



TREVI
SERVICES

AUX MEMBRES DE
L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
DE LA RESIDENCE ANEMONES
ANEMONES
Avenue de l'Aiglon 7-9-11
01200 WOLUWE-SAINT-LAMBERT

Bruxelles, le 25 novembre 2019

Concerne : Procès verbal d'assemblée générale ordinaire

Le **lundi 25 novembre 2019** à 18h00, les propriétaires de la résidence ANEMONES se sont réunis en assemblée générale ordinaire dans la salle de la brasserie le Kwak située avenue Emile Vandervelde 2 à 1200 Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par le syndic.

La séance est ouverte à 18h00, Juan Caudron, représentant TREVI SERVICES s.a. assure le secrétariat de séance. La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 33 Copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 42 forment 4326 / 5000 èmes de la copropriété.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 577-6,7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

Copropriétaires présents :

Monsieur ANDRE Roger (16) représentant Monsieur LAVOIX Michel (2) - Monsieur et Mad BANACH Tadeusz - BANACH Anna (153) - Monsieur et/ou BITTAUDEAU - KELLER (257) - Madame BLASCH Birgit (130) - CHRISTIHENS (0) représentant Madame BIHIN Louise ° (157) - Monsieur COCH Jean-Paul (109) - M. et/ou Madame COMTE-OFFENBACH - WITHOF (153) - Monsieur et/ou DE BOSSCHER - CORDEMANS (82) - GHISTELINCK (0) représentant Madame ou Monsi KAMIONER - BRUINEN (142) - Monsieur GHISTELINCK Christian (132) - Madame GOSSET Irène (130) - GUILLAUME (0) représentant Monsieur MOENS Marcel (140), Madame ROUSSEAU - TOUSSAINT (138) - Monsieur et/ou GUILLAUME - LAMBRECHT Hilde/PI (138) - Monsieur et/ou HAEGEMAN - AFIOUNI Matthias/LI (125) - Monsieur et/ou KOULISCHER - WAELEBROECK George (138) - LE CERCQ (0) représentant Madame RASQUIN Micheline-Edith (96) - LE CLERCQ (0) représentant ROSAMEEL S.A. (146) - Monsieur et/ou LEENS - HENRIET Pierre et Laurence (132) - Monsieur MAUS - BLAISE Francis (140) représentant Monsieur et/ou BUSUTTIL - GAUCI (138), Indivision LUFFIN Sophie/Xavier (157), Madame WYNANDS Aurélie (115) - MAYGER (0) représentant Messieurs MARCHAL Michaël et Olivier (146) - MOERMAN (0) représentant Monsieur DEPUITS Christian (121) - Monsieur et/ou MOERMAN - OXFORD (117) - Potenza - Rahova (140) - Monsieur et/ou RAIMBAULT - DEGALLAIX Xavier/L (130) - Madame THIBAUT Françoise (127) - Madame TISLAIR Anne (170) représentant Madame STEUKERS Véronique (180) - Monsieur YOUSSEUROUM (129) -

Copropriétaires représentés :

Madame BIHIN Louise ° (157), Monsieur et/ou BUSUTTIL - GAUCI (138), Monsieur DEPUITS Christian (121), Madame ou Monsi KAMIONER - BRUINEN (142), Monsieur LAVOIX Michel (2), Indivision LUFFIN Sophie/Xavier (157), Messieurs MARCHAL Michaël et Olivier (146), Monsieur MOENS Marcel (140), Madame RASQUIN Micheline-Edith (96), ROSAMEEL S.A. (146), Madame ROUSSEAU - TOUSSAINT (138), Madame STEUKERS Véronique (180), Madame WYNANDS Aurélie (115),
sont présents ou représentés : 33 / 42 copropriétaires, totalisant 4326 / 5000 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents ou non représentés :

Monsieur DEMAEGT (140), Madame LUCAS Cécile (140), Madame ou Monsi MACHIELS (119), Monsieur MAUS Alain/Gérard (8), Monsieur MOTTIAUX Laurent (53), Monsieur NOLET Sébastien (56), Monsieur PEETERS Daniel (8), Monsieur et/ou ROUTENAER Jean-Marc (8), Monsieur THOMAS Jean-Philippe (142),
sont absents ou non représentés : 9 / 42 copropriétaires, totalisant 674 / 5000 tantièmes généraux.

