

Association des copropriétaires / Vereniging van mede-eigenaars

RESID. « ARTEMISE »

Avenue Hansen Soulié 98 / Rue Commandant Ponthier 71

BRUXELLES 1040 BRUSSEL

BCE N° 0543 363 118

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DES COPROPRIETAIRES TENUE LE 03 DECEMBRE 2018**

L'assemblée générale des copropriétaires de l'ACP « ARTEMISE » se tient chez les propriétaires M. et Mme. PERSOONS, Apt. C4/G4 -avenue Hansen Soulié 98 à 1040 Bruxelles. La séance est ouverte à 19 h. 10'

Art. 577 – 6 § 10 Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

Art. 577-11/2 C. civ. Un copropriétaire peut, à sa demande obtenir, une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé. Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

1. Formalités statutaires

- 1.1. La liste des présences est signée par les intéressés et les procurations sont déposées.
- 1.2. Il est constaté que les copropriétaires présents ou représentés sont 19/30 et ils détiennent **8.316** voix sur **10 000**, l'assemblée est constituée et peut délibérer valablement.

2. Approbation des comptes : Période 01/07/2017 – 30/06/2018

Le syndic a transmis la comptabilité (factures, extraits bancaires) à [REDACTED], Commissaire aux comptes pour les vérifications. [REDACTED] a procédé à la vérification des comptes, dont rapport est fait (cfr annexe)

A la question : « Etes-vous pour l'approbation des comptes ? »

- ONT REPONDU OUI : 8.316 quotités
- NON : 0 quotités

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT
L'assemblée générale approuve les comptes à l'unanimité.

3. Syndic - honoraires : € 45,00 trimestriel par appartement

Le syndic informe les participants que les honoraires s'élèveront à € 45,00 trimestriellement par appartement.
Et 7,00 Eur pour les garages non rattachés à un appartement

4. Décharge du syndic

A la même majorité des voix qu'au point 2, l'assemblée générale donne décharge au syndic quant à sa gestion.

- 3.1 A la question « Etes-vous pour le renouvellement du mandat du syndic: la S.P.R.L. « Patrick Evrard & Co - Immobilier » représentée par [REDACTED] »

(Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large signature on the left and several initials on the right.)

- ONT REPONDU OUI : 8,316 quotités
NON : quotités

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus :
Le mandat du syndic est renouvelé à l'unanimité des voix

3.2 Election du conseil de copropriété & commissaire aux comptes

Article de la loi du 02 juin 2010 applicable depuis le 1^{er} septembre 2010

§ 1er. L'assemblée générale décide : 1° à la majorité des trois quarts des voix :

c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8 /2.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Sont élus à l'unanimité des voix :

Membres du conseil de copropriété :

Commissaire aux comptes : M. [REDACTED]

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT

5. Budget : 2018/2019

FONDS DE RESERVE :

Le syndic informe les participants de la nouvelle loi qui sera applicable à partir du 1^{er} janvier 2019 parue au MB du 02 juillet 2018

Fonds de réserve obligatoire et solidarité entre usufruitier et nu propriétaire pour les charges dues à la copropriété

Le « fonds de réserve » reste défini en la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement

d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

Au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, l'association des copropriétaires doit constituer un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'assemblée générale peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

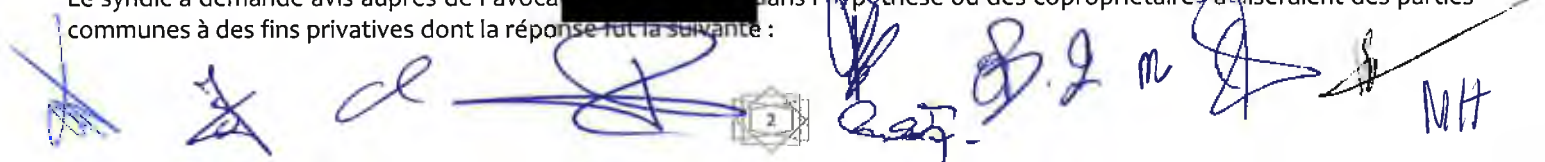
Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement des charges communes. Lors de l'appel de fonds, le syndic leur communique la part affectée au fonds de réserve.

Syndic - Syndicus	€ 3.148,00
Entretien - Onderhoud	€ 3.780,00
Divers - Varia	€ 2.000,00
Assurance - Verzekering	€ 3.700,00
Ascenseur - lift	€ 2.500,00
Chauffage	€ 15.000,00
Fonds de réserve	€ 1.500,00
TOTAL - TOTAAL	€ 31.628,00

Le budget est approuvé à l'unanimité des voix

6. Utilisation de la place perdue que constitue le vide ordure (partie commune)

Le syndic a demandé avis auprès de l'avocat [REDACTED] dans l'hypothèse où des copropriétaires utiliseraient des parties communes à des fins privatives dont la réponse fut la suivante :



The bottom of the page features several handwritten signatures in blue ink. In the center, there is a circular stamp containing the number '2'. To the right, the initials 'MH' are written in blue ink.

Il s'agit en effet d'un changement de destination au sens de l'Acte de Base avec en plus un « droit d'usage privatif » accordé sur ces parties communes

Réponse au vu de la **nouvelle** loi (donc à partir du 1.01.2019)

En effet, au sens de la nouvelle loi, Le règlement de copropriété devra comprendre :

« 1° la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes . Les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire]; »

En effet avec le nouveau texte il sera possible pour l'AG de décider à la majorité des 4/5 :

b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;

mais aussi

e] de tous actes de disposition de biens immobiliers communs , y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer.

Ceci emportera une modification de l'acte de base et donc il faudra prévoir un acte authentique de modificatif transcrit !!Cela a un coût aussi

La nouvelle propriétaire de l'appartement G3, [REDACTED] souhaite utiliser le vide ordure (partie commune) à des fins privatives. Electricité et faire des espaces de rangement pour la cuisine

Après un échange de vue, à la question «Etes-vous pour l'utilisation du vide ordure (partie commune) à des fins privatives uniquement pour le câblage électrique?

- ONT REPONDU OUI : 8.316 quotités
NON : 0 quotités

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT

L'assemblée générale approuve cette décision à l'unanimité

7. Contrat entretien des ascenseurs société KONE (Durée)

Suite à la décision prise par l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires qui s'est tenue en date du 28 juin 2018 en son point 2 relative à la mise en conformité des deux ascenseurs par la société Liftinc et à la résiliation du contrat de maintenance auprès de la société Koné, le syndic a donc adresser par courrier recommandé, le renon auprès de la société Kone.

Suite à ce recommandé, [REDACTED] est venu dans les bureaux du syndic précisant qu'un contrat avait été conclu en date du 12/11/2007 prise d'effet le 1^{er} janvier 2008 pour une période de cinq ans renouvelable tacitement. Ce qui signifie que le contrat arrivera à échéance en date du 31/12/2022.

Dès lors sur base de cet élément, la société Liftinc procédera à la mise en conformité des des deux ascenseurs et la maintenance sera effectuée par la société Kone jusqu'au 31/12/2022

Le syndic rencontre [REDACTED] de la société « Koné » ce mardi 4 décembre à ce sujet

8. Placement d'un moyen de fermeture automatique des espaces Box / garages

A la construction il y avait une porte métallique rue Commandant Ponthier

Vu le nombre mouvements journaliers de cette porte, celle-ci est restée par la suite en permanence ouverte qui fût démontée par la suite

Point abandonné

9. Autorisation de placer une porte de garage identique à celle posée au box 32 et ceci pour le box 33

L'assemblée à l'unanimité des voix donne accord pour le placement de la porte de garage privative comme celle du box 32



A collection of handwritten signatures and initials in blue ink, including a stylized 'M', a signature that looks like 'MH', and other illegible marks.

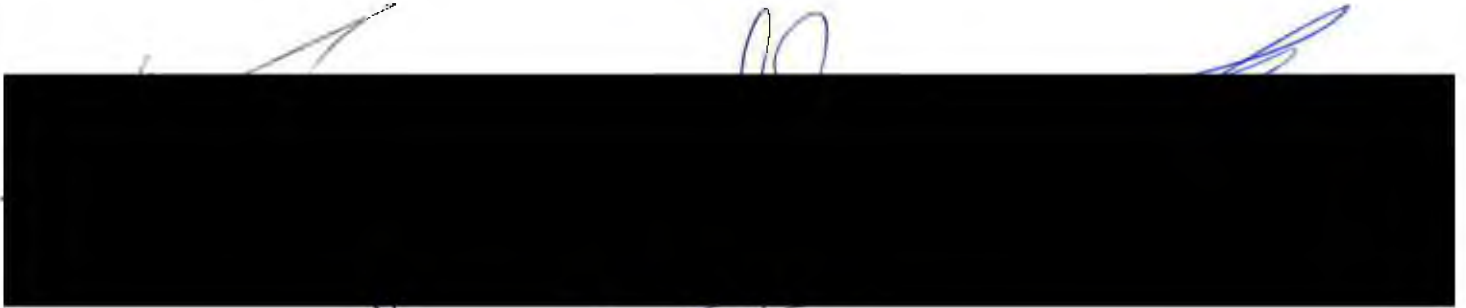
.....

