de premier rappel, deuxième rappel et mise en demeure : 33.20€ TTC
- La communication d'informations au notaire, à l'intermédiaire/agent agissant à titre professionnel ou au copropriétaire vendeur : 228€ TTC (Art. 3.94, §1)
- Non-respect du règlement intérieur – 33.20€ TTC / Courrier

Impression de documents – (Cfr. Montant contrat copieur)

Delchevalerie est élue à partir de ce jour jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire valablement constituée.

Délibération:

La résolution est approuvée.

• **Oui: 97.8 % (773)**

• **Non: 2.2 % (17)**

• **Abstention (0)**

Ont voté non:

VAN HANDEHOVE Daniel - Sandra

19. Rappel du tri des déchets (Monsieur Vanderick)

Le syndic rappelle que le tri des déchets est obligatoire.

Des avis sont placés régulièrement dans l'immeuble afin de sensibiliser les occupants.

Délibération:

20. Pompe à chaleur : quid urbanisme ? Environnement (IBGE) ? Voté AG ? (Madame Heusdens)

Après une étude acoustique effectuée par VINCOTTE, il en résulte que la pompe à chaleur n'est pas conforme au niveau du bruit. Le syndic a envoyé une mise en demeure à AXA Banque pour la mise en conformité de la pompe à chaleur avec les normes de bruit applicables en Région Bruxelles-Capitale.

Monsieur Raes (AXA Banque) a demandé à la société Airclim d'élaborer un système de limitation de bruit. Relance a été faite afin d'avoir la confirmation que le nécessaire a été fait.

Le rapport VINCOTTE a été envoyé à l'IBGE.

Le permis d'environnement est en cours.

Entretemps l'urbanisme a contacté le syndic pour demander s'il y avait eu accord de l'assemblée générale pour le placement de cette pompe à chaleur et le syndic a répondu qu'aucune demande d'accord n'a été demandée par AXA Banque.

Délibération:

21. Encombrants terrasses : colonne C au 62, colonne G au 64, colonne K au 410, colonne L au 410 (Madame Heusdens)

Le syndic a placé des avis pour l'interdiction d'encombrants sur les terrasses.

Délibération:

22. Finition marches 414 (Madame Heusdens)

Le syndic va relancer la société Dracx.

Délibération:

23. Remboursement 2è karcher (Madame Heusdens)

Une note de crédit a été établie. Voir décompte 2022.

Délibération:

24. Suivi nettoyage ? (intérieur et extérieur) (Madame Heusdens)

Après les travaux de réparation des murets, on va demander à Madame Heindrickx d'effectuer le nettoyage murets.

Délibération:

25. Récupération impayés (Madame Heusdens)

Le syndic envoi des rappels de paiements.

Plusieurs dossiers sont traités par Me Deruyver.

Délibération:

26. Explication différence salaires concierge entre décembre 2019 1.488,41€/bruts/mois et janvier 2020 2.315€/bruts/mois (Madame Heusdens)

Le montant de 1488,41€ est le net comptabilisé par l'ancien syndic alors que le montant janvier 2020 de 2315€ est le brut qui correspond à un net de 1511,07€.

Délibération:

27. Avantages en nature et ONSS ? (Madame Heusdens)

Chèques repas + logement.

Délibération:

28. Résultats du scan des terrasses (Madame Heusdens)

Le rapport se trouve sur le site Immodel.be

Délibération:

29. Budget ordinaire 2023 (+50%)

Budget annuel : 240.000€

Montant appelé trimestriellement (à partir de janvier) jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire valablement constituée.

Délibération:

La résolution est approuvée.

• **Oui: 96.2 % (744)**

• **Non: 3.8 % (29)**

• **Abstention (0)**

Ont voté non:

HEUSDENS - VANDEN BOSSCHE Nicole // TIMMERMANS Michèle c/o VANDEN BOSSCHE (HEUSDENS - VANDEN BOSSCHE Nicole)

30. Fonds de réserve 2023 (+50%)

Budget annuel : 45.000€

Montant appelé trimestriellement (à partir de janvier) jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire valablement constituée.

Délibération:

La résolution est approuvée.

• **Oui: 85.9 % (553)**

• **Non: 14.1 % (91)**

• **Abstention (100)**

Ont voté non:

DE GREEF Freddy // LIMBORG Julien // RONSMANS Bruno

Se sont abstenus:

DE LAET - SIRJACOBS Henri - Martine // LEBON DECAN Guillaume - Raymonde (MARTIN-GUNS Louis-Elisabeth) // MARTIN-GUNS Louis-Elisabeth // MONTES Nicole (MARTIN-GUNS Louis-Elisabeth) // VANDERICK Sebastian

31. Financement des travaux décidés (+50%)

Prélevé du fonds de réserve

Délibération:

La résolution est approuvée.