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

01 Nomination du Président de séance (Art 577-6§5 CC).

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou de la président de séance, à savoir : Mr LEENS.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

02 Désignation des Scrutateurs.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou des Scrutateurs, à savoir : Mr Moerman - Monsieur Potenza - Mr Youssouroum.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

03 Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturés au 30/06/2019.

L'assemblée générale prend connaissance du rapport du Commissaire aux comptes.

Monsieur Moerman assisté de Mr Maus prend la parole concernant la vérification qu'il a pu faire des comptes.

Remarque sur la distinction non établie entre le compte à vue et compte épargne.

Concernant les charges globales, la venelle était mal imputée, un conteneur avait été imputés, erreurs d'imputations signalées pour plusieurs factures.

Des frais de chauffage justifiés par facture représentent un budget de 20.000€ sur l'année 2018-2019.

Les frais pour la réfection des joints ont été imputés correctement (9.000€ fonds de réserve).

Il est demandé d'obtenir des Informations sur des transactions reprises au niveau des extraits bancaires et dont les explications par la comptable n'ont pas été données.

Monsieur Moerman déconseille l'approbation des comptes étant donné que Bleuets ne les a pas approuvé également et pour permettre de procéder aux corrections nécessaires.

Monsieur Moerman explique que la vérification des comptes a été extrêmement laborieuse et compliquée en raison des demandes faites à la comptable et qui n'ont pas reçu réponses ou bien trop tardivement.

Il est demandé à TREVI de présenter tous les documents demandés par Mr Moerman et de faire les corrections dans les plus brefs délais afin de permettre l'approbation dans une nouvelle AG.

Les copropriétaires décident de payer l'entièreté de la somme reprises sur leur décompte afin de faciliter l'encodage de la facture et le paiement des fournisseurs qui seraient en attente.

L'assemblée générale est ensuite invitée à se prononcer sur l'approbation des comptes (récapitulatif des frais et bilan) de l'exercice clôturé.

Vote(nt) **CONTRE** : 33 copropriétaire(s) totalisant 4326 / 4326 quotités.

Ont voté contre : ANDRE Roger (16), BANACH Tadeusz - BANACH Anna (153), BIHIN Louise ° (157), BITTAUDEAU - KELLER (257), BLASCH Birgit (130), BUSUTTIL - GAUCI (138), COCH Jean-Paul (109), COMTE-OFFENBACH - WITHOF (153), DE BOSSCHER - CORDEMANS (82), DEPUITS Christian (121), GHISTELINCK Christian (132), GOSSET Irène (130), GUILLAUME - LAMBRECHT Hilde/PI (138), HAEGEMAN - AFIOUNI Matthias/Li (125), KAMIONER - BRUINEN (142), KOULISCHER - WAELBROECK George (138), LAVOIX Michel (2), LEENS - HENRIET Pierre et Laurence (132), LUFFIN Sophie/Xavier (157), MARCHAL Michaël et Olivier (146), MAUS - BLAISE Francis (140), MOENS Marcel (140), MOERMAN - OXFORD (117), Potenza - Rahova (140), RAIMBAULT - DEGALLAIX Xavier/L (130), RASQUIN Micheline-Edith (96), ROSAMEEL S.A. (146), ROUSSEAU - TOUSSAINT (138), STEUKERS Véronique (180), THIBAUT Françoise (127), TISLAIR Anne (170), WYNANDS Aurélie (115), YOUSOUROUM (129),

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

04 Décharge au Commissaire aux comptes.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge au Commissaire aux comptes pour l'exercice de sa mission 2018-2019 et se terminant au 31/12/2019.

La décharge est reportée jusqu'à l'approbation des comptes et du bilan.

