

BVH
Lenneke Marelaan 32 B6
B-1932 Sint Stevens Woluwe
Tél. : 02 720 74 82
Fax : 02 725 58 52
Numéro BCE : BE0871.246.575
N° I.P.I. : 206233

Sint Stevens Woluwe, le 07 octobre 2021

Brugmann Ferme Rose (N. Entr. : BE 0850.209.948)
Avenue de la Ferme Rose 8-9-10
1180 Bruxelles
Procès Verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 07 Octobre 2021

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

Copropriétaires présents	46	sur 167	27.54 %	2947.00
Copropriétaires représentés	63	sur 167	37.72 %	4100.00
Copropriétaires absents	58	sur 167	34.73 %	2953.00
Totaux	167	sur 167	100.00 %	10000.000
AG valide en participants		109	65.27 %	
AG valide en quotités		7047.00	70.47 %	

Le 07 Octobre 2021 à 18:00, les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale extraordinaire 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.

1. Accueil et vérification des présences

Le syndic informe qu'il s'agit d'une assemblée générale extraordinaire.

Après l'élection d'un nouveau syndic, ce dernier convoquera l'assemblée générale statutaire.

Cette assemblée générale extraordinaire a comme but d'acter le changement de syndic et d'approuver les comptes les exercices 2019 et 2020 ce qui n'a pas encore pu se faire du fait que l'assemblée générale de 2020 et 2021 n'ont pas pu avoir lieu à cause des restrictions Covid-19.

Le nombre de participants à cette assemblée générale extraordinaire (présents et représentés) est repris dans le tableau repris ci-dessus.

Le double quorum étant atteint, l'assemblée de ce jour peut délibérer sur tous les points inscrits à l'ordre du jour.

2. Désignation d'un président de séance et d'un secrétaire

La présidence de séance est assurée par Monsieur Jean Baut.

Le syndic BVH, représenté par Bruno Vanhuylenbroeck (IPI 206233), est nommé secrétaire de cette réunion

3. Approbation du procès-verbal de l'assemblée générale du 25.04.2019

Le syndic informe qu'il n'y a pas eu de contestations formulées auprès du Juge de Paix des décisions prises lors de l'assemblée générale citée ci-dessus dans le délai légal de quatre mois et ce conformément à l'article 577-9 §§ 8 & 9 du Code Civil.

?En conséquence le procès-verbal de cette assemblée est approuvé de fait.

4. Approbation bilan au 31.12.2019 et des comptes 2019

La vérification des comptes 2019 a été effectuée par Madame Gaigerick qui donne lecture de son rapport et dont une copie a été jointe à la convocation de cette assemblée générale.

La commissaire aux comptes confirme que les comptes sont bien tenus et propose à l'assemblée générale de les approuver et de donner décharge au syndic.

4. Approbation bilan au 31.12.2019 et des comptes 2019	Oui	6 520.00	92.52 %	Majorité absolue
	Non	527.00	7.48 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	7 047.00	-	
	Abstention / Absents	2 953.00	-	
NON	Macq Suzanne, D'Huart Francois Xavier , De Maeyer - Brys , Gregoire - Pagano , Quivy J., Trypsteen Casper			
ABSTENTION / ABSENTS	Advocaat Erwin Simons EBVBA , Azaabal Ali , Becker Jean, BEMUPHI , Benoist Henri-Xavier, Bibrowski Yves, Briffeuil Francois-Xavier, Capobianco Laura, Chochrad Isidore , Clement ** Philippe, Colinet Anne-Marie, Coppieters , COPROPRIETE , Crabbe - Litwak , Culliford *** Thierry, De Galard De Bearn , Debusschere * Anne, Dehout Christophe, Derycke Chantal, Diolosa Céline, Eleftheriou Androniki, Eyben , Fikiri , Francois , Guainella-Mercatante , Gutweter Brigitte, Harts Josiane, Helmann Huguette, Hottat - Geulette , Hubert-De Prez , Janssens - Claerhoudt , Keyhani Jaqueline, Kibarara - Haegelin , Krzentowski - Dobbe , Lachman , LACRE , Lalmand Viviane, Leidensdorf Michaël, Levy Raphael, Lowies , Lukas * Edouard, MELLOWCAPITAL , Misson Camille, MONTANA HOLDING sprl , Mordechai Herzel et Mordehy , Moulin Laurent, Muley Fambe Mireille, Navez Cécile, Roufflange - Dayarska Pierre-Alain, Schlabertz*** Andrea, Sen , Smeets - Bourgeois , Tarica Renée, Vanden Berghe - Chiang Pol, Vanden Driessche Justine, Vanderbreetstraeten , Verelst , Walravens - Teughels			

5. Décharge au syndic BVH pour l'année 2019

Il est proposé de donner décharge au syndic BVH pour les comptes de l'année 2019.

Raison dépenses non justifiées
contre
pour 2019 2020
et décharge

5. Décharge au syndic BVH pour l'année 2019	Oui	6 573.00	93.27 %	Majorité absolue
	Non	474.00	6.73 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	7 047.00	-	
	Abstention / Absents	2 953.00	-	
NON	Macq Suzanne, De Maeyer - Brys , Gregoire - Pagano , Quivy J., Trypsteen Casper			
ABSTENTION / ABSENTS	Advocaat Erwin Simons EBVBA , Azaabal Ali , Becker Jean, BEMUPHI , Benoist Henri-Xavier, Bibrowski Yves, Briffeuil Francois-Xavier, Capobianco Laura, Chochrad Isidore , Clement ** Philippe, Colinet Anne-Marie, Coppieters , COPROPRIETE , Crabbe - Litwak , Culliford *** Thierry, De Galard De Bearn , Debusschere * Anne, Dehout Christophe, Derycke Chantal, Diolosa Céline, Eleftheriou Androniki, Eyben , Fikiri , Francois , Guainella-Mercatante , Gutweter Brigitte, Harts Josiane, Helmann Huguette, Hottat - Geulette , Hubert-De Prez , Janssens - Claerhoudt , Keyhani Jaqueline, Kibarara - Haegelin , Krzentowski - Dobbe , Lachman , LACRE , Lalmand Viviane, Leidensdorf Michaël, Levy Raphael, Lowies , Lukas * Edouard, MELLOWCAPITAL , Misson Camille, MONTANA HOLDING sprl , Mordechai Herzel et Mordehy , Moulin Laurent, Muley Fambe Mireille, Navez Cécile, Roufflange - Dayarska Pierre-Alain, Schlabertz*** Andrea, Sen , Smeets - Bourgeois , Tarica Renée, Vanden Berghe - Chiang Pol, Vanden Driessche Justine, Vanderbreetstraeten , Verelst , Walravens - Teughels			