• **Oui: 100 % (773)**

Résidence DE NAEYER

Bd. S. De Naeyer 410/414 - Rue Duysburgh 62/64

1090 Jette

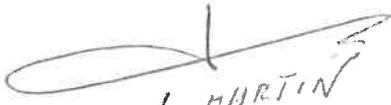
BCE 0850.182.135

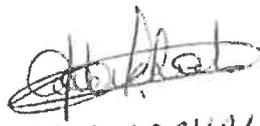
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

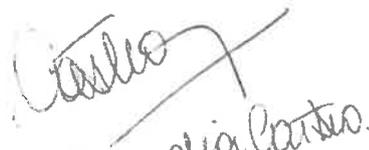
32. Divers

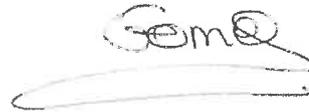
Délibération:

Signature des propriétaire encore présents lors de la vérification du présent procès-verbal, du président de séance et du secrétaire :


L. MARTIN


B. HARCHAL


Claudia Castro


Gemo

DE NAEYER II / OPTIPRO
Rue Duysburgh 62
1090 Jette
N° ent. : BCE 0850.182.135
Exercice : du 01/01/2022 au 31/12/2022

Bilan après répartition au 31/12/2022

ACTIF		PASSIF	
312000 - STOCKS BADGES	528.29	100000 - FONDS DE ROULEMENT	21 500.00
410000 - RESERVES PROPRIETAIRES	1 849.50	160000 - FONDS DE RESERVE	132 033.45
410100 - SOLDE PROPRIETAIRES	102 363.80	440000 - FOURNISSEURS	37 265.81
411500 - SOLDE ANCIENS PROPRIETAIRES	3 519.68	444000 - FACTURES A RECEVOIR	49 509.45
416900 - SOLDE FOURNISSEUR A RECUPERER	435.60	459530 - CHEQUES - REPAS	318.50
417000 - CREANCES DOUTEUSES	20 833.71	4992 - Arrondis créditeurs	0.41
490100 - CHARGES A REPORTER	22 458.37		
492220 - SINISTRE K6-DEGATS N5 DU 08-03-2022 FRANCHISE K6	90.60		
492250 - SINISTRE M4 BATA K3 FERNANDEZ 07/01/2022 / 2022-0026/LIVA	530.49		
4991 - Arrondis débiteurs	1.85		
550000 - COMPTE VUE RESERVE	57 858.28		
AXA BE72755474306916	19 823.12		
BELFIUS BE24 0882 9138 2638	38 035.16		
551000 - COMPTE VUE ROULEMENT	30 157.45		
BELFIUS BE73 0689 3995 2760	25 911.58		
ING BE51363100465162	4 245.87		
240 627.62		240 627.62	

Bruxelles, le 24 avril 2019

ACP DE NAEYER – BCE 0850 182 135

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 avril 2019

1. Vérification des présences et procurations

Sont présents : 29 copropriétaires.
Sont représentés : 31 copropriétaires.
Soit un total de : 60 copropriétaires sur 102 réunissant 1 615 quotités sur 2 500.

L'Assemblée Générale est en nombre pour délibérer valablement sur l'ensemble des points à l'ordre du jour.

2. Désignation d'un secrétaire, d'un scrutateur et d'un président

Monsieur Hermia est élu Président de séance à l'unanimité.

Monsieur Martin est élu Scrutateur de séance à l'unanimité.

Monsieur Capelle et Madame van Elewyck, Imhotep Consult, assureront le secrétariat de la réunion avec la rédaction du Procès-verbal en séance que les propriétaires sont invités à signer en fin de réunion.

3. Révocation du syndic

Ont voté :

Contre	586	/2 500èmes	
Pour	1 001	/2 500èmes	: Tuts, Transon, Thibaut, Terrijn, Salières, Rigaud, Prieto, Oostens finances, Mvukani, Mertens, Marian, Marchal, Jorigas, Isler, Hunin, Hugot, Hermia, Hamza, Gunay, Glibert, Ginett, Ghamraoui, Gerzanich, Fraboni, El bechrioui, Dresse, Dobra, De Laet, Cornillie, Can, Ben Ali, Bausch, Bashir
Abstention	28	/2 500èmes	: Wodolowski

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale décide de révoquer le syndic actuel à savoir Imhotep consult sprl. La nomination d'un nouveau syndic sera portée à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera convoquée dans la quinzaine prévue. Entretemps, le syndic continuera à gérer les dossiers de gestion courante.