Vote(nt) **CONTRE** : 33 copropriétaire(s) totalisant 4326 / 4326 quotités.

Ont voté contre : ANDRE Roger (16), BANACH Tadeusz - BANACH Anna (153), BIHIN Louise ° (157), BITTAUDEAU - KELLER (257), BLASCH Birgit (130), BUSUTTIL - GAUCI (138), COCH Jean-Paul (109), COMTE-OFFENBACH - WITHOF (153), DE BOSSCHER - CORDEMANS (82), DEPUITS Christian (121), GHISTELINCK Christian (132), GOSSET Irène (130), GUILLAUME - LAMBRECHT Hilde/PI (138), HAEGEMAN - AFIOUNI Matthias/Li (125), KAMIONER - BRUINEN (142), KOULISCHER - WAELBROECK George (138), LAVOIX Michel (2), LEENS - HENRIET Pierre et Laurence (132), LUFFIN Sophie/Xavier (157), MARCHAL Michaël et Olivier (146), MAUS - BLAISE Francis (140), MOENS Marcel (140), MOERMAN - OXFORD (117), Potenza - Rahova (140), RAIMBAULT - DEGALLAIX Xavier/L (130), RASQUIN Micheline-Edith (96), ROSAMEEL S.A. (146), ROUSSEAU - TOUSSAINT (138), STEUKERS Véronique (180), THIBAUT Françoise (127), TISLAIR Anne (170), WYNANDS Aurélie (115), YOUSOUROUM (129),

Résolution rejetée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Le point est reporté à une prochaine assemblée générale.

05 Décharge aux membres du Conseil de Copropriété.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour l'exercice de 2018-2019 et se terminant au 25/11/2019.

La décharge est reportée jusu' à l'approbation des comptes et du bilan.

Vote(nt) **CONTRE : 33** copropriétaire(s) totalisant **4326 / 4326** quotités.

Ont voté contre : ANDRE Roger (16), BANACH Tadeusz - BANACH Anna (153), BIHIN Louise ° (157), BITTAUDEAU - KELLER (257), BLASCH Birgit (130), BUSUTTIL - GAUCI (138), COCH Jean-Paul (109), COMTE-OFFENBACH - WITHOF (153), DE BOSSCHER - CORDEMANS (82), DEPUITS Christian (121), GHISTELINCK Christian (132), GOSSET Irène (130), GUILLAUME - LAMBRECHT Hilde/Pi (138), HAEGEMAN - AFIOUNI Matthias/Li (125), KAMIONER - BRUINEN (142), KOULISCHER - WAELBROECK George (138), LAVOIX Michel (2), LEENS - HENRIET Pierre et Laurence (132), LUFFIN Sophie/Xavier (157), MARCHAL Michaël et Olivier (146), MAUS - BLAISE Francis (140), MOENS Marcel (140), MOERMAN - OXFORD (117), Potenza - Rahova (140), RAIMBAULT - DEGALLAIX Xavier/L (130), RASQUIN Micheline-Edith (96), ROSAMEEL S.A. (146), ROUSSEAU - TOUSSAINT (138), STEUKERS Véronique (180), THIBAUT Françoise (127), TISLAIR Anne (170), WYNANDS Aurélie (115), YOUSSEUROUM (129),

Résolution rejetée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Le point est reporté à une prochaine assemblée générale.

06 Décharge au Syndic.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge au syndic pour l'exercice de sa mission 2018-2019 et se terminant au 25/11/2019.

Vote(nt) **CONTRE : 33** copropriétaire(s) totalisant **4326 / 4326** quotités.