Rappel il est strictement interdit d'utiliser des bornes de chargement de voiture, dont cette installation devra faire l'objet d'une approbation lors d'une assemblée générale et les frais seront supportés par le demandeur

- Pour tout déménagement obligation d'utiliser un élévateur
- Les deux portes d'entrée remplacer les fermes porte

A la fin de séance et après lecture ce procès-verbal de 4 pages est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires (article 577-6 §10)

Tous les points inscrits à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à : 20h35'



Handwritten signatures in blue ink, including:

- A large signature on the left.
- A signature in the center with the name "J. Bonnot" written below it.
- A signature on the right with the name "M. Hollander" written below it.
- Other illegible signatures and initials scattered around.

Association des copropriétaires / Vereniging van mede-eigenaars

RESID. « ARTEMISE »

Avenue Hansen Soulié 98 / Rue Commandant Ponthier 71

BRUXELLES 1040 BRUSSEL

BCE N° 0543 363 118

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DES COPROPRIETAIRES TENUE LE 05 DECEMBRE 2019

L'assemblée générale des copropriétaires de l'ACP « ARTEMISE » se tient chez les propriétaires [REDACTED] Apt. C4/G4 -avenue Hansen Soulié 98 à 1040 Bruxelles. La séance est ouverte à 19 h. 10'

Art. 577 – 6 § 10 Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

Art. 577-11/2 C. civ. Un copropriétaire peut, à sa demande obtenir, une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé. Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

1. Formalités statutaires

- 1.1. La liste des présences est signée par les intéressés et les procurations sont déposées.
- 1.2. Il est constaté que les copropriétaires présents ou représentés sont **22/30** et ils détiennent **8.766** voix sur **10 000**, l'assemblée est constituée et peut délibérer valablement.

1.3 Nomination du Président de séance et du secrétaire

Président de séance [REDACTED]

Secrétaire de séance [REDACTED]

Tous deux sont élus à l'unanimité des voix

2. Approbation des comptes : Période 01/07/2018 – 30/06/2019

Le syndic a transmis la comptabilité (factures, extraits bancaires, journaux comptables) à [REDACTED] Commissaire aux comptes pour les vérifications. [REDACTED] a procédé à la vérification des comptes, dont rapport est fait (cfr annexe)

- 2.1 Rapport du commissaire aux comptes est fait :

A la question : « Etes-vous pour l'approbation des comptes ? »

- ONT REPONDU OUI: 8.766 quotités
NON: 0 quotité

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT

L'assemblée générale approuve les comptes à l'unanimité des voix soit 100%

- 2.2 Décharge au commissaire aux comptes (quitus)

A l'unanimité des voix soit 100%, l'assemblée générale des copropriétaires donne décharge au commissaire aux comptes

- 2.3 Décharge aux membres du Conseil de Copropriété (quitus)

A l'unanimité des voix soit 100%, l'assemblée générale des copropriétaires donne décharge aux membres du Conseil de copropriété

3. Réforme de la loi sur la copropriété : principales modifications applicables depuis le 1^{er} janvier 2019

Le syndic informe les participants des modifications principales apportées suite à l'application de cette nouvelle loi
Dont exemple Les travaux

Art. 577-7. § 1. L'assemblée générale décide :

1° à la majorité des deux tiers des voix :

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes sans préjudice de l'article 577-4, § 1er/1;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4, 4°.

Art. 577-6. § 6 : chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

4. Décharge au syndic

A la même majorité des voix qu'au point 2, l'assemblée générale donne décharge au syndic quant à sa gestion soit 100%.

4.1 A la question « Etes-vous pour le renouvellement du mandat du syndic : la S.P.R.L. « Patrick Evrard & Co – Immobilier » représentée par [REDACTED]

- ONT REPONDU : OUI : 8.766 quotités
NON : quotité

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT

Le mandat du syndic est reconduit à l'unanimité des voix jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire valablement constituée

4.2 Election du conseil de copropriété & commissaire aux comptes

§ 1er. L'assemblée générale décide : 1° à la majorité des trois quarts des voix :

c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8 /2.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Respect de la Loi du 02 juin 2010 Art 577/8-1

Ce conseil, composé de seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8 /2.

Membres du conseil de copropriété : Sont élus à l'unanimité des voix [REDACTED]

Commissaire aux comptes : [REDACTED] est élu à l'unanimité des voix

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT

5. Budget : 2009-2020 (art 577-8 §4) & Fonds de réserve

Le syndic informe les participants de la nouvelle loi qui sera applicable à partir du 1^{er} janvier 2019 parue au MB du 02 juillet 2018

Fonds de réserve obligatoire et solidarité entre usufruitier et nu propriétaire pour les charges dues à la copropriété

Le « fonds de réserve » reste défini en la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

Au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, l'association des copropriétaires doit constituer un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'assemblée générale peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement des charges communes. Lors de l'appel de fonds, le syndic leur communique la part affectée au fonds de réserve.

Syndic - Syndicus	€ 3.148,00
Entretien - Onderhoud	€ 3.780,00
Divers - Varia	€ 2.000,00
Assurance - Verzekering	€ 3.700,00
Ascenseur - lift	€ 2.500,00
Chauffage	€ 15.000,00
Fonds de réserve	€ 2.000,00
TOTAL - TOTAAL	€ 32.128,00

L'assemblée générale approuve le budget à l'unanimité des voix.

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT

6. Evaluation et validation des contrats de fournitures régulières (art 577-8 §4)

Nettoyage « BELMMAR », Ascenseur : Entretien : « LIFTINC », Ascenseur Contrôle : « BTV » , Electricité -GAZ: « ENGIE », Assurance : « AG INSURANCE », Eau : « Vivaqua » ; Adoucisseur : « APRE » ; Répartiteurs électroniques : « ISTA » ; Extincteurs : « SICLI », Réseau d'égout : « CURNET » ; Chauffage : COLLART-EDEC

A l'unanimité des voix, l'assemblée générale des copropriétaires valide l'ensemble des contrats de fournitures régulières

7. Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir (art 577-8 §4)

- ❖ Les ciels des terrasses HS Devis à demander pour 2020
- ❖ Revoir cimentage des aéras de caves Hansen Soulié
- ❖ Remplacement plante hall d'entrée pour 2020 Budget Max 500 Euros

8. Déploiement gratuit du réseau fibre optique

Le syndic a reçu un rapport de Proximus « MDU Solution Technique »

Il est fait lecture de l'article de loi paru au MB en date du 02 juillet 2018 à savoir l'art 577-2 § 10 traitant ce sujet.


Après un échange de vue à la question « Etes-vous pour l'installation de la fibre optique par l'opérateur « Proximus » jusqu'au niveau -1 uniquement c-à-d aucun passage dans les étages supérieurs; à l'opérateur de trouver une autre solution avec les membres du Conseil de Copropriété pour le câblage des étages supérieurs ?

- ~~ONTREPONDU~~ OUI : quotités
NON : quotité

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT

L'assemblée générale approuve cette décision à l'unanimité des voix soit 100%

9. Approbation devis Habillage Cabine Ascenseur Av Hansen Soulié / Devis LIFTINC : € 2.845,70 tvac



Seules les personnes devant supporter cette charge sont autorisées à participer au vote

Après un échange de vue, A la question « Etes-vous pour l'approbation du devis de la société « Liftinc » relatif à l'habillage de la cabine de l'ascenseur sis Av Hansen Soulié pour un montant de 2.845,70 Eur TVAC ?

