ACP "306 Rogier" 306 avenue Rogier à 1030 Bruxelles
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire de la Copropriété tenue le jeudi 12 juillet 2018 à 18h00 dans les bureaux du syndic, 56 rue des Compagnons à 1030 Bruxelles

Analyse des points discutés et des décisions prises

1. Contrôle des présences et validité de l'assemblée.

Présents :	5 / 15	330 / 1000 Q
Représentés :	3 / 15	240 / 1000 Q
Total présents et représentés :	8 / 15	570 / 1000 Q

La double condition de quorum est atteinte.
L'assemblée peut valablement délibérer sur les différents points de l'ordre du jour.

2. Constitution du bureau

Président : Mr Verdoodt est désigné président de la présente assemblée à l'unanimité.

Secrétaire : Mr Leheureux (Etienne Leheureux sprl), est désigné secrétaire.

3. Rapport du Conseil de Copropriété, du Commissaire aux Comptes et du Syndic pour leur mission arrêtée au 31/12/2017

Mr Maistriaux prend la parole au nom du Conseil de Copropriété.
Il signale l'étroite collaboration qu'il a eu avec le syndic.
Il soulève les travaux décidés mais non encore résolus, à savoir le sterfput dans la chaufferie.
Le montant droit de la porte de garage endommagé par Mme Dikomitis doit être remplacé et le montant gauche doit être recollé.

Mr Verdoodt prend la parole en sa qualité de Commissaire aux Comptes et signale qu'il est passé chez le syndic à l'issue de chaque trimestre et qu'à chaque occasion il a eu accès à toutes pièces comptables et a procédé à des contrôles "coup de sonde".
Selon lui, la comptabilité est bien tenue et propose aux copropriétaires de l'approuver

Le syndic quant à lui n'a pas de commentaires complémentaires à apporter aux rapports de Mr Maistriaux et de Mr Verdoodt.

4. Evaluation de l'exécution des travaux décidés lors de l'Assemblée Générale du 7 juillet 2017

Les travaux de décharge entre 2ème étage et garage ont été réalisés
Le sterfput de la chaufferie doit encore être réalisé
Le volet du rez-de-chaussée a été remplacé.

5. Approbation des comptes arrêtés au 31/12/2017

Les comptes au 31 décembre 2017 sont approuvés à l'unanimité.

6. Décharge au Conseil de Copropriété, au Commissaire aux Comptes et au Syndic pour leur mission arrêtée au 31/12/2017

Le Conseil de Gérance reçoit décharge à l'unanimité pour sa mission arrêtée au 31/12/2017.

Le Commissaire aux Comptes reçoit décharge à l'unanimité pour sa mission arrêtée au 31/12/2017.

Le Syndic reçoit décharge à l'unanimité pour sa mission arrêtée au 31/12/2017.

7. Elections statutaires

- Du Conseil de Copropriété

  Le Conseil de Copropriété est actuellement composé de trois copropriétaires, à savoir Mme Lefevre, Mr Maistriaux et Mr Vlaminck.
  Mme Lefevre a vendu son appartement.
  Aucun copropriétaire ne pose sa candidature pour remplacer Mme Lefevre.
  En conséquence, le Conseil de Copropriété est dorénavant composé de Mrs Maistriaux et Vlaminck. Vote à l'unanimité.

- Du Commissaire aux Comptes

  Mr Verdoodt est réélu à l'unanimité dans sa fonction de Commissaire aux Comptes pour une année complémentaire.

- Du Syndic

  La société Etienne Leheureux sprl est réélue Syndic à l'unanimité jusqu'à la prochaine Assemblée Générale annuelle statutaire.

8. Travaux à envisager

- Contrôle de toutes les décharges verticales de l'immeuble en vue de s'assurer de leur bon état et d'éviter les très nombreuses fuites que nous rencontrons ces derniers mois

  Le Syndic est chargé de demander au moins trois offres en vue du remplacement des décharges verticales (eaux sanitaires, toilettes et aéra) sur toute la hauteur de l'immeuble ainsi que les raccordements horizontaux (si nécessaire) étant entendu que les décharges verticales seront prises en charge par la copropriété y compris les travaux de démontage et remontage des gaine techniques.
  Les décharges horizontales seront portées en charges privatives.
  En termes de financement de ces travaux, les copropriétaires s'accordent pour qu'ils soient pris en charge par le fonds de réserve.

En ce qui concerne la prise de décision, le Conseil de Copropriété et le Commissaire aux Comptes reçoivent mandat pour décider du choix de l'entrepreneur à concurrence d'un budget maximum de 9.000,00 € ycTVA.
Si ce budget était dépassé, une Assemblée Générale extraordinaire sera convoquée.
Mr Balthazart, représentant Mme Ramis, rappelle son problème récurrent causé par Mr El Qaouasse qui ne fait pas les travaux nécessaires afin de mettre fin aux infiltrations qui provoquent de gros dégâts dans l'appartement de Mr Balthazart.