Ont voté contre : ANDRE Roger (16), BANACH Tadeusz - BANACH Anna (153), BIHIN Louise ° (157), BITTAUDEAU - KELLER (257), BLASCH Birgit (130), BUSUTTIL - GAUCI (138), COCH Jean-Paul (109), COMTE-OFFENBACH - WITHOF (153), DE BOSSCHER - CORDEMANS (82), DEPUITS Christian (121), GHISTELINCK Christian (132), GOSSET Irène (130), GUILLAUME - LAMBRECHT Hilde/Pi (138), HAEGEMAN - AFIOUNI Matthias/Li (125), KAMIONER - BRUINEN (142), KOULISCHER - WAELBROECK George (138), LAVOIX Michel (2), LEENS - HENRIET Pierre et Laurence (132), LUFFIN Sophie/Xavier (157), MARCHAL Michaël et Olivier (146), MAUS - BLAISE Francis (140), MOENS Marcel (140), MOERMAN - OXFORD (117), Potenza - Rahova (140), RAIMBAULT - DEGALLAIX Xavier/L (130), RASQUIN Micheline-Edith (96), ROSAMEEL S.A. (146), ROUSSEAU - TOUSSAINT (138), STEUKERS Véronique (180), THIBAUT Françoise (127), TISLAIR Anne (170), WYNANDS Aurélie (115), YOUSSEUROUM (129),

Résolution rejetée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Le point est reporté à une prochaine assemblée générale.

07 Nomination du Commissaire aux comptes.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou des Commissaire(s) aux comptes parmi les copropriétaires ou la désignation d'un Commissaire aux comptes professionnel.

L'assemblée générale nomme Mr Moerman et Monsieur Maus au poste de Commissaire aux comptes.

Vote(nt) **CONTRE** : 33 copropriétaire(s) totalisant **4326 / 4326** quotités.

Ont voté contre : ANDRE Roger (16), BANACH Tadeusz - BANACH Anna (153), BIHIN Louise ° (157), BITTAUDEAU - KELLER (257), BLASCH Birgit (130), BUSUTTIL - GAUCI (138), COCH Jean-Paul (109), COMTE-OFFENBACH - WITHOF (153), DE BOSSCHER - CORDEMANS (82), DEPUITS Christian (121), GHISTELINCK Christian (132), GOSSET Irène (130), GUILLAUME - LAMBRECHT Hilde/PI (138), HAEGEMAN - AFIOUNI Matthias/Li (125), KAMIONER - BRUINEN (142), KOULISCHER - WAELEBROECK George (138), LAVOIX Michel (2), LEENS - HENRIET Pierre et Laurence (132), LUFFIN Sophie/Xavier (157), MARCHAL Michaël et Olivier (146), MAUS - BLAISE Francis (140), MOENS Marcel (140), MOERMAN - OXFORD (117), Potenza - Rahova (140), RAIMBAULT - DEGALLAIX Xavier/L (130), RASQUIN Micheline-Edith (96), ROSAMEEL S.A. (146), ROUSSEAU - TOUSSAINT (138), STEUKERS Véronique (180), THIBAUT Françoise (127), TISLAIR Anne (170), WYNANDS Aurélie (115), YOUSSEUROUM (129),

Résolution rejetée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Le point est reporté à une prochaine assemblée générale.

08 Nomination du Conseil de Copropriété.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation de chaque membre du Conseil de Copropriété Individuellement conformément aux dispositions du Règlement de Copropriété et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire:

Présidente: Mme Tislair
Assesseur: Mme Blasch
Assesseur: Mr Maus
Assesseur: Mr Haegeman
Assesseur: Mr Leens
Assesseur: Mr Potenza
Assesseur: Mr Youssouroum

Vote(nt) **CONTRE** : 33 copropriétaire(s) totalisant **4326 / 4326** quotités.