- **ONT REPONDU** OUI : 6.873 quotités
NON : 0 quotité

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT
L'assemblée générale approuve cette décision à l'unanimité des voix soit 100%

L'assemblée délègue ses pouvoirs aux membres du Conseil de Copropriété pour le choix de l'habillage

10. Situation infiltrations niveau des garages -1 – « Suite aux derniers travaux le problème a été solutionné »

La dernière intervention a consisté à refaire le système des eaux pompées – Suite aux derniers travaux, malgré des pluies importantes, il n'y a plus eu de problème d'infiltration. Problème réglé

11. Locataires appartement

Il y a eu trois déménagements depuis le début de cette année. Suite aux mouvements, de nombreux sacs non conformes avec du contenu divers se sont retrouvés dans les caves

12. Quid dans le cas d'une voiture électrique – Borne de chargement

Il s'agit de la loi du Droit à la prise dont le syndic fait lecture

13. Respect du règlement d'ordre intérieur aspect esthétique et uniformité dont exemple non- respect garniture fenêtres Appart Gauche HS 2^{ème} et 3^{ème} étage

Rappel

14. Cabinet médical au rez-de-chaussée : les patients pénètrent par les communs et peuvent ainsi accéder à toutes les Parties communes de l'immeuble y compris l'ascenseur et les caves !

Il eût été préférable que les patients rentrent via la porte au niveau du SAS des boîtes aux lettres. Le Docteur travaille sur rendez-vous et le cabinet médical dispose d'un système de vidéo

15. Placement d'un moyen de fermeture automatique des espaces Box / Garages

A demander offre de prix

.....

A la fin de séance et après lecture ce procès-verbal de 4 pages est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires (article 577-6 §10)

Tous les points inscrits à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à : 20h45'

Résidence Artémise

Avenue Hansen Soulie, 98
Rue Commandant Ponthier, 71
1040 Bruxelles

Bruxelles, le 06 novembre 2019

Année 2018-2019
Examen des comptes

Point 2 de notre ordre du jour : L'approbation des comptes :

[REDACTED] par sondage, procédé à l'examen des comptes de notre exercice 2018-2019 et à la répartition des charges dans les différentes rubriques ainsi que vers les comptes individuels.

La comptabilité se fait suivant un programme comptable spécifique à la gestion des copropriétés, ce programme est clair et suite à l'examen aucune rectification n'est à apporter aux relevés.

Remarques :

1. ENGIE

- Les garages représentent une légère diminution par rapport à l'an dernier
- Immeubles et chauffage : statut quo des consommations. Seule petite remarque, il n'apparaît pas de décompte annuel à Cdt Ponthier, or, il y en a deux dans le décompte chauffage. Cela ne change rien aux chiffres répartis mais, pour la beauté des comptes, la facture 193029 de 47,32 la € devrait être transférée de la rubrique 19 à 6.

2. VIVAQUA La consommation est stable par rapport à 2018 des 2 côtés.

3. BILAN.

- a) Faire disparaître les arrondis de 6.29 par pertes et profit
- b) STOCK MAZOUT : de 4.476,06 notre proposition serait de liquider ce poste en contrepartie du poste 100000 Fonds de roulement de 18.112,44 €
Je m'explique : le fonds de roulement a été, au fil des années, fixé à 14.000 € en date du 30.09.2010. Ce montant a été modifié lors de la figuration à l'actif du stock de mazout qui était à cette époque de 4.112,44 €. Ce stock a varié en fonction des consommations et c'est ainsi qu'il figure actuellement à l'actif pour 4.975,06 €.

Voici ce que je propose comme écriture :

	Débit	Crédit
100000 Fd Roult	4112,44	
310000 Stock		4476,06
659000 Divers	363.62	

Lorsqu'on parviendra à vendre ce stock de mazout, le produit de cette vente pourra être mis soit en réserve sur le compte 160000 ou en profit.

- c) Soldes débiteurs



Reste le solde [redacted] de 570,96 € qui représente les 1,2 et 3^e trim 2015. Peut-on envisager une solution ?

4. Solde ascenseurs :

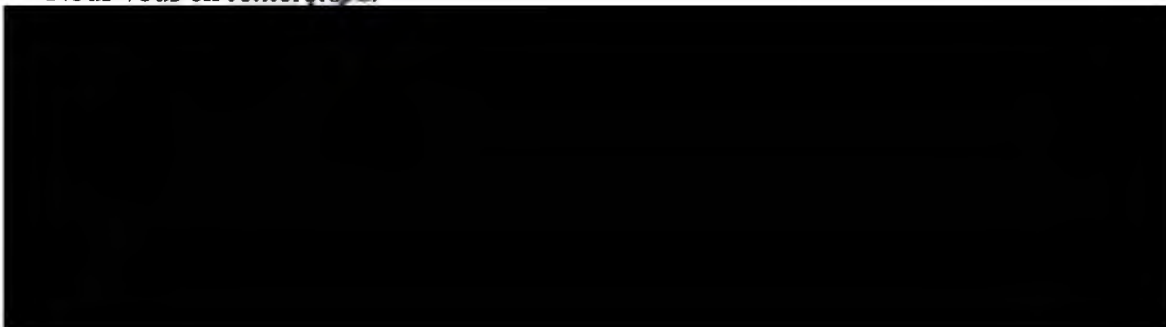
Hansen Soulie	Provision	31.000
	Factures	22.921,85
	Solde	8.078,15
Cdt Ponthier	Provision	21.200
	Factures	16.147,72
	Solde	5.052,28

Les devis initiaux étaient de 30.563 et 21.529

5. Les solde bancaires correspondent bien aux extraits.

Nous reprenons la suggestion de l'an dernier de supprimer le compte carnet 428-1098054-52 de 187,48 € qui ne rapporte rien et risque de coûter. Il suffit de transférer ce montant au compte-courant.

Nous vous demandons, après cette vérification complète, de bien vouloir approuver les comptes remis par notre syndic Mr Evrard au cours de cet exercice 2018-2019. Nous vous en remercions.



Association des copropriétaires / Vereniging van mede-eigenaars

RESID. « ARTEMISE »

Avenue Hansen Soulié 98 / Rue Commandant Ponthier 71

BRUXELLES 1040 BRUSSEL

BCE N° 0543 363 118

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DES COPROPRIETAIRES TENUE LE 22 NOVEMBRE 2021**

L'assemblée générale des copropriétaires de l'ACP « ARTEMISE » se tient derrière l'église de Notre Dame du Sacré Cœur / Paroisse salle 2^{ème} étage - Rue de Pervyse 17 – 1040 Bruxelles. La séance est ouverte à 19 h. 10'

Art. 577 – 6 § 10 Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

Art. 577-11/2 C. civ. Un copropriétaire peut, à sa demande obtenir, une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé. Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

1. Formalités statutaires

- 1.1. La liste des présences est signée par les intéressés et les procurations sont déposées.
- 1.2. Il est constaté que les copropriétaires présents ou représentés sont **20/30** et ils détiennent **7. 979** voix sur **10 000**, l'assemblée est constituée et peut délibérer valablement.

1.3 Nomination du Président de séance et du secrétaire

Président de séance

Secrétaire de séance

Tous deux sont élus à l'unanimité des voix

2. Approbation des comptes : Période 01/07/2019 – 30/06/2021

Le syndic a transmis la comptabilité (factures, extraits bancaires, journaux comptables) [REDACTED] comptes pour les vérifications. [REDACTED] a procédé à la vérification des comptes, de [REDACTED]

- 2.1 Rapport du commissaire aux comptes est fait :

A la question : « Etes-vous pour l'approbation des comptes ? »

- ONT REPONDU OUI: 7.979 quotités
NON: 0 quotité

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT

L'assemblée générale approuve les comptes à l'unanimité des voix soit 100%

- 2.2 Décharge au commissaire aux comptes (quitus)
A l'unanimité des voix soit **100%**, l'assemblée générale des copropriétaires donne décharge au commissaire aux comptes

- 2.3 Décharge aux membres du Conseil de Copropriété (quitus)

[Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page]

A l'unanimité des voix soit 100%, l'assemblée générale des copropriétaires donne décharge aux membres du Conseil de copropriété

3. Décharge au syndic

A la même majorité des voix qu'au point 2, l'assemblée générale donne décharge au syndic quant à sa gestion soit 100%.

3.1 A la question « Etes-vous pour le renouvellement du mandat du syndic : la S.P.R.L. « Patrick Evrard & Co – Immobilier » représentée par [REDACTED]

- **ONT REPONDU: OUI: 7.979 quotités**
NON: quotité

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT

Le mandat du syndic est reconduit à l'unanimité des voix jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire valablement constituée

3.2 Election du conseil de copropriété & commissaire aux comptes

§ 1er. L'assemblée générale décide : 1° à la majorité des trois quarts des voix :

c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8 /2.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Respect de la Loi du 02 juin 2010 Art 577/8-1

Ce conseil, composé de seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8 /2.