Handwritten signatures and initials are present below the table, including names like 'a.g.', 'Lach', 'CLD', 'PAB', and 'R. Driessche'.

6. Approbation bilan au 31.12.2020 et des comptes 2020

La vérification des comptes 2020 a été effectuée par Madame Gaigerick qui donne lecture de son rapport et dont une copie a été jointe à la convocation de cette assemblée générale.

La commissaire aux comptes confirme que les comptes sont bien tenus et propose à l'assemblée générale de les approuver et de donner décharge au syndic.

6. Approbation bilan au 31.12.2020 et des comptes 2020	Oui	6 455.00	91.60 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	592.00	8.40 %	
	Voix exprimées	7 047.00	-	
	Abstention / Absents	2 953.00	-	
NON	Macq Suzanne, De Maeyer - Brys , Dispa Alain, Gregoire - Pagano , Quivy J., Trypsteen Casper , Van Brussels-Lopez Ortega Patrick			
ABSTENTION / ABSENTS	Advocaat Erwin Simons EBVBA , Azaabal Ali , Becker Jean, BEMUPHI , Benoist Henri-Xavier, Bibrowski Yves, Briffeuil Francois-Xavier, Capobianco Laura, Chochrad Isidore , Clement ** Philippe, Colinet Anne-Marie, Coppieters , COPROPRIETE , Crabbe - Litwak , Culliford *** Thierry, De Galard De Bearn , Debusschere * Anne, Dehout Christophe, Derycke Chantal, Diolosa Céline, Eleftheriou Androniki, Eyben , Fikiri , Francois , Guainella-Mercatante , Gutweter Brigitte, Harts Josiane, Helmann Huguette, Hottat - Geulette , Hubert-De Prez , Janssens - Claerhoudt , Keyhani Jaqueline, Kibarara - Haegelin , Krzentowski - Dobbe , Lachman , LACRE , Lalmand Viviane, Leidensdorf Michaël, Levy Raphael, Lowies , Lukas * Edouard, MELLOWCAPITAL , Misson Camille, MONTANA HOLDING sprl , Mordechai Herzl et Mordehy , Moulin Laurent, Muley Fambe Mireille, Navez Cécile, Rouffiange - Dayarska Pierre-Alain, Schlalbertz*** Andrea, Sen , Smeets - Bourgeois , Tarica Renée, Vanden Berghe - Chiang Pol, Vanden Driessche Justine, Vanderbreetstraeten , Verelst , Walravens - Teughels			

7. Décharge au syndic BVH pour l'année 2020

Il est proposé de donner décharge au syndic BVH pour les comptes de l'année 2020.

7. Décharge au syndic BVH pour l'année 2020	Oui	6 455.00	91.60 %	Majorité absolue
	Non	592.00	8.40 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	7 047.00	-	
	Abstention / Absents	2 953.00	-	
NON	Macq Suzanne, De Maeyer - Brys , Dispa Alain, Gregoire - Pagano , Quivy J., Trypsteen Casper , Van Brussels-Lopez Ortega Patrick			
ABSTENTION / ABSENTS	Advocaat Erwin Simons EBVBA , Azaabal Ali , Becker Jean, BEMUPHI , Benoist Henri-Xavier, Bibrowski Yves, Briffeuil Francois-Xavier, Capobianco Laura, Chochrad Isidore , Clement ** Philippe, Colinet Anne-Marie, Coppieters , COPROPRIETE , Crabbe - Litwak , Culliford *** Thierry, De Galard De Bearn , Debusschere * Anne, Dehout Christophe, Derycke Chantal, Diolosa Céline, Eleftheriou Androniki, Eyben , Fikiri , Francois , Guainella-Mercatante , Gutweter Brigitte, Harts Josiane, Helmann Huguette, Hottat - Geulette , Hubert-De Prez , Janssens - Claerhoudt , Keyhani Jaqueline, Kibarara - Haegelin , Krzentowski - Dobbe , Lachman , LACRE , Lalmand Viviane, Leidensdorf Michaël, Levy Raphael, Lowies , Lukas * Edouard, MELLOWCAPITAL , Misson Camille, MONTANA HOLDING sprl Mordechai Herzl et Mordehy , Moulin Laurent, Muley Fambe Mireille, Navez Cécile, Rouffiange - Dayarska Pierre-Alain, Schlalbertz*** Andrea, Sen , Smeets - Bourgeois , Tarica Renée, Vanden Berghe - Chiang Pol, Vanden Driessche Justine, Vanderbreetstraeten , Verelst , Walravens - Teughels			

8. Démission donnée par le syndic BVH srl

Par un courrier général, Bruno Vanhuylenbroeck a informé les copropriétaires d'une décision interne chez BVH de ne plus continuer la gestion de votre ACP Brugmann Ferme Rose et de mettre son mandat à disposition.

Depuis la reprise de cette copropriété en succession de Trevi, BVH rétabli beaucoup de choses dans vos immeubles, votre comptabilité et la structure de vos immeubles.

Depuis le début de l'année 2020 notre pays souffre de la pandémie Covid-19 et cela a une influence énorme sur la livraison et la production de matériel, pièces de rechange, et autres.