Ont voté contre : ANDRE Roger (16), BANACH Tadeusz - BANACH Anna (153), BIHIN Louise ° (157), BITTAUDEAU - KELLER (257), BLASCH Birgit (130), BUSUTTIL - GAUCI (138), COCH Jean-Paul (109), COMTE-OFFENBACH - WITHOF (153), DE BOSSCHER - CORDEMANS (82), DEPUITS Christian (121), GHISTELINCK Christian (132), GOSSET Irène (130), GUILLAUME - LAMBRECHT Hilde/PI (138), HAEGEMAN - AFIOUNI Matthias/Li (125), KAMIONER - BRUINEN (142), KOULISCHER - WAELEBROECK George (138), LAVOIX Michel (2), LEENS - HENRIET Pierre et Laurence (132), LUFFIN Sophie/Xavier (157), MARCHAL Michaël et Olivier (146), MAUS - BLAISE Francis (140), MOENS Marcel (140), MOERMAN - OXFORD (117), Potenza - Rahova (140), RAIMBAULT - DEGALLAIX Xavier/L (130), RASQUIN Micheline-Edith (96), ROSAMEEL S.A. (146), ROUSSEAU - TOUSSAINT (138), STEUKERS Véronique (180), THIBAUT Françoise (127), TISLAIR Anne (170), WYNANDS Aurélie (115), YOUSSEUROUM (129),

Résolution rejetée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Le point est reporté à une prochaine assemblée générale.

09 Reconduction du mandat du Syndic

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la reconduction du mandat du Syndic TREVI SERVICES SA, pour la même durée et aux mêmes conditions.

Les prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

Vote(nt) **CONTRE** : 33 copropriétaire(s) totalisant 4326 / 4326 quotités.

Ont voté contre : ANDRE Roger (16), BANACH Tadeusz - BANACH Anna (153), BIHIN Louise ° (157), BITTAUDEAU - KELLER (257), BLASCH Birgit (130), BUSUTIL - GAUCI (138), COCH Jean-Paul (109), COMTE-OFFENBACH - WITTHOF (153), DE BOSSCHER - CORDEMANS (82), DEPUITS Christian (121), GHISTELINCK Christian (132), GOSSET Irène (130), GUILLAUME - LAMBRECHT Hilde/Pl (138), HAEGEMAN - AFIOUNI Matthias/Li (125), KAMIONER - BRUINEN (142), KOULISCHER - WAELBROECK George (138), LAVOIX Michel (2), LEENS - HENRIET Pierre et Laurence (132), LUFFIN Sophie/Xavier (157), MARCHAL Michaël et Olivier (146), MAUS - BLAISE Francis (140), MOENS Marcel (140), MOERMAN - OXFORD (117), Potenza - Rahova (140), RAIMBAULT - DEGALLAIX Xavier/L (130), RASQUIN Micheline-Edith (96), ROSAMEEL S.A. (146), ROUSSEAU - TOUSSAINT (138), STEUKERS Véronique (180), THIBAUT Françoise (127), TISLAIR Anne (170), WYNANDS Aurélie (115), YOUSSEUROUM (129),

Résolution rejetée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

10 Désignation du syndic - fixation du terme de la mission du syndic actuel TREVI - fixation de la date de prise d'effet du contrat du nouveau syndic - mandat au conseil de copropriété pour signer le nouveau contrat de syndic

L'assemblée générale décide à l'unanimité de mettre fin à la mission de TREVI au 31/12/2019.

Les copropriétaires décident de retenir le syndic Victor H situé avenue des Eperviers 9 à 1150 Bruxelles et représenté par Mr Fautre.

Il est précisé que l'élection de Victor H se fait avec 146 quotités qui se sont abstenues. (Mr ROSAMEEL SA).

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 146 / 4326 quotités.

Se sont abstenus : ROSAMEEL S.A. (146),

Résolution adoptée à la majorité absolue des copropriétaires présents et représentés.

11 Examen et vote concernant la nomination d'un avocat, dans l'hypothèse où le syndic TREVI ne transmettrait pas les archives (l'intégralité du dossier gestion de l'immeuble - administratif, comptable et technique) dans les trente jours (article 577-8 du Code Civil) - Mandat au conseil de copropriété quant au choix de l'avocat. L'avocat sera mandaté pour prendre toutes les actions nécessaires en vue de la récupération des archives de la copropriété et obtenir toutes les autres condamnations

L'assemblée générale est invitée à voter sur ce point.

Il est demandé de recevoir la comptabilité clôturée au 31 décembre 2019 de la part de TREVI.