4. Nomination d'un nouveau syndic

Ce point n'a pas pu être débattu et, qui plus est, ne pouvait faire l'objet d'un vote étant donné que l'Assemblée Générale de 2011 prévoit un montant de 3 000 € au-delà duquel une mise en concurrence est obligatoire.

5. Révocation du Conseil de copropriété

Ce point n'a pas été débattu et fera l'objet d'une décision lors d'une prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

6. Nomination d'un nouveau Conseil de copropriété

Ce point n'a pas été débattu et fera l'objet d'une décision lors d'une prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

7. Révocation du Commissaire aux comptes

Ce point n'a pas été débattu et fera l'objet d'une décision lors d'une prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

8. Nomination d'un nouveau Commissaire aux comptes

Ce point n'a pas été débattu et fera l'objet d'une décision lors d'une prochaine Assemblée Générale Ordinaire.



Résidence DE NAEYER

Procès-verbal

Assemblée générale statutaire

Le 9 novembre 2022 à 18:30

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

Copropriétaires présents	26	24,30%	683 Quotités
Copropriétaires représentés	11	10,28%	365 Quotités
Copropriétaires absents	70	65,42%	1452 Quotités
Totaux:	107	100,00%	2500 Quotités
Assemblée valablement constituée en nombre de	37	34,58%	
Assemblée valablement constituée en quotités	1048	41,92%	

Le 09/11/2022 à 18:30, les copropriétaires de l'immeuble Résidence DE NAEYER à 1090 Jette 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 représentés.

1. Validité de l'assemblée générale

Le double quorum n'étant pas nécessaire, l'assemblée est valablement constituée et peut délibérer

2. Constitution du bureau : Désignation du président, du secrétaire et du ou des scrutateur(s)

Président(e) de séance : Mme Marchal
Secrétaire : Nicolas HENRY (syndic)
Scrutateur(s) : Télécommande de vote

3. Approbation des comptes clôturés au 31.12.2019 (+50%)

La résolution est approuvée.

- **Oui: 85.9 % (883)**
- **Non: 14.1 % (145)**
- **Abstention (20)**

Ont voté non:

DEHENEFFE - LOWAGIE G. - M. // FERNANDEZ CARRASCO // GUZEL (mail) Ebru // HUNIN KRICHEVSKAYA Philippe // VAN NIEUWENBORGH Bruno

Se sont abstenus:

LAVEAUX

4. Décharge à donner au commissaire aux comptes

5. Décharge à donner au conseil de copropriété (+50%)

La résolution est approuvée.

- **Oui: 93.1 % (846)**
- **Non: 6.9 % (63)**
- **Abstention (139)**

Ont voté non:

HUNIN KRICHEVSKAYA Philippe // VAN NIEUWENBORGH Bruno

Se sont abstenus:

BATTEYAU-NDENGO Nathalie // BAUSCH Chantal // DEHENEFFE - LOWAGIE G. - M. // GHAMRAOUI - DANIEL // GUZEL (mail) Ebru // LAVEAUX

6. Décharge à donner au syndic (+50%)

La résolution est approuvée.

- **Oui: 82 % (803)**
- **Non: 18 % (176)**
- **Abstention (69)**

Ont voté non:

CORNILLIE - PAMELARD (RIGAUD - MOEREMANS) // HUNIN KRICHEVSKAYA Philippe // PHARMACIE RIGAUD - MOEREMANS (RIGAUD - MOEREMANS) // RIGAUD - MOEREMANS // VAN NIEUWENBORGH Bruno

Se sont abstenus:

DEHENEFFE - LOWAGIE G. - M. // GHAMRAOUI - DANIEL // LAVEAUX

7. Approbation des comptes clôturés au 31.12.2020 (+50%)

La résolution est approuvée.

- **Oui: 93.7 % (936)**
- **Non: 6.3 % (63)**
- **Abstention (49)**

Ont voté non:

HUNIN KRICHEVSKAYA Philippe // VAN NIEUWENBORGH Bruno

Se sont abstenus:

DEHENEFFE - LOWAGIE G. - M. // GUZEL (mail) Ebru

8. Décharge à donner au commissaire aux comptes

9. Décharge à donner au conseil de copropriété (+50%)

La résolution est approuvée.

• **Oui: 93.6 % (916)**

• **Non: 6.4 % (63)**

• **Abstention (69)**

Ont voté non:

HUNIN KRICHEVSKAYA Philippe // VAN NIEUWENBORGH Bruno

Se sont abstenus:

DEHENEFFE - LOWAGIE G. - M. // GHAMRAOUI - DANIEL // GUZEL (mail) Ebru

10. Décharge à donner au syndic (+50%)

La résolution est approuvée.