Malgré tous les efforts mis dans la gestion de vos immeubles, certains copropriétaires émettent des remarques que certaines travaux et interventions n'avancent pas ou n'évoluent pas et ne semblent pas accepter les conséquences de cette pandémie.

BVH a donc décidé de démissionner et de laisser la chance à un syndic confrère pour reprendre la gestion.

BVH terminera la collaboration ce 07.10.2021 à minuit afin que le nouveau syndic puisse démarrer sa mission au 08.10.2021.

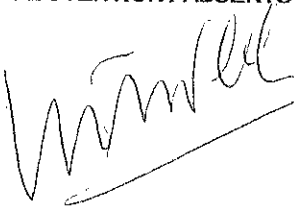
Bruno Vanhuylenbroeck remercie les copropriétaires pour cette collaboration passée et souhaite bonne chance avec le successeur.

9. Election d'un nouveau syndic

Le conseil de copropriété a rédigé une note d'information qui était jointe à la convocation à cette assemblée générale. Cette note reprends les actions que le conseil a entrepris pour rechercher un nouveau syndic et tous les détails positif et moins positifs de chacun et une comparalson financière.

En conclusion, le conseil de copropriété vous propose de choisir la société IGS qui reprendra la gestion de l'ACP Brugmann Ferme Rose à partir du 08.10.2021.

Le vote qui suit concerne la société IGS.

9. Election d'un nouveau syndic	Oui	6 442.00	91.41 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	605.00	8.59 %	
	Voix exprimées	7 047.00	-	
	Abstention / Absents	2 953.00	-	
NON	Absillis - Gomes , Gomes Chotas Ana Carina, Gregoire - Pagano , Hanson Marianne, Schillinger , Snapyan-Perlbiene Gor, Tasso - Thibaut			
ABSTENTION / ABSENTS 	Advocaat Erwin Simons EBVBA , Azaabal Ali , Becker Jean, BEMUPHI , Benoist Henri-Xavier, Bibrowski Yves, Briffeuil Francois-Xavier, Capobianco Laura, Chochrad Isidore , Clement ** Philippe, Colinet Anne-Marie, Coppieters , COPROPRIETE , Crabbe - Litwak , Culliford *** Thierry, De Galard De Bearn , Debusschere * Anne, Dehout Christophe, Derycke Chantal, Diolosa Céline, Eleftheriou Androniki, Eyben , Fikiri , Francois , Guainella-Mercatante , Gutweter Brigitte, Harts Josiane, Helmann Huguette, Hottat - Geulette , Hubert-De Prez , Janssens - Claerhoudt , Keyhani Jaqueline, Kibarara - Haegelin , Krzentowski - Dobbe , Lachman , LACRE , Lalmand Viviane, Leidensdorf Michaël, Levy Raphael, Lowies , Lukas * Edouard, MELLOWCAPITAL , Misson Camille, MONTANA HOLDING sprl , Mordechai Herzel et Mordehy , Moulin Laurent, Muley Fambe Mireille, Navez Cécile, Rouffiange - Dayarska Pierre-Alain, Schlabertz*** Andrea, Sen , Smeets - Bourgeois , Tarica Renée, Vanden Berghe - Chiang Pol, Vanden Driessche Justine, Vanderbreetstraeten , Verelst , Walravens - Teughels			

[Handwritten signatures and scribbles]

Relevé des présences

Copropriété : 0032 - Brugmann Ferme Rose (N°, Ent. : BE 0850.209.948)
Exercice : Exercice 2020

Lieu : Bruxelles
Date : 07/10/2021
Heure : 18:00

Copropriétaires	Quotités	Présence
00320001 Absillis - Gomes	84.0000	Présent
00320002 Advocaat Erwin Simons EBVBA	30.0000	Absent
00320003 Alexandre Catherine	83.0000	Procuration
00320004 Amrom	80.0000	Procuration
00320005 Azaabal Ali	13.0000	Absent
00320006 Barbé	63.0000	Présent
00320007 Baut Jean	5.0000	Présent
00320008 Baut Jean sprl	131.0000	Présent
00320009 Beaucarne Geneviève	72.0000	Procuration
00320010 Becker Jean	46.0000	Absent
00320011 BEMUPHI	64.0000	Absent
00320012 Benoist Henri-Xavier	4.0000	Absent
00320013 Beyaert	67.0000	Procuration
00320014 Bibrowski Yves	63.0000	Absent
00320015 Bijari Asl-Sattari	64.0000	Procuration
00320017 Bollandi - Livemont	75.0000	Procuration
00320020 Briffeuil Francois-Xavier	60.0000	Absent
00320021 Brown Opal	51.0000	Présent
00320023 Cabuy Jean-Jacques	53.0000	Présent
00320024 Capobianco Laura	57.0000	Absent
00320025 Charlet Nicole	62.0000	Procuration
00320026 Chelhot Mona	142.0000	Procuration
00320027 Chochrad Isidore	62.0000	Absent
00320029 Claus - Gerst Jean Jacques	79.0000	Procuration
00320030 Clement ** Philippe	63.0000	Absent
00320032 Cohen Jacqueline	69.0000	Procuration
00320033 Collinet Anne-Marie	56.0000	Absent
00320034 Collet	92.0000	Présent
00320035 Coppleters	63.0000	Absent
00320036 COPROPRIETE	15.0000	Absent
00320037 Coulee	65.0000	Procuration
00320038 Crabbe - Litwak	68.0000	Absent
00320039 Culliford *** Thierry	3.0000	Absent
00320041 D'Huart Francois Xavier	53.0000	Présent
00320043 Damiens Eric	26.0000	Procuration
00320044 De Brier Pascale	29.0000	Présent
00320045 De Galard De Bearn	64.0000	Absent
00320046 de Geriache - Mulleijans	61.0000	Présent
00320047 De Maeyer - Brys	53.0000	Procuration
00320048 De Potter Ingrid	9.0000	Procuration
00320049 De Temmerman Daniel	64.0000	Procuration
00320050 De Theux de Meylandt	63.0000	Présent