- Sécurisation générale du bâtiment. Etat de la situation et amélioration à y apporter

  La caméra posée par Mr Maistriaux est toujours en place, mais n'est plus opérationnelle.
  Elle n'a plus qu'un rôle dissuasif.
  Les copropriétaires s'accordent pour ne pas procéder à d'autres travaux mais d'inciter tous les occupants à plus de vigilance en ce qui concerne le "laisser-passer" aux personnes étrangères à l'immeuble via l'interphonie.
  Le syndic demandera conseil auprès d'un serrurier afin de voir comment améliorer la sécurisation de la porte du rez-de-chaussée.

9. Budgets des charges ordinaires et extraordinaires 2018 en fonction des décisions prises

   Le budget des charges ordinaires (31.350,00 €) et extraordinaires (11.400,00 €) tel qu'annexé au procès-verbal est approuvé à l'unanimité.

10. Fixation de la période (quinzaine) pour l'organisation de l'Assemblée Générale annuelle statutaire

    Les copropriétaires s'accordent unanimement pour que les futures Assemblées Générales annuelles statutaires se tiennent dans le courant de la 1ère quinzaine du mois de juin de chaque année.

11. Divers (point ne pouvant pas donner lieu à un vote)

    Mr Vlaminck signale que le revêtement de sol de la rampe de garage est très glissant.
    Il propose de poser des bandes autocollantes anti-dérapantes en accord avec les autres propriétaires et occupants des garages.

    Les copropriétaires analysent également le mail de Mme Van Der Auwera du 28 juin 2018 par lequel elle souhaitait que toute une série de points soient inscrits à l'ordre du jour.
    Ce mail étant parvenu après l'envoi de l'invitation, ils n'ont pas pu être inscrits mais les copropriétaires présents décident toutefois d'analyser ces points sans toutefois y apporter un vote. Le mail de Mme Van Der Auwera est joint au procès-verbal.
    1) Désignation d'un nouveau Président résidant dans l'immeuble. La fonction est désuète et ne trouve pas preneur.
    2) Caméras. Voir point 8.2 du PV
    3) Boîtes aux lettres. Pas d'intérêt de la part de l'Assemblée Générale.
    4) Remise du Règlement d'Ordre Intérieur aux nouveaux occupants. Responsabilité du propriétaire de l'appartement concerné.
    5) Balance des occupants. Pas de diffusion automatique à l'ensemble des copropriétaires mais faculté à chacun d'eux de consulter ces documents chez le syndic sur rendez-vous.

6) Plaquette ascenseur 7ème étage. Le syndic se rendra sur place afin de voir de quoi il s'agit exactement.

Tous les points de l'ordre du jour ayant été analysés, la séance est levée à 20h25.

Annexes : 1 (réalité charges 2014, 2015, 2016, 2017 + budget 2018)
Mail du 28 juin 2018 de Mme Van Der Auwera

Signature des propriétaires présents au moment de la levée de séance

A. Balthazart

Mangisa Paty

info Leheureux

De: marthe.vanderauwera@gmail.com
Envoyé: jeudi 28 juin 2018 17:04
À: info Leheureux; eddie.maistriaux@marche.be; verdoodt.jl@skynet.be
Objet: Rogier306
Pièces jointes: IMG_1984.JPG; ATT00001.txt; IMG_1987.JPG; ATT00002.txt; IMG_1988.JPG; ATT00003.txt; IMG_1989.JPG; ATT00004.txt; IMG_1990.JPG; ATT00005.txt; IMG_1998.JPG; ATT00006.txt

Messieurs
Agenda reunion de 12/7/2018
Priere d y ajouter
1)nomination d unnouveau president residantdans l immeuble
2) encore cette annee des voleurs se sont introduits dans l immeuble.Est ce quela camera(?)a fonctionne?
J insiste pour que l on envisage l installation d une fermeture TACTILE(deja propose l annee passee) 3)en meme temps de remplacer l ensemble des boites aux lettres,cela date d il y a 30ans ,elles sont deterriorees et Leur fermeture est aleatoire.
4)En cas de nouveaux proprietares est ce qu une copie de L ordre interieur leur est automatiquement envoyee?
En Mai dernier ,un demenagement a eu lieu via lecorridor et l ascenseur.En cas de degats qui va payer?
5)dans les decomptes trimestrielles ,il est souhaitable d y ajouterunerubrique :Balance des Occupants:
Apres la desaventure avec Trumpy, il est interressant pour les proprietalres de suivre les comptes pour l ensemble des occupants 6)faire reparer la plaquette de la porte de l ascenseur. Au 7e Etage Merci Marthe Van der Auwera. 7e Etage