• **Oui: 93.7 % (936)**

• **Non: 6.3 % (63)**

• **Abstention (49)**

Ont voté non:

HUNIN KRICHEVSKAYA Philippe // VAN NIEUWENBORGH Bruno

Se sont abstenus:

DEHENEFFE - LOWAGIE G. - M. // GHAMRAOUI - DANIEL

11. Approbation des comptes clôturés au 31.12.2021 (+50%)

La résolution est approuvée.

• **Oui: 91.2 % (893)**

• **Non: 8.8 % (86)**

• **Abstention (69)**

Ont voté non:

DRESSE Monique // HUNIN KRICHEVSKAYA Philippe // VAN NIEUWENBORGH Bruno

Se sont abstenus:

DEHENEFFE - LOWAGIE G. - M. // GHAMRAOUI - DANIEL // GUZEL (mail) Ebru

12. Décharge à donner au commissaire aux comptes

13. Décharge à donner au conseil de copropriété (+50%)

La résolution est approuvée.

• **Oui: 93.4 % (896)**

• **Non: 6.6 % (63)**

• **Abstention (69)**

Ont voté non:

HUNIN KRICHEVSKAYA Philippe // VAN NIEUWENBORGH Bruno

Se sont abstenus:

DEHENEFFE - LOWAGIE G. - M. // GHAMRAOUI - DANIEL // GUZEL (mail) Ebru

14. Décharge à donner au syndic (+50%)

La résolution est approuvée.

- **Oui: 93.7 % (936)**
- **Non: 6.3 % (63)**
- **Abstention (49)**

Ont voté non:

HUNIN KRICHEVSKAYA Philippe // VAN NIEUWENBORGH Bruno

Se sont abstenus:

DEHENEFFE - LOWAGIE G. - M. // GHAMRAOUI - DANIEL

15. Retards de paiements

Des rappels sont envoyés aux propriétaires en retard de paiement.
Des dossiers sont chez l'avocat.

16. Fourniture et pose de caméras de surveillance et détail de la déclaration annuelle (2/3)

M. visionnera les caméras en cas d'incivilité et en informera le syndic pour les suites à donner.
Le syndic fera la première déclaration à la police après le placement des caméras et ensuite chaque année.

Mandat est donné au conseil de copropriété et au syndic pour choisir l'entrepreneur.

Budget : 9200 € TVAC

La résolution est rejetée.

- **Oui: 23.1 % (222)**
- **Non: 76.9 % (739)**
- **Abstention (28)**

Ont voté non:

BAUSCH Chantal // CORNILLIE - PAMELARD (RIGAUD - MOEREMANS) // DE GREEF Freddy (MARTIN-GUNS Louis-Elisabeth) // DE LAET - SIRJACOBS Henri - Martine // FERNANDEZ CARRASCO // GUZEL (mail) Ebru // HAMZA Ammar Issam (MARCHAL Bernadette) // HEUSDENS - VANDEN BOSSCHE Nicole // HUGOT Patrick Albert (MARCHAL Bernadette) // HUNIN KRICHEVSKAYA Philippe // LAVEAUX // LEBON DECAN Guillaume - Raymonde // LIMBORG Julien // MARCHAL Bernadette // MARTIN-GUNS Louis-Elisabeth // MONTES Nicole (MARTIN-GUNS Louis-Elisabeth) // PHARMACIE RIGAUD - MOEREMANS (RIGAUD - MOEREMANS) // PIRLOTTE - NAGEL Roberte // RIGAUD - MOEREMANS // TIMMERMANS Michèle c/o VANDEN BOSSCHE (HEUSDENS - VANDEN BOSSCHE Nicole) // TRANSON Véronique (MARCHAL Bernadette) // VAN HANDEHOVE Daniel - Sandra // VAN NIEUWENBORGH Bruno // Wilink Financial Solutions Walter Raes (MARCHAL Bernadette)

Se sont abstenus:

MARIAN Constantin - Cristina

17. Remplacement du système d'éclairage paliers par des détecteurs (2/3)

Mandat est donné au conseil de copropriété et au syndic pour choisir l'entrepreneur.

Budget : 9200 € TVAC

La résolution est approuvée.

- **Oui: 72.2 % (756)**
- **Non: 27.8 % (291)**
- **Abstention (1)**

Ont voté non:

CORNILLIE - PAMELARD (RIGAUD - MOEREMANS) // DE GREEF Freddy (MARTIN-GUNS Louis-Elisabeth) // GUZEL (mail) Ebru // HUNIN KRICHEVSKAYA Philippe // PHARMACIE RIGAUD - MOEREMANS (RIGAUD - MOEREMANS) // PIRLOTTE - NAGEL Roberte // RIGAUD - MOEREMANS // SALIERES Thibaut // VAN HANDEHOVE Daniel - Sandra

Se sont abstenus:

DE LAET - SIRJACOBS Henri - Martine

18. Etat des terrasses – Rapport du bureau d'étude nommé en urgence

Ce point est reporté à une prochaine assemblée générale.