00320051 De Vre- Mathur	75.0000	Procuration
00320053 Debusschere * Anne	82.0000	Absent
00320191 Dehout Christophe	84.0000	Absent
00320054 Dekens Josse	82.0000	Procuration
00320055 Dekens - Vanderaspoil	19.0000	Procuration
00320057 Delpierre Françoise	121.0000	Procuration
00320059 Derycke Chantal	64.0000	Absent
00320060 Descamps	83.0000	Procuration
00320062 Diolosa Céline	80.0000	Absent
00320063 Dispa Alain	58.0000	Présent
00320065 Driesen Catherine	52.0000	Procuration
00320066 Dubols Christian	63.0000	Procuration
00320068 Dwek - Heinrich Joe	80.0000	Présent
00320069 Dzierawska Malgorzata	45.0000	Présent
00320070 Eleftheriou Androniki	82.0000	Absent
00320071 Engelholm Louis	78.0000	Procuration
00320195 Eric Damiens	25.0000	Procuration
00320072 Eyben	3.0000	Absent
00320073 Fadan scri	99.0000	Procuration
00320074 Fayt Francine	84.0000	Procuration
00320076 Fikiri	83.0000	Absent
00320078 Fohn	114.0000	Procuration
00320079 Francois	30.0000	Absent
00320080 Friberg - Deklerck	86.0000	Présent
00320081 Gaigerick Denise	94.0000	Présent
00320082 Gardan Lydie	81.0000	Présent
00320083 Gazze Marguerite	38.0000	Procuration
00320084 Germeau Patricia	80.0000	Procuration
00320085 Goffaux - Louillet Philippe	27.0000	Présent
00320086 Golbert-Van Ouytsel	81.0000	Présent
00320087 Gomes Chotas Ana Carina	3.0000	Procuration
00320088 Gonay Marthe	60.0000	Procuration
00320089 Gregoire - Pagano	192.0000	Présent
00320091 Grosjean - Vanderstap	76.0000	Présent
00320092 Guainella-Mercatante	84.0000	Absent
00320093 Guidon R.F.	60.0000	Procuration
00320094 Gutweter Brigitte	80.0000	Absent
00320096 Hanson Marianne	53.0000	Procuration
00320097 Harts Josiane	28.0000	Absent
00320098 Helmann Huguette	76.0000	Absent
00320100 Hottat - Geulette	27.0000	Absent
00320101 Hubert-De Prez	64.0000	Absent
00320102 Hubert-Karkan	34.0000	Présent
00320103 IMMACO	19.0000	Procuration
00320105 Jansen Claire	56.0000	Procuration
00320106 Janssens - Claerhoudt	63.0000	Absent
00320107 Junne	62.0000	Présent
00320108 Keyhani Jaqueline	89.0000	Absent

00320109 Kibarara - Haegelin	28.0000	Absent
00320110 Krzentowski - Dobbe	61.0000	Absent
00320111 Kuperszmidt David	77.0000	Procuration
00320112 Lachman	68.0000	Absent
00320113 LACRE	64.0000	Absent
00320192 Lalmand Viviane	4.0000	Absent
00320203 Leidensdorf Michaël	80.0000	Absent
00320115 Lemaire - Lachman	28.0000	Présent
00320116 Levy Raphael	13.0000	Absent
00320117 Liekens Jacqueline	80.0000	Procuration
00320118 Lombaert - Sarrible Philippe	62.0000	Présent
00320119 Lorberblatt - Catz	75.0000	Présent
00320120 Loszyca Schrager Esther	64.0000	Procuration
00320122 Lowies	14.0000	Absent
00320123 Lukas * Edouard	62.0000	Absent
00320022 Macq Suzanne	84.0000	Procuration
00320199 Magnusson Ami	64.0000	Présent
00320124 Managium sprl	20.0000	Procuration
00320125 Marchand	42.0000	Présent
00320126 Marckx Pierre	63.0000	Procuration
00320127 Marissal Chantal	63.0000	Procuration
00320128 Massart-Libert Jean	72.0000	Présent
00320204 MELLOWCAPITAL	5.0000	Absent
00320130 Mezouarl Karim *	30.0000	Procuration
00320132 Misson Camille	64.0000	Absent
00320134 MONTANA HOLDING sprl	61.0000	Absent
00320135 Mordechal Herzel et Mordehy	63.0000	Absent
00320196 Moulin Laurent	27.0000	Absent
00320136 Muley Fambe Mireille	69.0000	Absent
00320137 Navez Cécile	53.0000	Absent
00320138 Neuville - Vanhaecht	75.0000	Procuration
00320139 Notte Philippe	76.0000	Procuration
00320140 Piret-Gerard Françoise	64.0000	Présent
00320141 Quivy J.	78.0000	Présent
00320142 Raspé C.	52.0000	Procuration
00320145 Rotaru Carmen	28.0000	Présent
00320146 Roth Valérie	63.0000	Procuration
00320147 Roufflange - Dayarska Pierre-Alain	83.0000	Absent
00320148 Rozen Claire	55.0000	Présent
00320149 Rozental Marc	78.0000	Présent
00320150 Sattari Sima-Azadeh	110.0000	Procuration
00320151 Sattari Azadeh - Sima	28.0000	Procuration
00320152 Schillinger	100.0000	Procuration
00320153 Schlabertz*** Andrea	2.0000	Absent
00320154 Sen	27.0000	Absent
00320156 Smeekens Alain	54.0000	Présent
00320157 Smeets - Bourgeois	26.0000	Absent
00320158 Snapyan-Perlbiene Gor	79.0000	Présent