Membres du conseil de copropriété : S. [REDACTED] élus à l'unanimité des [REDACTED]

[REDACTED] est élu à l'unanimité des voix

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT

4. Budget : 2021-2022 (art 577-8 §4) & Fonds de réserve

Fonds de réserve obligatoire et solidarité entre usufruitier et nu propriétaire pour les charges dues à la copropriété

Le « fonds de réserve » reste défini en la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

Au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, l'association des copropriétaires doit constituer un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'assemblée générale peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement des charges communes. Lors de l'appel de fonds, le syndic leur communique la part affectée au fonds de réserve.

Syndic - Syndicus	€ 3.148,00
Entretien - Onderhoud	€ 4.000,00
Divers - Varia	€ 3.000,00
Assurance - Verzekering	€ 4.000,00
Ascenseur - lift	€ 2.500,00
Chauffage	€ 17.000,00
Fonds de réserve	€ 2.000,00
TOTAL - TOTAAL	€ 35.648,00

L'assemblée générale approuve le budget à l'unanimité des voix.
Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT

5. Evaluation et validation des contrats de fournitures régulières (art 577-8 §4)

Nettoyage « BELMMAR », Ascenseur : Entretien : « LIFTINC », Ascenseur Contrôle : « BTV » , Electricité -GAZ: « ENGIE », Assurance : « AG INSURANCE », Eau : « Vivaqua »; Adoucisseur : « APRE »; Répartiteurs électroniques : « ISTA »; Extincteurs : « SICLI », Réseau d'égout : « CURNET »; Chauffage : COLLART-EDEC

A l'unanimité des voix, l'assemblée générale des copropriétaires valide l'ensemble des contrats de fournitures régulières

6. Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir (art 577-8 §4)

❖ Les ciels des terrasses HS Devis à demander

7. XXXXXXXXXX : **Problème comportemental locataire appartement « C3 » : voter pour savoir si la copropriété voudrait mettre une procédure d'expulsion ou bien attendre jusqu'à la fin du bail en août 2022 ?**

La propriétaire explique la situation comportementale de ladite locataire La propriétaire ne reconduira pas le bail

8. Humidité dans les garages et écoulement d'eau au niveau -2 – Réparation avaloir entrée Commandant Ponthier

Le syndic a donné son accord pour réparation de l'avaloir –
Le problème pourrait provenir du refoulement de la pompe lors de son fonctionnement - A prévoir le passage d'une caméra dans les décharges DEP pour analyse des tuyaux

9. Installation d'une porte de garage et ce, à chaque entrée à savoir Commandant Ponthier et Hansen Soulié

Devis demandé auprès de Portomatic, AssaAbloy et Hormann - Toujours en attente de réception

Art. 577-7. § 1. L'assemblée générale décide :

1° à la majorité des deux tiers des voix :

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes sans préjudice de l'article 577-4, § 1er/1;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4, 4°.

Art. 577-6. § 6 : chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

Mode répartition des charges : A l'unanimité des voix, soit 100% ;

- l'assemblée décide de répartir les frais relatifs aux portes de garages uniquement sur les propriétaires des garages
- l'assemblée décide à l'unanimité des voix, de procéder au placement d'une porte de garage sectionnelle à Commandant Ponthier et aussi Av Hansen Soulié

Lorsque le syndic aura reçu les devis, le syndic adressera un courrier aux copropriétaires les devis pour vote final du devis

A la fin de séance et après lecture ce procès-verbal de 4 pages est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires (article 577-6 §10)

Tous les points inscrits à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à : 20h 15'



4. Le solde bancaire de 5.465,42 € correspond bien aux extraits en date du 30.09.2021

Nous vous demandons, après cette vérification complète, de bien vouloir approuver les comptes remis par notre syndic [REDACTED] pour les exercices 2019-2020 et 2020-2021. Nous vous en remercions.

ANNEXE

Ayant constaté cette augmentation de consommation d'électricité dans les garages, je me suis penché sur les relevés de compteurs précédents et ai vu ceci :

05.08.2019 = 21658

05.08.2020 = 22096 consommation = 438 Kwh

05.08.2021 = 22991 consommation = 895

16.11.2021 = 24658 consommation = 1567 pour 103 jours

Nous sommes donc partis pour une consommation annuelle de 5593 kwh pour un cout estimé à 1766 € au lieu de 440 €

Or le compteur tourne en permanence alors qu'aucune lumière « commune » ne brûle d'où la conclusion = il y a un chargement en privatif dans un ou des garages.

Je n'ai aucune compétence ni le conseil de copropriété pour pouvoir identifier le ou les garages qui consomment en permanence. Il y a donc chargement de voiture ou vélos ? Ou quelque part une perte de courant ?



Résidence Artémise

Avenue Hansen Soulie, 98
Rue Commandant Ponthier, 71
1040 Bruxelles

Bruxelles, le 11 novembre 2021

Années 201-2020 et 2020-2021

Examen des comptes

Point 2 de notre ordre du jour : L'approbation des comptes :

Du fait de la pandémie, l'examen des comptes ainsi que l'Assemblée Générale n'ont pas été autorisés à la fin de l'année 2020.

De ce fait, nous avons, Christian Feytongs et Jacques Persoons, par sondage, procédé à l'examen des comptes des deux exercices et à la répartition des charges dans les différentes rubriques ainsi que vers les comptes individuels.

La comptabilité se fait suivant un programme comptable spécifique à la gestion des copropriétés, ce programme est clair et suite à l'examen aucune rectification n'est à apporter aux relevés.

Remarques :

1. Aussi bien l'électricité que la consommation d'eau restent stables sauf une légère augmentation dans les garages suite aux travaux qui y ont été effectués. De nouveaux travaux devront encore y être entrepris car des infiltrations d'eau continuent à se présenter lors de fortes pluies du côté droit des garages du 2^e sous-sol.
2. Il est à signaler que la participation des Persoons pour l'occupation d'une partie de la cave commune a été augmentée de 20% et apparait comme une recette de 60 € dans les décomptes trimestriels.
3. BILAN.
 - a) Faire disparaître les arrondis de 6.29 par pertes et profit
 - b) Compte 410000 : acompte sur fonds de réserve : ne serait-il pas plus clair si on mentionnait le compte banque affecté à cet effet et ce dans un compte 552000 par exemple ?
 - c) Soldes copropriétaires
Solde de Mr Theys négatif de 893,60€ a été augmenté en crédit par la dernière répartition des frais de chauffage d'un montant de 192,36 et montre actuellement un solde en leur faveur de 1.095,96 € Des rappels ont été adressés pour pouvoir transférer ce solde à qui de droit mais restés sans réponse à notre connaissance.
Solde Firre de 444,67 € est réglé en novembre 2021
Reste le solde Boulanger-Roumache de 570,96 € qui représente les 1,2 et 3^e trim 2015. Peut-on envisager une solution ?
 - d) Nous suggérons de mettre au passif au compte 499000 le solde de 515,00€ (1.095,96 – 570,96). Nous en tiendrons le détail « extra-comptable »

Association des copropriétaires / Vereniging van mede-eigenaars

RESID. « ARTEMISE »

Avenue Hansen Soulié 98 / Rue Commandant Ponthier 71

BRUXELLES 1040 BRUSSEL

BCE N° 0543 363 118

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DES COPROPRIETAIRES TENUE LE 22 NOVEMBRE 2022**

L'assemblée générale des copropriétaires de l'ACP « ARTEMISE » se tient derrière l'église de Notre Dame du Sacré Cœur / Paroisse salle 2^{ème} étage - Rue de Pervyse 17 - 1040 Bruxelles. La séance est ouverte à 19 h. 10'

Art. 3.87 § 10 Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

Art. 3.96 C. civ. Un copropriétaire peut, à sa demande obtenir, une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé. Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

Rappel : un site internet est mis à la disposition des copropriétaires dont divers documents sont téléchargeables ainsi que les devis. Information précisée dans la convocation avec l'ordre du jour.

1. Formalités statutaires

- 1.1. La liste des présences est signée par les intéressés et les procurations sont déposées.
- 1.2. Il est constaté que les copropriétaires présents ou représentés sont **18/31** et ils détiennent **8.316** voix sur **10 000**, l'assemblée est constituée et peut délibérer valablement.