En effet, un avocat sera mandaté afin de vérifier l'acte de base concernant la répartition des charges au niveau des terrasses.

19. Permis d'environnement et travaux obligatoires à exécuter (+50%)

Après l'introduction du PE (permis d'environnement) auprès de l'IBGE et des visites sur place, le PE est en cours d'analyse auprès de l'IBGE.

Une étude acoustique du conditionnement d'air de la banque AXA.

La résolution est rejetée.

- Oui: 0 % (0)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

20. Revêtement des aires de manœuvre

La réparation a été effectuée en 07/2022.

21. Réparation des murets des jardinets d'entrée (2/3)

Mandat est donné au conseil de copropriété et au syndic pour choisir l'entrepreneur.

Budget : 26.100 € TVAC

La résolution est rejetée.

- Oui: 13.7 % (133)
- Non: 86.3 % (837)
- Abstention (29)

Ont voté non:

BATTEYAU-NDENGO Nathalie // BAUSCH Chantal // CORNILLIE - PAMELARD (RIGAUD - MOEREMANS) // DE GREEFF Freddy (MARTIN-GUNS Louis-Elisabeth) // DE SAMBLANC S (HERMIA Jean Pierre) // DEHENEFFE - LOWAGIE G. - M. // FERNANDEZ CARRASCO // GERZANICH-CASTRO Carlos - Claudia // GUZEL (mail) Ebru // HAMZA Ammar Issam (MARCHAL Bernadette) // HERMIA Jean Pierre // HUGOT Patrick Albert (MARCHAL Bernadette) // HUNIN KRICHEVSKAYA Philippe // LAVEAUX // LEBON DECAN Guillaume - Raymonde // LIMBORG Julien // MARCHAL Bernadette // MARTIN-GUNS Louis-Elisabeth // MONTES Nicole (MARTIN-GUNS Louis-Elisabeth) // PHARMACIE RIGAUD - MOEREMANS (RIGAUD - MOEREMANS) // PIRLOTTE - NAGEL Roberte // RIGAUD - MOEREMANS // TRANSON Véronique (MARCHAL Bernadette) // VAN HANDENHOVE Daniel - Sandra // VAN NIEUWENBORGH Bruno // Wilink Financial Solutions Walter Raes (MARCHAL Bernadette)

Se sont abstenus:

DE LAET - SIRJACOBS Henri - Martine // MARIAN Constantin - Cristina

22. Fourniture et pose d'une cogénératrice financée par un tiers-investisseur (2/3)

La résolution est approuvée.

- Oui: 80.3 % (819)
- Non: 19.7 % (201)
- Abstention (0)

Ont voté non:

CORNILLIE - PAMELARD (RIGAUD - MOEREMANS) // DE GREEFF Freddy (MARTIN-GUNS Louis-Elisabeth) // HUNIN KRICHEVSKAYA Philippe // PHARMACIE RIGAUD - MOEREMANS (RIGAUD - MOEREMANS) // RIGAUD - MOEREMANS // VAN HANDENHOVE Daniel - Sandra

23. Présence d'eau dans les caves (2/3)

Le problème a été résolu à ce jour.

24. Réparation toiture

Il y a des années des réparations ont été effectuées à une petite partie du toit.

Le conseil de copropriété demande au syndic de vérifier si d'autres réparations doivent être effectuées à la toiture.

25. Ratification du remplacement de l'adoucisseur (2/3)

Montant TVAC : 10.418,97€

La résolution est approuvée.

• **Oui: 94.7 % (910)**

• **Non: 5.3 % (51)**

• **Abstention (20)**

Ont voté non:

HUNIN KRICHEVSKAYA Philippe // VAN HANDENHOVE Daniel - Sandra

Se sont abstenus:

GUZEL (mail) Ebru

26. Etat des contrats en cours liant la copropriété

Assurance - HDI

Electricité des communs - Engie

Relevé chauffage-eau - Caboribel

Entretien chaufferie - Deridder

Contenaires - Bruxelles-Propreté

Entretien ascenseurs - Otis

Contrôle ascenseurs - ATK

Nettoyage des communs : concierge Mme Heindrickx

Entretien jardin - JPL Concept

Traitement nuisibles - Rentokil

Gestion ouvre-portes - Clabots

Portes garages - Nassau

Syndic - Dechevalerie

27. Ratification du changement du contrat assurance incendie de l'immeuble (+50%)

Assureur Actuel (ALLIANZ) Offre CITADEL INSURANCE

Type de couverture **Péni Nommé TOUS RISQUES**

Franchise générale 260,00 260,00 €

Pertes Indirectes **NON OUI, 20%**

Taux de prime **0,638 / 0,575**

Prime annuelle TTC **13.330,44 € 10.379,36 €**

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (1020)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

28. Repeindre les portes des ascenseurs + les halls d'entrée (M. Martin) (2/3)

Ce point est reporté.