00320198 Speeckaert Siegrite	64.0000	Procuration
00320194 SPRL MANAGIUM	10.0000	Procuration
00320159 Sucila Cristina	37.0000	Procuration
00320160 Szyffer - Desmery	78.0000	Procuration
00320161 Tarica Renée	9.0000	Absent
00320162 Tasso - Thibaut	94.0000	Procuration
00320163 Tataroglou Konstantinos	75.0000	Procuration
00320202 Teixeira - Da Silva	60.0000	Présent
00320201 Teixeira Tavares Maria	3.0000	Présent
00320164 Trypsteen Casper	67.0000	Procuration
00320166 Ubaghs Aline	30.0000	Procuration
00320167 Vafa Zanjanie-Roustael	72.0000	Procuration
00320168 Van Bellingen Nicole	29.0000	Présent
00320169 Van Brussels-Lopez Ortega Patrick	60.0000	Présent
00320170 Vancraeynest Tonny	91.0000	Présent
00320171 Vandecauter Luc	89.0000	Présent
00320200 Vanden Berghe - Chiang Pol	31.0000	Absent
00320172 Vanden Driessche Justine	108.0000	Absent
00320175 Vanderbreetstraeten	64.0000	Absent
00320193 Vanderstricht - de Looze Didier	12.0000	Présent
00320176 Vanhoubroeck-Chevalier Jean Pierre	96.0000	Présent
00320177 Velghe Olivier	90.0000	Présent
00320178 Verbist Audrey	37.0000	Présent
00320179 Verelst	60.0000	Absent
00320180 Verhaeren Marc	75.0000	Procuration
00320182 Walravens - Teughels	57.0000	Absent
00320183 Wiltgen	56.0000	Procuration
00320185 Wolfowicz * Danièle	91.0000	Procuration
00320190 Zimmermann - Huybrechts Henri	92.0000	Procuration
Total Copropriété :	10 000.0000	167
Présents :	2 947.0000	46
Procurations :	4 100.0000	63
Absents :	2 953.0000	58
Total pour le quorum :	7 047.0000 (70.47 %)	109 (65.27 %)

Bruxelles, le 23 août 2021.

Madame, Monsieur,

Chers Copropriétaires,

La démission du syndic et ses conséquences

Le syndic BVH a présenté sa démission au CC verbalement et par e-mail le mercredi 2 juin 2021. Il a également notifié cela par un courrier envoyé aux copropriétaires le 2 juin, et confirmé par un autre courrier daté du 12 août.

Pour cette raison, une assemblée générale extraordinaire est convoquée le jeudi 7 octobre à 19h.

Vu la démission du syndic actuel, l'AG doit élire un nouveau syndic.

Il est important de vous rappeler la règle du double quorum :

Pour que l'assemblée puisse valablement délibérer, plus de la moitié des copropriétaires doivent être présents ou représentés au début de l'assemblée, et ce pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée devra être convoquée dans un délai minimum de 15 jours. BVH nous a informé qu'ils ne disposait d'aucune autre disponibilité avant décembre, voire 2022 (e-mail de Bruno Vanhuylenbroeck du 5 juillet 2021).

Il est donc essentiel que les copropriétaires soient présents ou représentés par le biais d'une procuration.

Afin de préparer au mieux cette AG, nous vous communiquons par la présente les démarches que nous avons entreprises, et la proposition du CC dans son unanimité par rapport au choix d'un nouveau syndic.

La démarche entreprise pour trouver un nouveau syndic.

Début avril, le CC s'est mis à la recherche d'un nouveau syndic.

Nous en avons rencontré 5, dans l'ordre suivant :

1. Val Clair Immobilier
2. La Gestion Immobilière
3. Geste
4. Kadaner
5. IGS

Tous ces syndicats nous ont été recommandés. Ils ont tous des immeubles en gestion dans notre quartier.

Voici comment nous avons structuré notre démarche de sélection :

1. Nous avons d'abord eu un entretien avec chaque syndic, en distanciel ou en présentiel, en fonction de la date du rendez-vous et des autorisations officielles par rapport à la situation sanitaire.

2. Chaque syndic a ensuite visité en détail les 3 immeubles.
3. Nous leur avons fourni les informations nécessaires à l'établissement de leur tarif.
4. Suite à leur remise d'offre, nous leur avons envoyé un tableau à compléter, afin de bien valider la nature de leurs prestations et leur coût.
5. Nous avons appelé les copropriétés de référence fournies par chaque syndic.
6. Nous nous sommes réunis à plusieurs reprises pour discuter des offres et pour partager nos raisonnements et ressentis.

Voici les critères de sélection qui nous ont paru essentiels :

1. La Copropriété a besoin d'un syndic qui soit en mesure d'assurer la gestion de nos immeubles en conformité avec la loi et dans le respect scrupuleux des décisions des copropriétaires.
2. Pour obtenir l'efficacité de la gestion des immeubles, il nous faut un syndic pour lequel nous ne soyons pas qu'un NUMERO ou qu'UN IMMEUBLE noyé parmi beaucoup d'autres.
3. Il nous faut un gestionnaire prêt à se battre pour défendre nos intérêts et avec lequel une communication quotidienne soit fluide et efficace.
4. Nous avons besoin également d'un syndic qui soit une force de proposition pour l'amélioration de nos immeubles, tant au point de vue financier que technique. Par exemple, un syndic qui puisse nous conseiller dans la cogénération.
5. Nous ne souhaitons pas non plus un syndic qui risque de délocaliser sa comptabilité à l'étranger ou loin de Bruxelles.
6. Nous souhaitons opter pour un syndic à taille humaine avec une petite infrastructure administrative
 - ✓ dont les bureaux sont proches de notre immeuble
 - ✓ avec un site internet accessible par chacun
 - ✓ utilisant un programme comptable reconnu et maîtrisé (Sogis) pour notre facilité d'accès et de compréhension
 - ✓ qui s'adapte à nos demandes quant à l'envoi des décomptes de charges
 - ✓ dont la liste des prestations complémentaires extraordinaires et payantes est limitée au strict minimum (le reste entrant dans le forfait)
 - ✓ qui inclut la gestion locative de notre conciergerie du 10 dans le forfait
 - ✓ qui nous assure qu'il n'envisage pas d'être racheté

Comme nous l'avons toujours fait jusqu'ici, nous sommes prêts à seconder le nouveau syndic dans la tâche, car nous connaissons bien nos immeubles ainsi que tous les rouages de la non-gestion de l'OP.