1.3 Nomination du Président de séance et du secrétaire

Président de séance : [REDACTED]
Secrétaire de séance : [REDACTED]
Tous deux sont élus à l'unanimité des voix

2. Approbation des comptes : Période 01/07/2021 - 30/09/2022

Le syndic a transmis la comptabilité (factures, extraits bancaires, journaux comptables) [REDACTED] comptes pour les vérifications. [REDACTED] a procédé à la vérification des comptes, dont rapport est fait (cfr annexe)

- 2.1 Rapport du commissaire aux comptes est fait :

A la question : « Etes-vous pour l'approbation des comptes ? »

- ONT REPONDU OUI : 8.316 quotités
NON : 0 quotité

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT
L'assemblée générale approuve les comptes à l'unanimité des voix soit 100%

- 2.2 Décharge au commissaire aux comptes (quitus)

A l'unanimité des voix soit 100%, l'assemblée générale des copropriétaires donne décharge au commissaire aux comptes

[Handwritten signatures and stamps]

- 2.3 Décharge aux membres du Conseil de Copropriété (quitus)

A l'unanimité des voix soit 100%, l'assemblée générale des copropriétaires donne décharge aux membres du Conseil de copropriété

3. Décharge au syndic

A la même majorité des voix qu'au point 2, l'assemblée générale donne décharge au syndic quant à sa gestion soit 100%.

3.1 A la question « Etes-vous pour le renouvellement du mandat du syndic : la S.P.R.L. « Patrick Evrard & Co – Immobilier » représentée par [REDACTED] »

- OBT REPONDU : OUI : 8.316 quotités
NON : quotité

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT

Le mandat du syndic est reconduit à l'unanimité des voix jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire valablement constituée

3.2 Election du conseil de copropriété & commissaire aux comptes

§ 1er. L'assemblée générale décide : 1° à la majorité des trois quarts des voix :

c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Membres du conseil de copropriété : Sont élus à l'unanimité des voix Mme [REDACTED]

Commissaire aux comptes : [REDACTED] est élu à l'unanimité des voix

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT

4. Budget : 2022-2023 (art 3.89 §4) & Fonds de réserve

Fonds de réserve obligatoire et solidarité entre usufruitier et nu propriétaire pour les charges dues à la copropriété

Le « fonds de réserve » reste défini en la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

Au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, l'association des copropriétaires doit constituer un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'assemblée générale peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement des charges communes. Lors de l'appel de fonds, le syndic leur communique la part affectée au fonds de réserve.

Syndic - Syndicus	€ 3.148,00	
Entretien - Onderhoud	€ 4.400,00	
Divers - Varia	€ 4.000,00	
Assurance - Verzekering	€ 4.500,00	
Ascenseur - lift	€ 2.800,00	
Chauffage	€ 50.000,00	
Fonds de réserve	€ 2.000,00	
Fonds de roulement	€ 10.000,00	En deux appels de Fonds trimestriels
TOTAL - TOTAAL	€ 80.848,00	



L'assemblée générale approuve le budget à l'unanimité des voix.
Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT

5. Evaluation et validation des contrats de fournitures régulières (art 3.89 §4)

Nettoyage « BELMMAR », Ascenseur : Entretien : « LIFTINC », Ascenseur Contrôle : « BTV » , Electricité -GAZ: « ENGIE », Assurance : « AG INSURANCE », Eau : « Vivaqua »; Adoucisseur : « APRE »; Répartiteurs électroniques : « ISTA »; Extincteurs : « SICLI », Réseau d'égout : « CURNET »; Chauffage : COLLART-EDEC

Remarque : il faut demander à la société de nettoyage de prévoir une autre personne attendu que la personne actuelle n'est pas satisfaisante

A l'unanimité des voix, l'assemblée générale des copropriétaires valide l'ensemble des contrats de fournitures régulières

6. Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir (art 3.89 §4)

❖ Investissement en vue de diminuer la consommation énergétique – Isolation toiture - Façade

7. Approbation devis Installation d'une porte de garage et ce, à chaque entrée à savoir Commandant Ponthier et Hansen Soulie – Soc . « Portomatic » & « All Access »

Art. 577-7. § 1. L'assemblée générale décide :

1° à la majorité des deux tiers des voix :

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes sans préjudice de l'article 577-4, § 1er/1;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4, 4°.

Art. 577-6. § 6 : chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

- Pour les votes, il est pris en considération uniquement les quotités des garages attendu que lors de l'assemblée générale des copropriétaires qui s'est tenue en date du 22/11/2022, les copropriétaires ont décidé et ce à l'unanimité des voix soit 100% de répartir les frais relatifs aux portes de garages uniquement sur les propriétaires des garages cfr point 9 dudit PV

Le syndic a reçu deux offres de prix à savoir celle de « Portomatic » et celle de « All Access »

- Devis « Portomatic » 28/12/2021 :
 - Porte sectionnelle côté Hansen Soulie : **4.141,42 Euros TVAC**
 - Côté Commandant Ponthier : Portail à 1 vantail pivotant motorisé : **8.519,22 Euros TVAC**
- Devis « ALL ACCESS » :17/11/2022
 - Porte sectionnelle côté Hansen Soulie : **4.925,86 Euros TVAC**
 - Porte sectionnelle côté Commandant Ponthier : **5.100,60 Euros TVAC**

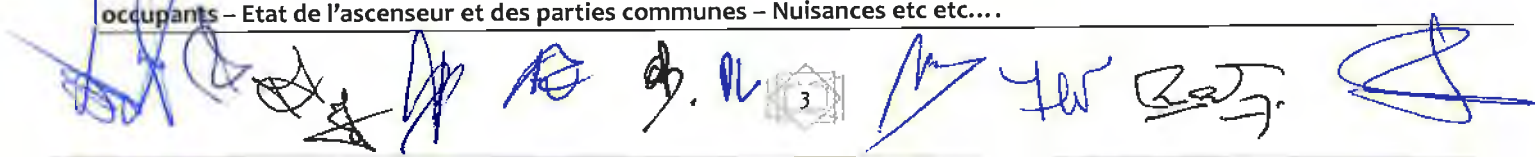
Ce point est abandonné, après un échange de vue - A reporter

8. Devis Builders 02 mars 2022 Infiltrations d'eau dans garages niveau -2 Ponthier

Le syndic porte à la connaissance des participants, le devis de la société « Builders Concept » du 02 mars 2022 pour un montant de 7.386,08 Euros TVAC

Après un échange de vue, à l'unanimité des voix des garages soit 1.425 quotités le devis de la société « Builders » est approuvé

9. Travaux réalisés par le nouveau propriétaire dans l'appartement « G4/C4 » - Nombreuses plaintes des copropriétaires occupants – Etat de l'ascenseur et des parties communes – Nuisances etc etc...



Le syndic a reçu de nombreuses plaintes, photos, courriels des occupants copropriétaires au sujet des désagréments occasionnés par ces travaux dont exemple en date du 06 octobre 2022

10. Situation studio C3 – Situation Ex occupante

La locataire ayant occasionné de nombreux désagréments a quitté les lieux.

11. Occupation du palier partie commune du 3^{ème} étage d'une armoire et d'autres effets par les propriétaires de l'appartement G3

C'était une solution provisoire – Le syndic transmettra un Règlement d'Ordre Intérieur type pour analyse aux membres du Conseil de Copropriété

12. Avons-nous droit en tant que copropriétaire à un avantage fiscal concernant notre consommation chauffage au gaz accordée par le gouvernement ?

L'attribution de l'allocation du gaz en copropriété pas automatique

Afin de faire face aux prix élevés de l'énergie, le gouvernement fédéral a décidé d'accorder aux ménages belges une allocation pour le gaz et l'électricité. Ces mesures de soutien temporaires, seront également bénéfiques aux résidents d'immeubles d'habitation et autres copropriétés disposant d'un système de chauffage au gaz partagé. Néanmoins, le flou résidait quant à l'octroi automatique ou non de cette allocation. Nous avons donc interrogé le cabinet de la Ministre de l'Energie afin d'obtenir quelques éclaircissements.

En principe, **la procédure sera automatique pour les ménages qui, au 30 septembre 2022, disposent d'un contrat résidentiel en leur nom pour l'approvisionnement en gaz de leur appartement** (une chaudière individuelle par exemple), pour autant que les autres conditions soient respectées.

Les familles qui sont approvisionnées en gaz et/ou en chauffage par une installation commune, pour autant que l'immeuble possède un contrat qui remplit les conditions, auront également droit au forfait de base pour le gaz. **Cette attribution ne sera toutefois pas automatique**. En effet, les ménages devront introduire eux-mêmes une demande sur le site du SPF Economie dès que le formulaire sera disponible (à partir du mois de janvier 2023).

13. Ne pourrait-on pas investir dans un système d'éclairage (avenue Hansen-Soulié 98) qui se déclencherait lors de l'approche d'une personne au niveau des 2 portes d'entrée du Rez de chaussée afin de rendre notre consommation d'énergie moins énergivore et d'éviter des factures d'électricité exorbitantes au vu des prix actuels au sein de la copropriété (celui-ci reste allumé en continu dès la nuit tombée ?)