29. Lampes de secours + pictogrammes de secours (M. Martin)

30. Remplacement l'emplacement pour le lavage des voitures par stockage sous-abri des conteneurs (M. Martin) (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 60.4 % (586)
- Non: 39.6 % (385)
- Abstention (49)

Ont voté non:

BAUSCH Chantal // CORNILLIE - PAMELARD (RIGAUD - MOEREMANS) // DRESSE Monique // FERNANDEZ CARRASCO // HEUSDENS - VANDEN BOSSCHE Nicole // HUNIN KRICHEVSKAYA Philippe // LEBON DECAN Guillaume - Raymonde // LIMBORG Julien // PHARMACIE RIGAUD - MOEREMANS (RIGAUD - MOEREMANS) // RIGAUD - MOEREMANS // TERRIJN Louise // TIMMERMANS Michèle c/o VANDEN BOSSCHE (HEUSDENS - VANDEN BOSSCHE Nicole) // VAN HANDENHOVE Daniel - Sandra // VAN NIEUWENBORGH Bruno

Se sont abstenus:

DE LAET - SIRJACOBS Henri - Martine // LAVEAUX // MARIAN Constantin - Cristina

31. Renseignement sur l'installation de détecteurs électriques sur les paliers et cages d'escaliers (M. Fernandez)

Voir point 17.

32. Renseignement sur la possibilité d'installer des panneaux solaires et /ou photovoltaïques (Mmes Heusdens, Marchal, M. Fernandez)

33. Réparation des murets des jardinets d'entrée rue Duysburgh (Mme Heusdens, Mme Marchal, M. Fernandez)

Voir point 21

34. Encombrants sur les terrasses (Mme Heusdens, Mme Marchal, M. Fernandez)

Des avis ont été placés et des rappels effectués concernant les encombrants sur les terrasses de certains occupants.

35. Possibilité d'infliger des astreintes pour le non-respect du ROI (Mme Heusdens, M.

Fernandez) (+50%)

- **Oui: 98.2 % (953)**
- **Non: 1.8 % (17)**
- **Abstention (50)**

VAN HANDEHOVE Daniel - Sandra

BAUSCH Chantal // MARIAN Constantin - Cristina

36. Demande a-t-elle été faite de la part de la banque AXA pour la pose d'un appareil sur la façade arrière du bâtiment (M. Fernandez)

Pas de demande effectuée.

37. Suivi du travail et congés de la concierge

38. Rebouchage trous multiples entrées des garages et cimenter les pierres à la sortie du garage (côté interne) (Mme Heusdens, Mme Marchal)

Voir point 20.

39. Suppression pompe à chaleur banque (Mme. Heusdens)

40. Nettoyage des différentes entrées extérieures 62,64,414 et le long de la façade (Mme Heusdens)

Le syndic va faire le suivi auprès de la concierge.

41. La terrasse des Ryckmans (62)

La terrasse des Ryckmans (62) a un très gros problème d'étanchéité qui provoque des stalagmites sur les dalles de la copropriété (en l'occurrence de gros problèmes d'infiltration dans l'appartement voisin) de là à ce que cela remonte dans les autres appartements. (Mme Heusdens)

42. Placement antenne GSM (Mme Marchal)

Le syndic a contacté plusieurs sociétés mais une seul répondu dans la négative. Il y a suffisamment d'antennes environnantes.

43. Interdiction de laver les véhicules dans la cour des garages et pose vannes à clé suite à la consommation abusive de l'eau des communs (2/3)

La résolution est rejetée.