Notre proposition :

Le syndic **Val Clair Immobilier** est une trop petite structure. Le fondateur travaille tout seul, et cherche un partenariat pour s'agrandir. . En outre, leurs bureaux sont situés à Rosières, donc trop loin de nos immeubles.

Les syndics **LGI** et **Gestea** répondent à la plupart des critères. Ce sont cependant de très grosses structures. Nous risquons donc de subir un changement de gestionnaire ou d'être considérés comme un immeuble parmi beaucoup d'autres. En outre, LGI se montrait très rigide sur les conditions contractuelles, ce qui laissait présager peu de souplesse dans la gestion au quotidien. Pour Gestea, nous avons eu de très bons contacts avec la responsable, mais sans savoir qui serait notre gestionnaire. Gestea nous proposait un binôme de gestionnaires, ce qui nous fait craindre des problèmes de coordination dans la gestion des dossiers.

Restent donc Kadaner et IGS, qui correspondent à tous les critères demandés.

Le syndic Kadaner est le moins cher dans son forfait, (60 € de moins que IGS). Par contre, Kadaner prévoit des frais administratifs supplémentaires, alors qu'IGS nous propose un forfait englobant le tout.

Sur cette base, IGS est donc le moins cher de tous les syndics rencontrés.

En outre, IGS nous propose les avantages suivants :

- ✓ Ils sont 3 gestionnaires associés seuls responsables des immeubles qu'ils gèrent.
- ✓ Ils nous proposent une dropbox au nom de l'immeuble sur laquelle nous pourrions retrouver tous nos documents communs. Cette dropbox sera un acquis même en cas de changement de syndic.
- ✓ Ils sont joignables matin ET après-midi
- ✓ Pour le CC et pour les concierges, nous pouvons le joindre H24 et 7/7
- ✓ Ils sont situés à moins d' 1 km de la copropriété.
- ✓ Ils viennent de reprendre la gestion de 2 immeubles situés avenue Château de Walzin (immeubles The Oaks et High Trees)
- ✓ En cas d'urgence, nous serons en contact direct avec le gestionnaire (pas de dispatching payant).
- ✓ Les prestations complémentaires hors forfait et donc payantes sont limitées et leur tarif horaire est à 60€/h ou 90€/h (après 17h ou jour férié). En outre, il n'y a pas d'honoraires demandés pour la gestion de la conciergerie du 10 ni pour les réunions de chantier, ...).

Nous vous invitons à examiner ci-joint le tableau comparatif reprenant les 4 syndics sélectionnés.

Conclusion

Pour toutes les raisons exprimées ci-dessus, le Conseil de Copropriété vous propose de choisir IGS étant bien entendu que chacun est libre de son choix.

Nous avons voulu être le plus clairs et le plus transparents possibles dans ces explications. Nous aurons l'occasion de vous expliquer cela avec plus de détail lors de l'AG.

Nous insistons sur le fait que toutes ces démarches accomplies par les membres du CC pour le bien de nos immeubles a demandé et demandera encore beaucoup de temps et d'énergie.

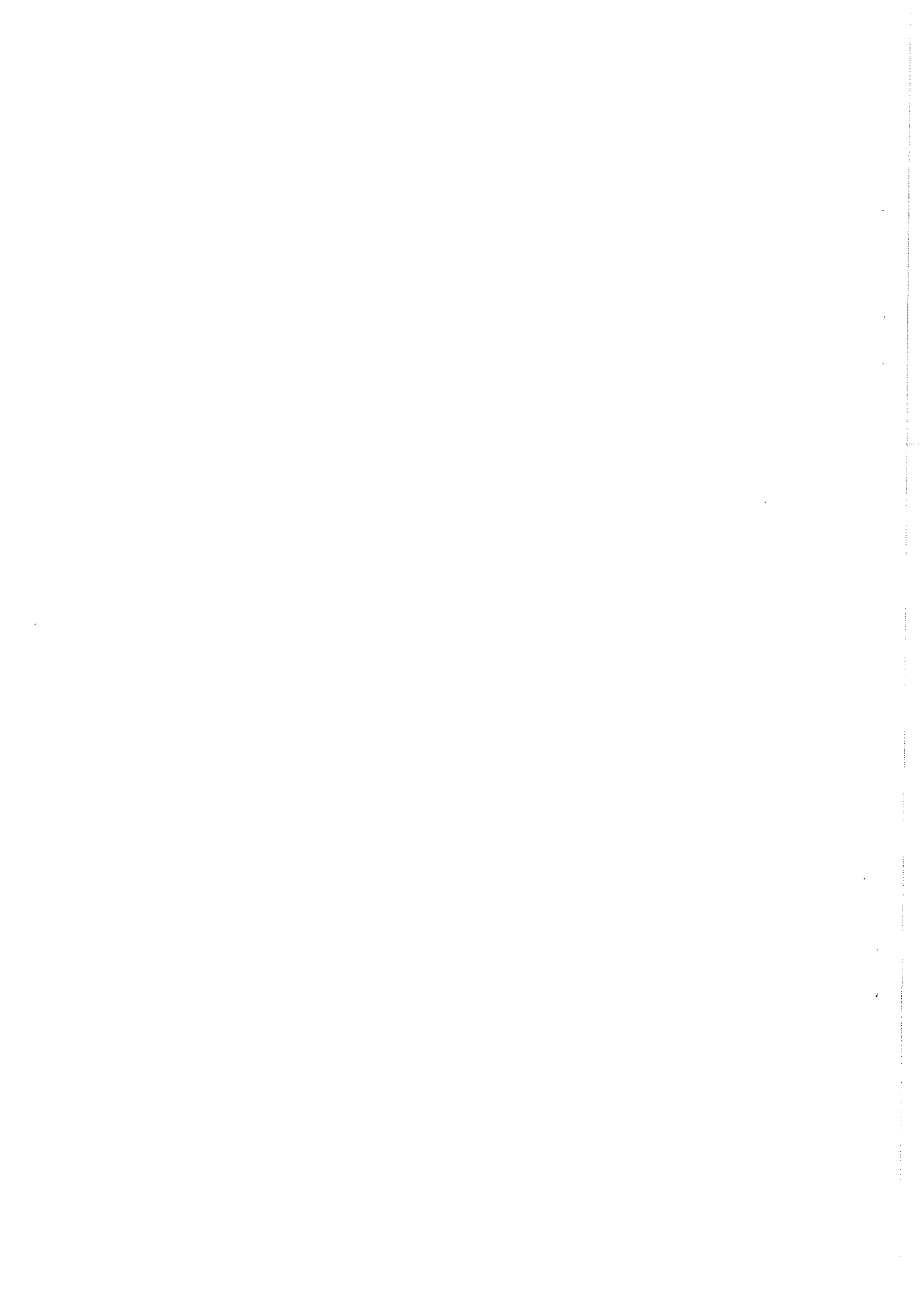
Afin d'éviter que tout cela ait été fait en vain, et que le découragement s'abatte sur les membres du CC, nous espérons vivement obtenir le double quorum lors de l'AG et être entendus par la majorité d'entre vous.