Les deux néons qui sont allumés en permanence seront remplacés par du LED

DIVERS :

- Ramonage des cheminées privatives annuelle - Rappel
- Etanchéité fosse ascenseur Hansen Soulié



A la fin de séance et après lecture ce procès-verbal de 5 pages est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires (article 3.87 §10)

Tous les points inscrits à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à : 21h10'

Résidence Artémise
Avenue Hansen Soulie, 98
Rue Commandant Ponthier, 71
1040 Bruxelles

Bruxelles, le 15 novembre 2022

Année 2021-2022
Examen des comptes

Point 2 à l'ordre du jour

Ce 15 novembre, Christian Feytongs et Jacques Persoons ont, par sondage, procédé à l'examen des comptes de l'exercice et à la répartition des charges dans les différentes rubriques ainsi que vers les comptes individuels des copropriétaires.

La comptabilité se fait suivant le plan comptable spécifique à la gestion des copropriétés. Ce programme est clair et suite à un examen fait en cours d'année, une rectification a été apportée immédiatement dans le relevé qui a suivi.

Remarques :

1. Les relevés d'électricité ont subi, comme tout le monde le sait, une sérieuse augmentation qui n'est pas près de se stabiliser. Ainsi nous relevions en septembre 2021 des provisions mensuelles de 465 € portée en octobre à 814 € pour Hansen Soulie et de 158 à 286 pour Cdt Ponthier. Le décompte de septembre 2022 présente pour Hansen Soulie un solde de 5.028 € et une nouvelle provision mensuelle de 2.371 €. En ce qui concerne Cdt Ponthier, un solde de 1.748 € et une nouvelle provision mensuelle de 819 €. Ceci donne un certain éclaircissement sur la nécessité d'augmenter notre fonds de roulement afin de faire face à cette augmentation. Ceci fait l'objet d'un point à l'ordre du jour.
2. Bilan
 - a. Compte 499000 : Ce compte d'attente représente le litige que nous avons avec Kone concernant l'ancien contrat d'entretien de nos ascenseurs. Une note de crédit a été reçue de leur part et nous en attendons le remboursement. Dès que celui-ci nous sera parvenu, ce poste disparaîtra de l'actif.
 - b. Décompte 2019 ISTA : Du fait d'un « bug » informatique chez Ista, cette répartition de 2019 n'a pas pu être effectuée entre les copropriétaires et ce malgré les demandes répétées de notre syndic. Nous en sommes donc arrivés, en conseil de copropriété, qu'il y aura lieu de répartir ce montant au pro-rata des millièmes occupés par les copropriétaires d'appartements. Il est aussi à remarquer que les Persoons prendront en charge le montant dévolu au 4^e étage gauche Hansen Soulie.
 - c. Poste sinistre : 592,90 € il s'agit du sinistre du 1^{er} étage Cdt Ponthier chez Monsieur Bernard. S'agit-il de frais privés ?
 - d. Soldes impayés copropriétaires : Du fait de la position difficile de notre disponible, nous insistons fort pour que les soldes dûs soient payés au moins dans le courant du mois qui suit la réception du relevé. C'est ainsi qu'il a été constaté que 3 propriétaires n'avaient pas à fin octobre payé la note du mois d'août (voir relevé des charges).

- e. Le solde bancaire du compte courant est bien celui du relevé en date du 28/10/2022. Notre compte dépôt de 187,48 € est resté inchangé.

Nous vous demandons, après cette vérification complète de bien vouloir approuver les comptes remis par notre syndic [REDACTED] pour l'exercice 2021-2022.

La cadence des relevés sera reprise trimestriellement à partir du 01.01.2023.



Association des copropriétaires / Vereniging van mede-eigenaars

RESID. « ARTEMISE »

Avenue Hansen Soulié 98 / Rue Commandant Ponthier 71

BRUXELLES 1040 BRUSSEL

BCE N° 0543 363 118

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DES COPROPRIETAIRES TENUE LE 28 JUIN 2018

L'assemblée générale des copropriétaires de l'ACP « ARTEMISE » se tient chez les propriétaires M. et Mme. PERSOONS, Apt. C4/G4 -avenue Hansen Soulié 98 à 1040 Bruxelles. La séance est ouverte à 19 h. 10'



Art. 577 – 6 § 10 Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

Art. 577-11/2 C. civ. Un copropriétaire peut, à sa demande obtenir, une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé. Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

1. Formalités statutaires

- 1.1. La liste des présences est signée par les intéressés et les procurations sont déposées.
- 1.2. Il est constaté que les copropriétaires présents ou représentés sont 13/30 et ils détiennent 8153 voix sur 10 000. Le double quorum étant atteint, l'assemblée est constituée et peut délibérer valablement.

Président de séance : 
Secrétaire de séance : 
Tous deux sont élus à l'unanimité des voix

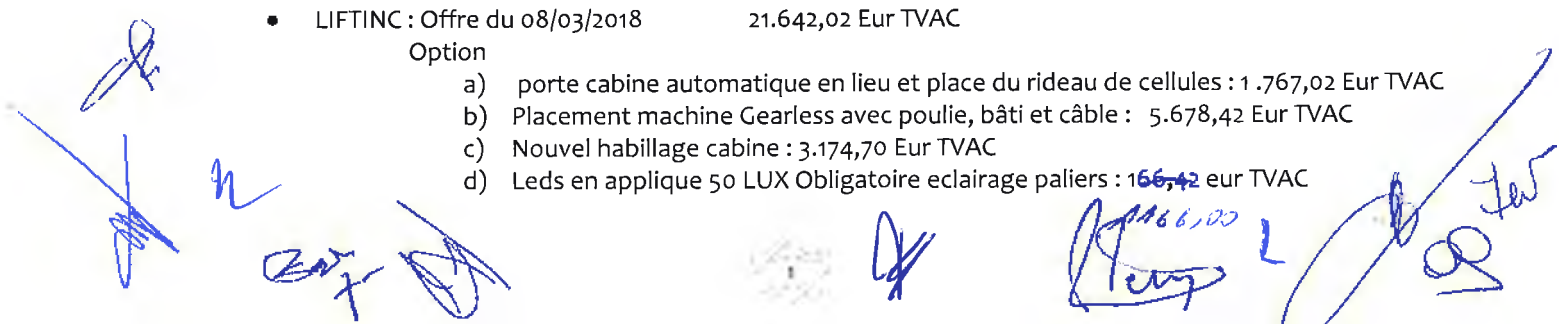
2. Approbation devis mise en conformité ascenseurs (Hansen Soulié et Commandant Ponthier)

POUR RAPPEL, VU LA LEGISLATION EN VIGUEUR, LES ASCENSEURS DATANT DE 1970 POUR L'ACP ARTEMISE DEVAIENT ETRE MIS EN CONFORMITE POUR LE 31/12/2016 AU PLUS TARD

Les devis étaient disponibles sur le site internet du syndic mis à la disposition des copropriétaires comme précisé avec l'ordre du jour.

Ascenseur Hansen Soulié :

- KONE : Offre 24/11/2015 prix total 21.200 Eur TVAC
Option : treuil : 10.507,78 Eur TVAC
Option décoration cabine : 3.710 Eur TVAC
Contrat maintenance : 1.019,51 Eur TVAC
- OTIS : Offre 14/12/2017 prix total : 33.172,00 Eur TVAC
- LIFTINC : Offre du 08/03/2018 21.642,02 Eur TVAC
Option
 - a) porte cabine automatique en lieu et place du rideau de cellules : 1.767,02 Eur TVAC
 - b) Placement machine Gearless avec poulie, bâti et câble : 5.678,42 Eur TVAC
 - c) Nouvel habillage cabine : 3.174,70 Eur TVAC
 - d) Leds en applique 50 LUX Obligatoire éclairage paliers : 166,42 eur TVAC



Contrat de maintenance Liftinc : 768,50 Eur TVAC

Ascenseur Commandant Ponthier :

- KONE : Offre prix du 28/10/2016 total 25.057 Eur HTVA
 - Option : treuil : 9.810 Eur HTVA
 - Option décoration cabine : 3.550 Eur HTVA
 - Contrat maintenance : 839,65 Eur TVAC
- OTIS : Offre du 14/12/2017 prix total : 36.117,48 Eur TVAC
- LIFTINC : Offre du 08/03/2018 21.362,18 Eur TVAC
 - Option
 - e) porte cabine automatique en lieu et place du rideau de cellules : 1.942,8 Eur TVAC
 - f) Placement machine Gearless avec poulie, bâti et câble : 6.977,98 Eur TVAC
 - g) Nouvel habillage cabine : 3.174,70 Eur TVAC
 - h) Leds en applique 50 LUX Obligatoire éclairage paliers : 157,00 eur TVAC HTVA