Une abstention : Mr BIHIN (157 quotités).

Un contre : Mr GHISTELINCK (132 quotités).

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant 132 / 4326 quotités.

Ont voté contre : GHISTELINCK Christian (132),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 157 / 4326 quotités.

Se sont abstenus : BIHIN Louise ° (157),

Résolution adoptée à la majorité absolue des copropriétaires présents et représentés.

12 Travaux rénovation chaufferie et cogénération - informations relatives aux travaux de GO4GREEN et aux permis d'environnement (IBGE)

L'assemblée générale prend acte des informations communiquées par le Syndic.

Il est précisé que le regroupement des différents compteurs des communs a été réalisé par Go4green.

Le processus de mise en service de la cogénération est prévu ce jour et le démarrage fonctionnel prévu pour dans 15 jours.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

13 Travaux: mise en conformité électrique des parties communes - Obligations légales liées au permis d'environnement.

Il est précisé que pour le permis d'environnement (modification du permis existant en cours avec MEDORI - bureau d'architecte) Go4green recommande une mise à jour des certificats en ce compris pour des parties communes des 4 immeubles.

Le nouveau syndic Victor H devra coordonner la mise en conformité et en informer l'IBGE.

L'assemblée donne mandat au nouveau syndic pour mettre en conformité l'électricité des parties communes et obtenir ainsi la modification du permis d'environnement suivant le dossier déjà engagé par TREVI.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

14 Travaux: étanchéité des garages - condensation et infiltrations (parties communes - rapport de l'architecte MEDORI) - Mandat au syndic en accord avec le conseil de copropriété pour retenir l'architecte qui présentera une étude reprenant un cahier de charges - un appel d'offres - un comparatif et la possibilité de suivre les travaux.

L'assemblée générale prend acte des informations communiquées en séance par le syndic et décide de donner mandat au conseil de copropriété pour étudier la question suivant un budget

L'assemblée générale : décide retenir un architecte pour l'étude, le cahier de charges et le suivi des travaux suivant un budget de 3.000€ HTVA et 7% htva du coût des travaux votés et réalisés.

Sont contre:

Mr Maus (140 quotités + 8 quotités) Busittil (138 quotités) - Heindericckx (157 quotités) et Monsieur André (16 quotités), Monsieur COCH (109 quotités) Monsieur Lavoix (2 quotités).
Abstentions: Blash (130 quotités) - Haegeman (125 quotités) - Marchal (146 quotités).

Le choix de l'architecte est retenu à la majorité absolue des voix.

Le budget sera voté lors d'une prochaine assemblée générale.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

15 Travaux: peinture des deux murets situés au niveau de l'entrée communes des garages sous Bleuets.

Le syndic précise que ce point a été demandé par Mr Maus.

L'ACP Bleuets a considéré ce point comme étant sans objet étant donné le changement de syndic.

Anemones considère également ce point comme étant sans objet.

16 Ratification des décisions prises par le Comité Parc

L'assemblée générale prend acte des décisions prises par le comité parc qui ne comprennent que le budget de fonctionnement et l'accord sur la désignation d'un géomètre pour le bornage de la parcelle située du côté Crocus-Fougères.

Monsieur André (16 quotités) refuse de faire appel au géomètre-expert tel que voté par le comité parc.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **16 / 4326** quotités.

Ont voté contre : ANDRE Roger (16),

Résolution adoptée à la majorité absolue des copropriétaires présents et représentés.

17 Ratification des décisions prises par le Comité Chauffage.

Le syndic informe l'AG qu'aucune décision n'a été retenue au Comité Chauffage en raison d'imputations de factures à devoir répartir, imputer correctement et de la modernisation complète du chauffage en fin de réalisation par GO4GREEN.

L'assemblée générale prend acte de cette décision.

18 Budget Parc 2019-2020

Le budget retenu pour le parc est de 55.000€ dont 21% de provisions pour Anémones et 8.400€ à payer en plus pour la réfection de la Venelle pour Anémones.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

19 Dépenses courantes - Fixation des appels de provisions

Les appels de provisions de provisions sur 96.000€ sont suffisants.