Nous vous demandons donc avec insistance de participer en personne à la prochaine AG, ou, si impossible, de confier votre procuration à un propriétaire qui sera présent.

Une fois le processus accompli, nous espérons retrouver une réelle sérénité dans la gestion de notre copropriété grâce à un nouveau syndic.

Cordialement

Les membres du CC



Pour référence, facturation de BVH :

3.344 €

HONORAIRES	LGI	GESTEA	KADANER	IGS
	3.348 €	3.550 €	3.040 €	3.100 €
Frais adm (lettres, tél, frais de port, ...)	335 €	250 €	1,50 € /courrier - 0€ / email - 10€ / recommandée - Frais Isabel 5€/mois - MySyndic : 10 €/mois	- €
Total	3.683 €	3.800 €	3.055 €	3.100 €
Reprise dossier	75€/h si révision comptable nécessaire	925,00 €	- €	- €
Termes des honoraires	trím. Anticipativement	trím. Anticipativement	Mensuellement	trím. Payable au milieu du trím.
Réunion CC	4	6	6	4 à 6
Prestations compl avec frais	75 à 90 € (selon les cas)	75 €	75 €	60 € (entre 9h & 17h) ou 90 €
Contentieux				
Ouverture dossier	180€/dossier	110 €	180€ (forfait)	150 €
Suivi dossier	0 €	75€/h	60€/h si la gestion du dossier devait dépasser 4h	60 € (entre 9h & 17h) ou 90 €
AG gén suppl ou seconde séance	90€/h + frais adm: 75€/h	370 €	450 €	90 € /h
Réunions CC suppl.	0 €	95 € pour 1h30	250,00 €	60 € (entre 9h & 17h) ou 90 €
Gestion des sinistres assurance				
Ouverture dossier		110 €	240 €	200 €
Suivi dossier	75€/h et pas plus de 10% du sinistre. Coûts généralement compris dans la police d'assurance	75€/h	10% montant total - Frais d'ouverture (240€)	
Conservation des archives	0 €	0 €	50 € / an	0 €

Denise Gaigerick
Avenue de la Ferme Rose 8 B/39
1180 Uccle
E-mail : denise.gaigerick@gmail.com

Uccle, le 19.10.2020

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la mission de commissaire aux comptes que vous m'avez confiée lors de l'Assemblée Générale du 25 avril 2019, ce dont je vous remercie, je certifie avoir examiné scrupuleusement et en détail les comptes au 31 décembre 2019.

Durant cette année j'ai également examiné avec précisions le (s)

- Extraits bancaires de Belfius et BNP.
- Rapprochement des paiements effectués avec les charges reprises dans le récapitulatif des frais.

Vu le confinement et après avoir examiné le projet du bilan et le total des charges, j'ai communiqué avec la comptable, Madame Séverine Denison afin d'enregistrer en 2019 :

- a) Les factures datées de 2020 pour des travaux exécuté et honoraires reçu en 2019.
- b) Rectifier les écritures comptables des sinistres d'assurance.

Ces corrections ont été faites immédiatement avec une collaboration parfaite de la comptable.

Je confirme que toutes les balances reprises au bilan sont en conformité avec:

- Extraits bancaires Belfius et BNP
- Tableau d'amortissement Belfius
- Balances individuelles occupants
- Balances individuelles fournisseurs

Je tiens à vous informer que dans le total des frais de 578.254,19 € est compris, la rubrique 13 Travaux immeuble d'un montant de 93.126,49 € dont:

26.394,02 € Travaux ascenseur immeuble 10

16.393,16 € Rénovation et agencement de l'ancienne conciergerie du 10

Total: 42.787,18 € soit 45,9 % de la charge de la rubrique 13

Concernant le montant de 16.393,16 €, et après en avoir discuté, après clôture définitive des comptes avec le Syndic et les membres de la copropriété, j'estime que ce montant doit être déduit du fond de réserve vu que les loyers perçu sont enregistrés au crédit de ce compte.

Je souhaite que cette correction soit encodée dans les frais de l'année 2020.