Contrat de maintenance Liftinc : 742 Eur TVAC

Après un échange de vue A la question : « Etes-vous pour l'approbation du devis de la société et de procéder à la résiliation des deux contrats de maintenance souscrits auprès de la société KONE ? »

- Commandant Ponthier : Société *LIFTINC* pour un montant de *21.362,18* Eur TVAC
 OPTIONS: *H- LEDS EN APPLIQUE 157 Eur HTVA*
- HANSEN SOULIE: Société *LAFAGE,OL* pour un montant de *21642,01* TVAC
 OPTIONS: *LIFTINC* *PORTE CABINE -> 1167,02 TVAC*
 MACHINE GEARLESS 5678,92 TVAC
- ONT REPONDU OUI: *8153* quotités
 NON : 0 quotités

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : *NEANT*
L'assemblée générale approuve ces décisions *à la majorité* - à l'unanimité des voix. *100% 100%*

LE SYNDIC RAPPELLE QUE CELUI-CI PEUT PASSER COMMANDE AUPRES D'UN FOURNISSEUR POUR AUTANT QU'IL DISPOSE DES FONDS NECESSAIRES AFIN D'HONORER LA COMMANDE

- Situation du Fonds ascenseur HS en date du 31/03/2018 : 25.000 Euros
- Situation du Fonds ascenseur CP en date du 31/03/2018 : 7.200 Euros

FINANCEMENT DES TRAVAUX RELATIFS A LA MISE EN CONFORMITE DES ASCENSEURS :

HANSEN SOULIE :

COMMANDANT PONTHER :

15% A la commande
15% livraison du matériel
15% Après mise en service
15% Après réception par un SECT

Appel de Fonds de 6.000 Eur en 3 TRIM 2018

Appel de Fonds de 14000 Eur soit 3.500 Eur par Trimestre.

[Handwritten signatures and initials]

A la fin de séance et après lecture ce procès-verbal de 3 pages est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires (article 577-6 §10)

Tous les points inscrits à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à :

18 h 40



- ① La cave des parties communes sera être vidée de son contenu pour fin septembre. A cet effet, celui-ci sera vidé de son contenu + Installation d'un système (Nouveau) + serrure sur la porte donnant accès aux garages.

Association des copropriétaires / Vereniging van mede-eigenaars

RESID. « ARTEMISE »

Avenue Hansen Soulié 98 / Rue Commandant Ponthier 71

BRUXELLES 1040 BRUSSEL

BCE N° 0543 363 118

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DES COPROPRIETAIRES TENUE LE 27 NOVEMBRE 2017**

L'assemblée générale des copropriétaires de l'ACP « ARTEMISE » se tient chez les propriétaires M. et Mme. PERSOONS, Apt. C4/G4 -avenue Hansen Soulié 98 à 1040 Bruxelles. La séance est ouverte à 19 h. 10'

Art. 577 – 6 § 10 Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

Art. 577-11/2 C. civ. Un copropriétaire peut, à sa demande obtenir, une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé. Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

1. Formalités statutaires

- 1.1. La liste des présences est signée par les intéressés et les procurations sont déposées.
- 1.2. Il est constaté que les copropriétaires présents ou représentés sont 20/30 et ils détiennent **7.845** voix sur **10 000**, l'assemblée est constituée et peut délibérer valablement.

Président de séance : [REDACTED]
Secrétaire de séance : [REDACTED]
Tous deux sont élus à [REDACTED]

2. Approbation des comptes : Période 01/07/2016 – 30/06/2017

Le syndic a transmis la comptabilité (factures, extraits bancaires) [REDACTED] commissaire aux comptes pour les vérifications. [REDACTED] a procédé à la vérification des comptes, [REDACTED] (cfr annexe)

A la question : « Etes-vous pour l'approbation des comptes ? »

- ONT REPONDU OUI : 7.845 quotités
NON : 0 quotités

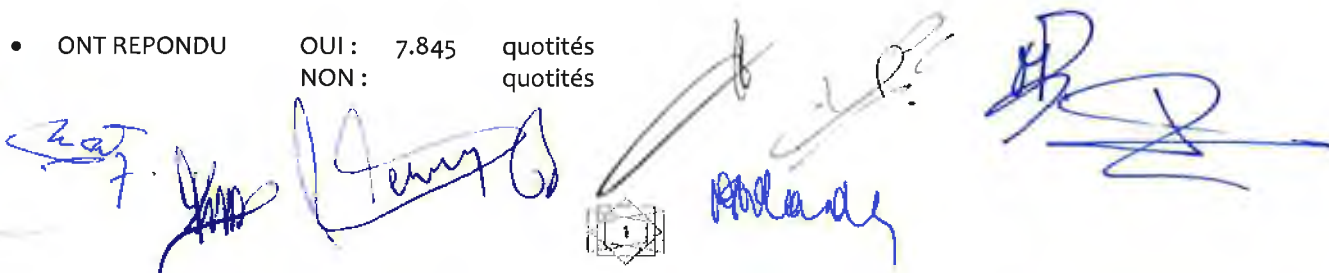
Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT
L'assemblée générale approuve les comptes à l'unanimité.

3. Décharge du syndic

A la même majorité des voix qu'au point 2, l'assemblée générale donne décharge au syndic quant à sa gestion.

3.1 A la question « Etes-vous pour le renouvellement du mandat du syndic : la S.P.R.L. « Patrick Evrard & Co – Immobilier » représentée par M. P. EVRARD ? »

- ONT REPONDU OUI : 7.845 quotités
NON : quotités



Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus :
Le mandat du syndic est renouvelé à l'unanimité des voix

3.2 Election du conseil de copropriété & commissaire aux comptes

Article de la loi du 02 juin 2010 applicable depuis le 1^{er} septembre 2010

§ 1er. L'assemblée générale décide : 1° à la majorité des trois quarts des voix :

c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8 /2.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Sont élus à l'unanimité des voix :

Membres du conseil de copropriété :

Commissaire aux comptes :

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT

4. Budget : 2017/2018

Identique à celui de l'année précédente

Fonds ascenseur Hansen Soulié : 5.000 Eur à répartir sur deux trimestres

Fonds ascenseur Commandant Ponthier : 7.200 Eur soit 1.800 Eur par trimestre

Le budget est approuvé à l'unanimité des voix

5. Ascenseurs – mise en conformité

POUR RAPPEL, VU LA LEGISLATION EN VIGUEUR, LES ASCENSEURS DATANT DE 1970 POUR L'ACP ARTEMISE DEVAIENT ETRE MIS EN CONFORMITE POUR LE 31/12/2016 AU PLUS TARD

Le syndic a demandé auprès de Koné et d'Otis de réactualiser leurs offres de prix par téléphone et par courriel dont aucune suite n'a été réservée à ces deux demandes

Ascenseur Hansen Soulié :

- KONE : Offre 24/11/2015 prix total : 20.000 Eur HTVA
Option : treuil : 9.913 Eur HTVA
Option décoration cabine : 3.500 Eur HTVA
Contrat maintenance : 800 Eur HTVA
- OTIS : Offre 15/12/2014 prix total : 23.331,96 Eur HTVA
Option : treuil : non communiqué
Option décoration cabine : non communiqué
Contrat maintenance : non communiqué

Le syndic a demandé offre auprès de Thyssenkrupp en date du 1^{er} décembre 2015 par courriel [redacted] a répondu le même jour précisant je cite Votre demande a bien été enregistrée
L'offre de cette société n'est jamais parvenue

Le syndic a demandé offre auprès de Technilift en date du 19 décembre 2016 par courriel dont réception de celui-ci par [redacted] 27/12/2016
L'offre de cette société n'est jamais parvenue

Situation du Fonds ascenseur HS en date du 30/09/2017 : 20.000 Euros



Handwritten signatures in blue ink, including names like 'Hansen', 'Ponthier', and 'Artemise'. A small logo with the number '2' is visible at the bottom center.