L'assemblée générale est amenée à votée sur ces dépenses.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

20 Contrats d'entretien et de fournitures régulières (Art. 577-8 §4, 14°CC).

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur le maintien des contrats en cours.

Le point est reporté à une prochaine assemblée générale.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

21 Budget prévisionnel (96.000€/an)

L'assemblée générale décide de réaliser des provisions sur un budget de 96.000€/an comme suit:

01/07/2019 - 24.000€ déjà appelé

01/10/2019 - 24.000€ déjà appelé

01/01/2020 - 24.000€

01/04/2020 - 24.000€

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

22 Fixation du fonds de roulement permanent (13.000€/jugé suffisant).

Le fonds de roulement actuel s'élève à 13.000€.

L'assemblée générale décide de maintenir le fonds de roulement au même montant.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

23 Fixation du fonds de réserve (Art 577-5§3, alinéa 4 CC). (approvisionnement de 24.000€/an)

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la constitution du fonds de réserve.

Le Syndic précise que le montant minimum du fonds de réserve annuel ne peut être inférieur à 5% des charges courantes de l'exercice précédent.

Par conséquent l'assemblée générale décide de fixer le fonds de réserve à 36.000€ appelé de la manière suivante :

Trimestre 1 (01/07 2019) : 6.000€ - déjà appelé

Trimestre 2 (01/10/2019) : 6.000€ - déjà appelé

Trimestre 3 (01/01/2020) : 12.000€ -

Trimestre 4 (01/04/2020) : 12.000€ -

La dotation au fonds de réserve servira de base aux appels de fonds effectués du 01/07/2020 au 30/07/2021 jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 12 copropriétaire(s) totalisant 1819 / 4326 quotités.

Se sont abstenus : BIHIN Louise ° (157), BITTAUDEAU - KELLER (257), DEPUITS Christian (121), GHISTELINCK Christian (132), GUILLAUME - LAMBRECHT Hilde/PI (138), KAMIONER - BRUINEN (142), MOENS Marcel (140), MOERMAN - OXFORD (117), ROUSSEAU - TOUSSAINT (138), STEUKERS Véronique (180), THIBAUT Françoise (127), TISLAIR Anne (170),

Résolution adoptée à la majorité absolue des copropriétaires présents et représentés.

24 Proposition d'utiliser les 36.000€ du fonds de réserve destinés aux travaux d'isolation du pignon en cas de travaux urgents non programmés

Il est proposé de mettre 24.000€ sur les pignons et la différence (12.000€) au fonds de réserve.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

25 Financement des travaux.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur le financement des travaux votés.

Approvisionnement des venelles prélevé sur le fonds de réserve.

Résolution n° 13 - financement via le fonds de réserve.

Résolution n° 14 - financement via le fonds de réserve.

Résolution n° 16 - financement via les charges courantes (participation dans les frais du géomètre).

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, la séance est levée à 21h45

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.Cart 577-9 §2).