Suite au déconfinement et le retour des vacances, je me suis rendue en date du 11 septembre 2020 au bureau BVH afin d'y rencontrer Monsieur Bruno Vanhuylebroeck et Madame Denison pour discuter les points suivants:

Première partie:

- Situation actuelle des points repris à la clôture finale 2019 des sinistres en suspens.
 - Nouveau logiciel pour notre copropriété mis en place à partir du 13 août 2020. Toutes les charges encodées dans l'ancien logiciel, ne sont actuellement pas encore transférées dans ce nouveau système. Madame Denison y travaille et reviendra à moi au plus vite.
- Je tiens d'ailleurs à remercier Madame Denison pour sa collaboration remarquable et très efficace.

Deuxième partie:

- Finalisation budget 2020
- Traitement en interne des sinistres assurance et veiller que la comptable reçoive, dès réception, une copie du procès verbal détaillé de l'expert de l'assurance afin de pouvoir encoder immédiatement et correctement les écritures comptables. Monsieur Vanhuylebroeck vérifiera ce point en Interne.

Je sollicite du Syndic, et persuadée de sa collaboration;

De veiller à soumettre à la copropriété trois devis pour tout travaux au dessus de 10.000 € (TVA incluse). Je rappelle qu'aux cours des réunions, les membres de la copropriété ont acquiescé positivement à cette demande.

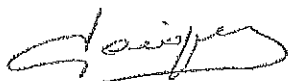
Demander aux fournisseurs que les factures soient transmises au Syndic dans le mois de l'exécution des travaux.

- Traitement des sinistres comme mentionné ci-dessus deuxième partie.

Je remercie d'avance Monsieur Vanhuylebroeck pour l'application et le suivi de cette demande.

Suite à ces différents contrôles et remarques quant aux points importants repris ci-dessus, je propose à l'Assemblée Générale d'approuver les comptes pour l'année 2019 et donner décharge au Syndic.

Je vous remercie pour votre attention et vous prie d'accepter, Mesdames, Messieurs, mes sincères salutations.



Denise Gaigerick

Denise Gaigerick
Avenue de la Ferme Rose, 8 B/39
1180 Uccle
E-mail: denise.gaigerick@gmail.com

Uccle, le 07.09.2021

Mesdames, Messieurs,

Conformément, à la mission de commissaire aux comptes que vous m'aviez confiée lors de l'AG du 25 avril 2019 et malgré qu'aucune AG n'a pu être tenue suite à la pandémie Covid 19, j'ai poursuivi le contrôle des comptes pour l'année 2020.

J'ai examiné scrupuleusement le détail de frais au 31 décembre 2020 et confirmé, comme par le passé, que toutes les balances reprises au bilan sont en conformité avec:

- Extraits bancaires Belfius et BNP
- Tableau d'amortissement Belfius
- Balances individuelles occupants
- Balances individuelles fournisseurs

Je tiens à vous informer que l'année 2020 a été très difficile à suivre en tant que temps consacré au contrôle vu :

1-) Changement de logiciel comptable et découverte du plan comptable avec de nombreux sous-comptes et ce à partir de août 2020 alors que tout les frais avant cette date étaient contrôlés. La comptable a encodé le tout et ventilé cela dans plusieurs comptes du nouveau système.

Je me suis assurée que les deux systèmes étaient en balance.

Suite au mail reçu de la comptable le 28 mai 2021 confirmant définitivement les frais au facturier d'entrée et au bilan, j'ai approuvé cela le même jour en envoyant un mail de confirmation au syndic et à la copropriété.

2-) Le tableau de prestations frais réels comparés au budget 2020.

En date du 01 juin 2021 j'ai demandé de recevoir, pour les frais réalisés 2020 le numéro des comptes repris dans plusieurs rubriques.

J'ai rappelé ma demande le 25 août 2021 et pris connaissance, pas gsm en date du 31 août 2021 (30 août 2021 22h50'), des renseignements.

Je tiens à remercier Madame Denison de m'avoir également transmis par courrier ce tableau.

Le total des frais pour 2020 s'élevant à 574.962,19 € est supérieur au budget et de ce fait donne une perte en 2020 de 18.962,19 €

Après avoir analysé l'ensemble je vous signale que des frais significatifs ont été pris en charge durant 2020.

A titre exemple :

Ascenseur Kone	27.294,65 € (Contrat d'entretien 14.276,93 € inclus)
Chauffage remplacement équipement	49.074,07 € (Contrat entretien de 8.865,84 € inclus)
Remplacement porte de garage -1	18.009,40 €
Achat auto laveuse parking	6.861,69 €
Intervention travaux dalle de bandeau	23.740,82 €
Rectification ONSS et précompte salaire concierges	3.994,81 €

Si vous désirez recevoir plus de détails, n'hésitez pas à me contacter.

Certains points repris dans mon rapport du 19 octobre 2020 et concernant la première et deuxième partie ont été pris en considération mais difficile à mettre en pratique.

Je souhaite que cela soit revu dans le futur et que dès le quatrième trimestre 2021 et les prochaines années, la charge des frais soit revue en Conseil de Copropriété lors d'une réunion "chiffres".

En tant que commissaire au compte, je me dois de vous informer les éléments reçus de l'avocat et concernant le dossier Trevi (ex Foncia) repris à l'actif du bilan au 31 décembre 2020 à savoir 16.623,96 €.

L'arrêt intervenu condamne :

Trevi à payer à l'ACP 19.157,99 € (16.623,96 € + 2.534,03 € d'intérêts)

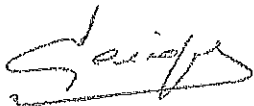
L'ACP à payer à Trevi l'indemnité de rupture et intérêt pour 16.655,05 €.

En conclusion la charge nette à prendre dans les frais de 2021 sera de 14.121,02 €.

Je réitère mes remerciements à Madame Denison pour sa très bonne collaboration dans cette année difficile.

Suite à ces différents contrôles et remarques je propose, à l'Assemblée Générale d'approuver les comptes pour l'année 2020 et donner décharge au syndic.

Je vous remercie pour votre attention et vous prie d'accepter Mesdames, Messieurs, mes sincères salutations.



Denise Gaigerick