- **Oui: 14.6 % (141)**
- **Non: 85.4 % (828)**

• Abstention (0)

CORNILLIE - PAMELARD (RIGAUD - MOEREMANS) // DE GREEFF Freddy (MARTIN-GUNS Louis-Elisabeth) // DE LAET - SIRJACOBS Henri - Martine // DE SAMBLANC S (HERMIA Jean Pierre) // FERNANDEZ CARRASCO // GERZANICH-CASTRO Carlos - Claudia // GLIBERT BOES Julia // GUZEL (mall) Ebru // HAMZA Ammar Issam (MARCHAL Bernadette) // HERMIA Jean Pierre // HEUSDENS - VANDEN BOSSCHE Nicole // HUGOT Patrick Albert (MARCHAL Bernadette) // HUNIN KRICHEVSKAYA Philippe // LIMBORG Julien // MARCHAL Bernadette // MARTIN-GUNS Louis-Elisabeth // MONTES Nicole (MARTIN-GUNS Louis-Elisabeth) // PHARMACIE RIGAUD - MOEREMANS (RIGAUD - MOEREMANS) // PIRLOTTE - NAGEL Roberte // RIGAUD - MOEREMANS // SALIERES Thibaut // TERRIJN Louise // TIMMERMANS Michèle c/o VANDEN BOSSCHE (HEUSDENS - VANDEN BOSSCHE Nicole) // TRANSON Véronique (MARCHAL Bernadette) // VAAL Elsie (GLIBERT BOES Julia) // VAN HANDENHOVE Daniel - Sandra // VAN NIEUWENBORGH Bruno // Wilink Financial Solutions Walter Raes (MARCHAL Bernadette)

44. Montant astreinte non-respect du ROI (+50%)

Montant : 125€

La résolution est approuvée.

• Oui: 98.2 % (925)

• Non: 1.8 % (17)

• Abstention (50)

Ont voté non:

VAN HANDENHOVE Daniel - Sandra

Se sont abstenus:

BAUSCH Chantal // MARIAN Constantin - Cristina

45. Clauses pénales et intérêts en cas de retard de paiement de charges (+50%)

Tout montant généralement quelconque dû par un copropriétaire à l'Association des Copropriétaires à titre de charges, provision sur charges, contribution au fond de réserve ou à quelque titre que ce soit, et qui ne serait pas payé à son échéance soit, à défaut de mention, dans les trente jours de l'envoi de l'appel de fonds, du décompte périodique, de la facture ou du document qui constate la créance, sera majorée, automatiquement et sans mise en demeure préalable, d'une indemnité forfaitaire et irréductible de 15% de la somme impayée à l'échéance et d'un intérêt de retard comptabilisé au taux de 12% l'an jusqu'à parfait paiement.

Sauf accord exprès de l'Association des Copropriétaires, tous les paiements effectués par un copropriétaire seront imputés dans l'ordre indiqué ci-après : frais, clause pénale, intérêts, principal (du principal le plus ancien au principal le plus récent), ce système d'imputation des paiements étant applicable pour toute dette, dès son échéance. Les copropriétaires renoncent à invoquer l'article 1253 du Code civil.

La résolution est approuvée.

• Oui: 92.3 % (897)

• Non: 7.7 % (75)

• Abstention (0)

Ont voté non:

DEHENEFFE - LOWAGIE G. - M. // VAN HANDENHOVE Daniel - Sandra // VAN NIEUWENBORGH Bruno

46. Surcharge terrasses et responsabilité des propriétaires

Le syndic informe les propriétaires (et locataires via leurs propriétaires) qu'il est absolument interdit de :

- Poser un carrelage sur la terrasse existante
- Poser une chape sur la terrasse existante
- En général, d'alourdir la terrasse de quelques façons et/ou manière que ce soit.

Les sinistres que pourraient causer toute(s) modification(s) de la charge de la dalle de terrasse seront de la responsabilité du propriétaire et/ou de son locataire.

47. Mandat du conseil de copropriété

47.1. Mme Castro (+50%)

Elue à partir de ce jour jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire valablement constituée.

La résolution est approuvée.

- Oui: 78.5 % (747)
- Non: 21.5 % (205)
- Abstention (20)

Ont voté non:

DE SAMBLANC S (HERMIA Jean Pierre) // DEHENEFFE - LOWAGIE G. - M. // FERNANDEZ CARRASCO // GHAMRAOUI - DANIEL // HERMIA Jean Pierre // HUNIN KRICHEVSKAYA Philippe // VAN HANDENHOVE Daniel - Sandra // VAN NIEUWENBORGH Bruno

Se sont abstenus:
LAVEAUX

47.2. Mme Marchal (+50%)

Elue à partir de ce jour jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire valablement constituée.

La résolution est approuvée.

- Oui: 86.1 % (794)
- Non: 13.9 % (128)
- Abstention (20)

Ont voté non:

DEHENEFFE - LOWAGIE G. - M. // FERNANDEZ CARRASCO // GHAMRAOUI - DANIEL // VAN HANDENHOVE Daniel - Sandra // VAN NIEUWENBORGH Bruno

Se sont abstenus:
LAVEAUX

47.3. M. (+50%) M. Louis Martin

La résolution est approuvée.