Juan CAUDRON
Gestionnaire

Meny XENITOPOULOS
Directrice

Le président

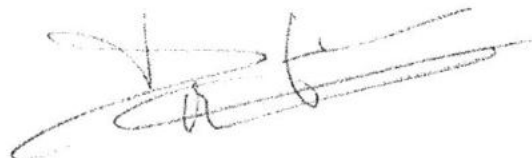
LEENS Pierre



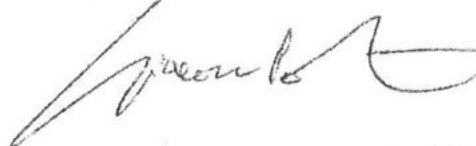
Les copropriétaires

Le scrutateur

DARIEN ROERAN



GIACOMO POTENZA



Noé YOUSSEURUM



PV : vérification des comptes Anémones 2018 - 2019

Date : le mercredi 6 novembre 2019

Début – Fin : 9h00 – 12h00

Présents : F. Maus – D. Moerman – Madame Hadjiu

1. Les appels des charges courantes et du fonds de réserve ne sont pas déposés sur 2 comptes bancaires distincts.
2. Après vérification des comptes, les charges courantes sont passées de 105000€ à 95000€.
 - Des travaux à la chaufferie ont été réalisés pour un montant de 20000€ malgré le projet Go4Green (Quote-part Anémones : 6500€) ;
 - Les quote-parts des frais entre bâtiments n'ont pas été appliquées correctement ;
 - Mauvaises attributions des frais entre les bâtiments, le parc,...
=> Création d'un compte d'attente de 1882€ pour régularisation.
3. Le relevé des compteurs d'eau et intégrateurs par ISTA n'est pas correct pour certains appartements lors de cet exercice.

Mr Caudron nous avait promis de refaire le décompte chauffage pour les 4 bâtiments. Les corrections n'ont pas été réalisées.

Nous demandons, par conséquent, que les corrections soient faites lors de l'exercice suivant.

4. Réfection joints façade

La facture Acrodimi de 27235,64€ datée du 20/09/18 a été répartie comme suit et en respectant les décisions de l'AG extraordinaire : 9078,55€ par le fonds de réserve et 18157,09€ en frais privés.

Nous manquons de liquidité étant donné que l'entièreté de la facture a été payée par le compte à vue : le montant appelé via le fonds de réserve n'aurait pas été versé sur le compte à vue (à vérifier) et aucune facture privée n'a été adressée avant le 21/11/19 malgré nos mises en garde lors de l'AG précédente.

5. Fonds de réserve

- Le fonds de réserve s'élève à 62488,3€ au 30 juin 2019 ;
- Aucune trace du transfert des 24000€ vers le fonds pignon et de l'appel des 24000€ pour l'exercice 2018 – 2019 ;
- Aucune trace du transfert des 6400€ du fonds de réserve chauffage vers le fonds de réserve Anémones.

6. Les différents fonds

- Le fonds pignon s'élève à 24000€ au 30 juin 2019 ;
- Le fonds buanderie n'existe plus : la comptabilité se fait via le fonds de réserve.

Nous demandons la réouverture du fonds buanderie.

7. Balance des copropriétaires

Nous marquons notre étonnement que de certains propriétaires paient leurs charges mais les appels n'apparaissent pas dans leur décompte.

Nous demandons que toute la lumière soit faite à ce sujet. Nous demandons les extraits bancaires du 1/01/2018 à ce jour.

8. Le montant des fournisseurs non-payées au 30/06/2019 s'élève à 50669,87€. Nous manquons de liquidité suite aux dysfonctionnements liés à la facture Acrodimi.

9. Les montants des copropriétaires débiteurs et créditeurs sont très élevés.

Nous demandons les justificatifs.

10. La comptabilité du Parc a montré également de nombreux manquements.

Le montant à récupérer des sinistres liés aux barrières s'élève à 4877,41€. Aucun suivi.

Documents demandés :

- Historique du fonds de réserve 2018 – 2019
- Preuve de paiement des 6400€
- Décompte du fonds buanderie
- Balance des fournisseurs non-payés au 21/11/2019
- Historique du compte attente
- Extraits bancaires du 1/01/2018 au 21/11/2019
- Bilan des copropriétaires débiteurs – créditeurs au 30/06/2019

Conclusions :

Nous vous demandons de ne pas valider les comptes étant donné que les fournisseurs ne sont pas payés et certaines transactions sont douteuses. Nous souhaitons analyser les documents demandés afin d'éclaircir ces points.

L'AG soutient les vérificateurs aux comptes de payer le décompte des charges de l'exercice 2018 – 2019 afin de pouvoir payer les fournisseurs.

Nous demandons également une réunion urgente entre les présidents et les vérificateurs aux comptes des bâtiments A, B, C, D pour prendre les décisions nécessaires concernant les problèmes de comptabilité.

Bxl 01-12-2019



F. Maus



D. Moerman