ACP 306 ROGIER
1030 Bruxelles

Réalité charges 2014, 2015, 2016 et 2017 + budget 2018

AGO du 12 juillet 2018

Rubrique	Libellé	IGB Total 2014	EL sprl Total 2015	Total 2016	Budget 2017	Réalité 2017 1T17	2T17	3T17	4T17	Total 2017	Budget 2018
Frais généraux propriétaires											
	Administration	6.185,30	3.920,89	-2.017,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Assurances	2.635,26	2.725,17	2.835,55	2.850,00	0,00	2.887,26	0,00	176,29	3.063,55	1.900,00
	Divers	258,36	2.149,73	406,67	500,00	0,00	0,00	66,00	0,00	66,00	100,00
	Réparations	2.216,36	2.842,64	0,00	3.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.000,00
	S/T FG propriétaires	**11.295,28**	**11.638,43**	**1.224,37**	**6.350,00**	**0,00**	**2.887,26**	**66,00**	**176,29**	**3.129,55**	**5.000,00**
Frais généraux occupants											
	Frais de gérance	4.045,08	3.900,88	3.798,16	4.000,00	947,58	947,58	1.016,71	961,71	3.873,58	4.000,00
	Frais administratifs	394,14	548,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Entretien bâtiment	3.961,76	4.277,40	4.762,78	4.800,00	1.044,12	1.044,12	1.070,97	1.070,97	4.230,18	4.400,00
	Electricité communs	1.091,70	1.167,64	1.202,18	1.200,00	263,46	248,86	272,63	264,54	1.049,49	1.100,00
	Eau	3.664,75	2.969,06	2.623,14	3.000,00	754,70	674,67	1.349,34	674,67	3.453,38	3.500,00
	Entretien et dépannages	1.073,92	862,31	581,83	1.300,00	0,00	143,10	1.019,81	0,00	1.162,91	1.300,00
S/T FG occupants		**14.231,35**	**13.725,49**	**12.968,09**	**14.300,00**	**3.009,86**	**3.058,33**	**4.729,46**	**2.971,89**	**13.769,54**	**14.300,00**
Entretien ascenseur		**848,00**	**1.423,58**	**1.000,81**	**1.050,00**	**1.013,91**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1.013,91**	**1.050,00**
Frais de chauffage		**9.647,16**	**10.128,73**	**9.144,68**	**10.000,00**	**2.234,25**	**1.645,32**	**2.511,52**	**2.144,01**	**8.535,10**	**9.000,00**
Travaux		**1.425,40**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Frais privatifs propriétaires		**401,62**	**1.553,93**	**5.066,23**	**1.500,00**	**0,00**	**1.006,07**	**445,79**	**0,00**	**1.451,86**	**1.500,00**
Frais privatifs occupants		**0,00**	**0,00**	**0,00**	**500,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**500,00**
Frais occupants garages		**217,30**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Frais rép. par unité d'appart.		**203,28**	**454,83**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Travaux garages/parkings		**498,84**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Travaux ascenseur		**265,00**	**710,20**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1.627,10**	**0,00**	**0,00**	**1.627,10**	**0,00**
Frais garages		**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Charges financières		**0,00**	**63,67**	**59,70**	**0,00**	**71,50**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**71,50**	**0,00**
SOUS TOTAL ANNUEL		**39.033,23**	**39.635,19**	**29.404,18**	**33.700,00**	**6.329,52**	**10.224,08**	**7.752,77**	**5.292,19**	**29.527,06**	**31.350,00**
Travaux Fds Réserve non répartis		**17.036,85**	29.039,21	0,00	0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
TOTAL ANNUEL		**56.070,08**	**68.674,40**	**29.404,18**	**33.700,00**	**6.329,52**	**10.224,08**	**7.752,77**	**5.292,19**	**29.527,06**	**31.350,00**

Travaux 2018 (yc TVA)

Remplacement décharges entre 2ème et garage	1.900,00	Nicolaïs	(Par prélèvement sur le fonds de réserve)
Sécurisation porte rez			

Syndic : Etienne Leheureux sprl

ACP "306 ROGIER" avenue Rogier 306 à 1030 Bruxelles - BCE 0833.676.792

Feuille des présences - Assemblée Générale ordinaire du jeudi 12 juillet 2018 à 18h00

Situation	Copropriétaires	Quotités	P	R	Signatures
OGBB	Mlle SIUGZDINYTE	100		X	
1DBB	Mr MAISTRIAUX	60	X		
1GBB	Mr VLAMINCK	70	X		R. Vlaminck
2D	Mme SAIVE	60			
2G	Mr LECOCQ	70			
3D	Mme MATAGNE	60	X		
3GB	Mr LAMBERT	75			
4DB	Mr VERDOODT	60	X		
4GBB	Mr & Mme GEROME - BOSTYNS	85			
5DB	Mme RAMIS	50		X	A. Balthazart
5GB	Mr AHMADIAN	85			
6DB	Mr EL QAOUASSE	50			
6GB	Mr MUANGISA	80	X		Muangisa
7GD	Mme VAN DER AUWERA	90		X	
PK1	Mr GOSME	5			

TOTAUX

Présents 5 / 15 soit 330 / 1000èmes

Représentés 3 / 15 soit 240 / 1000èmes

8/15 570/1000

Etienne Leheureux sprl / Syndic