- Oui: 88.3 % (858)
- Non: 11.7 % (114)
- Abstention (0)

Ont voté non:

DE SAMBLANC S (HERMIA Jean Pierre) // HERMIA Jean Pierre // HUNIN KRICHEVSKAYA Philippe // LAVEAUX // VAN HANDENHOVE Daniel - Sandra

48. Mandat du commissaire aux comptes (+50%)

Mandat au conseil de copropriété pour le choix d'une société externe

La résolution est approuvée.

- Oui: 94.5 % (584)
- Non: 5.5 % (34)
- Abstention (0)

Ont voté non:

HUNIN KRICHEVSKAYA Philippe

49. Mandat du syndic – Détails de prestations complémentaires (+50%)

La société Delchevalerie se représente.

Détail des prestations complémentaires :

Imputée en commun – 81.40€/Heure Toutes taxes comprises (TTC)

- L'organisation d'une Assemblée Générale extraordinaire ou d'une seconde séance de l'Assemblée Générale
- La préparation et la gestion des dossiers litigieux à soumettre à un avocat
- Suivi des gros travaux de rénovation
- La gestion des sinistres assurances (Prise en charge par certaines assurances)
- L'établissement d'un cahier des charges concernant les missions et contrats pour lesquels la mise en concurrence est obligatoire
- Prestations consécutives à la demande de devis pour gros travaux
- Toutes les prestations nécessaires à la reprise et à l'ouverture de la comptabilité de l'immeuble dans la mesure où les éléments reçus ne seraient pas conformes à l'article 3.89, § 4, 9°
- Les prestations consécutives à l'entrée en vigueur de nouvelles réglementations
- Les prestations consécutives à la gestion des réceptions provisoires et définitives
- Les prestations consécutives à la gestion de travaux urgents
- La recherche et l'engagement de nouveau personnel lors d'une place vacante
- Suivi des rapports périodiques ascenseurs

Imputée en privatif

- Retards de paiements – Frais de deuxième rappel : 30€ TTC – Mise en demeure : 50€ TTC
- La communication d'informations au notaire, à l'intermédiaire/agent agissant à titre professionnel ou au copropriétaire vendeur : 208.15€ TTC (Ces frais sont à la charge du copropriétaire vendeur)

Non-respect du règlement intérieur – 25€ TTC / Courrier

La société Delchevalerie est élue à partir de ce jour jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire valablement constituée.

- **Oui: 98.3 % (955)**
- **Non: 1.7 % (17)**
- **Abstention (0)**

VAN HANDENHOVE Daniel - Sandra

50. Budget ordinaire 2022-2023 (+50%)

Budget annuel : 220.000€

Montant appelé trimestriellement jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire valablement constituée.

La résolution est approuvée.

- **Oui: 94.8 % (921)**
- **Non: 5.2 % (51)**
- **Abstention (0)**

Ont voté non:

HUNIN KRICHEVSKAYA Philippe // VAN HANDENHOVE Daniel - Sandra

51. Fonds de réserve 2022-2023 (+50%)

Montant annuel : 35.000€

Montant appelé trimestriellement jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire valablement constituée.

La résolution est approuvée.

- **Oui: 98.3 % (955)**
- **Non: 1.7 % (17)**
- **Abstention (0)**

Ont voté non:

Résidence DE NAEYER

Bd. S. De Naeyer 410/414 - Rue Duysburgh 62/64

1090 Jette

BCE 0850.182.135

52. Financement des travaux décidés (+50%)

Via fonds de réserve.

La résolution est approuvée.

- **Oui: 84.9 % (825)**
- **Non: 15.1 % (147)**
- **Abstention (0)**

Ont voté non:

CORNILLIE - PAMELARD (RIGAUD - MOEREMANS) // HUNIN KRICHEVSKAYA Philippe // PHARMACIE RIGAUD - MOEREMANS (RIGAUD - MOEREMANS) // RIGAUD - MOEREMANS

53. Divers

- Mettre la sortie de secours donnant sur la cour des garages aux normes.
- Local poubelles 64, il y a un petit coin où les occupants déposent des encombrants. Il faudrait murer jusqu'à hauteur de l'aération.
- Ne pas se garer devant sa porte de garage
- Ne rien mettre devant les portes de séparation sur les terrasses
- Se garer correctement à sa place de parking
- Les jardinières doivent être du côté intérieur des balcons

Prochaine assemblée générale ordinaire le 31 mai 2023 (sous réserve de planing)

Signature des propriétaires encore présents lors de la vérification du présent procès-verbal, du président de séance et du secrétaire :