Ascenseur Commandant Ponthier :

Le syndic a demandé quatre offres de prix auprès de Kone, Otis, Thyssenkrupp et Technilift ; à ce jour seul Kone a communiqué une offre en date du 28 octobre 2016

- KONE : Offre prix total 25.057 Eur HTVA
Option : treuil : 9.810 Eur HTVA
Option décoration cabine : 3.550 Eur HTVA

Situation du Fonds ascenseur CP en date du 30/09/2017 : 3.600 Euros

Une AGE sera convoquée courant du mois de mars 2018 pour décision définitive

6. Infiltration garage n° 22

Plus d'infiltration

7. Graffitis

Entrée des garages Commandant Ponthier ne peuvent être enlevés par la commune attendu qu'il s'agit de la copropriété. Depuis plus de nouveaux

8. Electricité des garages : utilisation de l'électricité des parties communes pour rechargement de la voiture électrique

Cfr rapport du commissaire aux comptes

S'il y a des consommations supplémentaires pour chargement des voitures électriques, le copropriétaire doit en informer le syndic. Montant forfaitaire mensuel de 15 Eur sera comptabilisé à titre de frais privatifs

9. Encombrants dans les parties communes

Il est rappelé aux occupants, que les parties communes ne peuvent servir d'endroit d'entrepôt à des fins privées
Exemple verre important un dessus d'une table semblerait-il

La cave commune doit impérativement être vidée de son contenu. Celle-ci sera fermée

 doit être présent lors de tout déménagement ou emménagement de ses locataires

Isolation de la partie sous les radiateurs côté de rue pour la appartements situés au premier étage A effectuer pa la société « Build Tech & Co »

- ✚ Stock Mazout chez « MAXI CLEANING » : depuis la neutralisation de la cuve à mazout en date du 10/09/2014, il y a toujours un stock de Mazout de 3.5000 litres auprès de ce fournisseur.

Devis parlophonie pour Hansen Soulié

A la fin de séance et après lecture ce procès-verbal de 3 pages est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires (article 577-6 §10)

Tous les points inscrits à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à : 20 h.40'



Résidence Artémise

Avenue Hansen Soulie, 98
Rue Commandant Ponthier, 71
1040 Bruxelles

Bruxelles, le 07 novembre 2017

Année 2016-2017

Examen des comptes

Point 2 de notre ordre du jour : L'approbation des comptes :

Nous avons, [REDACTED] par sondage, procédé à l'examen des comptes et à la répartition des charges dans les différentes rubriques ainsi que vers les comptes individuels.

La comptabilité se fait suivant un programme comptable spécifique à la gestion immobilière, ce programme est clair et suite à l'examen aucune rectification n'est à apporter aux relevés sauf en ce qui concerne la quote-part électricité (utilisation pour voiture) déduite à la quote-part Cdt Ponthier au 2^{ème} trim 17. (voir 172025). Ce montant de 180 € doit être transféré en déduction aux garages dans les comptes du 4^e trim 17. La même somme serait à demander au propriétaire du garage 2 pour l'année 2016-2017 pour une dernière fois, selon nos informations, ce locataire aurait récemment quitté le garage en question. Les frais d'électricité des garages ont été les mêmes pour 2016-2017 que pour 2015-2016.

Les contrôles sur les comptes reçus pour les 3 précédents trimestres avaient permis de faire l'une ou l'autre rectification d'imputation, d'ailleurs peu importantes.

En ce qui concerne les arriérés de solde dûs par les copropriétaires, il semble que le litige du garage [REDACTED] ne se soit pas encore résolu avec le nouveau propriétaire.

Le stock de mazout est toujours en dépôt chez le vidangeur. A nous de décider un prix de liquidation possible et d'acter en charge la différence sur les frais de chauffage entre Hansen Soulie et Cdt Ponthier..

Les provisions pour la mise en conformité des ascenseurs se montent à 20.000 € pour H.Soulie et 3.600 pour Cdt P.. Devons-nous arrêter de provisionner à H.S. ?

Nous avons relevé les frais d'une cotisation pour frais administratifs imputés à notre syndic facturés par Securex de 85,50 €. S'agit-il d'une nouveauté de taxation. Mr Evrard peut-il nous en donner un mot d'explication (voir 173003 du 6/7)..

Le solde du compte bancaire correspond au montant figurant au bilan.

Nous vous demandons donc d'approuver les comptes établis par notre syndic, et nous vous en remercions.

Association des copropriétaires / Vereniging van mede-eigenaars

RESID. « ARTEMISE »

Avenue Hansen Soulié 98 / Rue Commandant Ponthier 71

BRUXELLES 1040 BRUSSEL

BCE N° 0543 363 118

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DES COPROPRIETAIRES TENUE LE 04 décembre 2023**

L'assemblée générale des copropriétaires de l'ACP « ARTEMISE » se tient derrière l'église de Notre Dame du Sacré Cœur / Paroisse salle 2^{ème} étage - Rue de Pervyse 17 – 1040 Bruxelles. La séance est ouverte à 19 h. 10'

Art. 3.87 § 10 Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

Art. 3.96 C. civ. Un copropriétaire peut, à sa demande obtenir, une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé. Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

Rappel : un site internet est mis à la disposition des copropriétaires dont divers documents sont téléchargeables ainsi que les devis. Information précisée dans la convocation avec l'ordre du jour.

1. Formalités statutaires

- 1.1. La liste des présences est signée par les intéressés et les procurations sont déposées.
- 1.2. Il est constaté que les copropriétaires présents ou représentés sont **18/31** et ils détiennent **8.166 voix** sur **10 000**, l'assemblée est constituée et peut délibérer valablement.
- 1.3. Nomination du Président de séance et du secrétaire

Président de séance

Secrétaire de séance

Tous deux sont élus à

2. Approbation des comptes : Période 01/07/2022 – 30/09/2023

Le syndic a transmis la comptabilité (factures, extraits bancaires, journaux comptables) [redacted] Commissaire aux comptes pour les vérifications. [redacted] a procédé à la vérification des comptes, dont rapport est fait (cfr annexe)

- 2.1 Rapport du commissaire aux comptes est fait :


A la question : « Etes-vous pour l'approbation des comptes ? »

- ONT REPONDU OUI : 8.166 quotités
NON : 0 quotité

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT
L'assemblée générale approuve les comptes à l'unanimité des voix soit 100%

- 2.2 Décharge au commissaire aux comptes (quitus)

A l'unanimité des voix soit 100%, l'assemblée générale des copropriétaires donne décharge au commissaire aux comptes



- 2.3 Décharge aux membres du Conseil de Copropriété (quitus)

A l'unanimité des voix soit 100%, l'assemblée générale des copropriétaires donne décharge aux membres du Conseil de copropriété

3. Décharge au syndic

A la même majorité des voix qu'au point 2, l'assemblée générale donne décharge au syndic quant à sa gestion soit 100%.

3.1 A la question « Etes-vous pour le renouvellement du mandat du syndic : la S.P.R.L. « Patrick Evrard & Co – Immobilier » représentée par M. P. EVRARD ? »

- **ONT REPONDU : OUI : 8.166 quotités**
NON : quotité

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT

Le mandat du syndic est reconduit à l'unanimité des voix jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire valablement constituée

3.2 Election du conseil de copropriété & commissaire aux comptes

§ 1er. L'assemblée générale décide : 1° à la majorité des trois quarts des voix :

c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Membres du conseil de copropriété : Sont élus à l'unanimité des voix

Commissaire aux comptes : élu à l'unanimité des voix
Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT

4. Budget : 2023-2024 (art 3.89 §4) & Fonds de réserve

Fonds de réserve obligatoire et solidarité entre usufruitier et nu propriétaire pour les charges dues à la copropriété

Le « fonds de réserve » reste défini en la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

Au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, l'association des copropriétaires doit constituer un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'assemblée générale peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement des charges communes. Lors de l'appel de fonds, le syndic leur communique la part affectée au fonds de réserve.

Syndic - Syndicus	€ 3.148,00
Entretien - Onderhoud	€ 4.800,00
Divers - Varia	€ 5.000,00
Assurance - Verzekering	€ 5.000,00
Ascenseur - lift	€ 2.800,00
Ascenseur Mise en Conformite	€ 2.621,38
Chauffage	€ 30.000,00
Fonds de réserve	€ 5.000,00
TOTAL - TOTAAL	€ 58.369,38

L'assemblée générale approuve le budget à l'unanimité des voix.

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT

Le montant du fonds de réserve sera comptabilisé intégralement dans le prochain décompte des charges

5. Evaluation et validation des contrats de fournitures régulières (art 3.89 §4)

Nettoyage « BELMMAR », Ascenseur : Entretien : « LIFTINC », Ascenseur Contrôle : « BTV » , Electricité -GAZ: « ENGIE », Assurance : « AG INSURANCE », Eau : « Vivaqua »; Adoucisseur : « APRE »; Répartiteurs électroniques : « ISTA »; Extincteurs : « SICLI », Réseau d'égout : « CURNET »; Chauffage : COLLART-EDEC

A l'unanimité des voix, l'assemblée générale des copropriétaires valide l'ensemble des contrats de fournitures régulières

6. Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir (art 3.89 §4)

❖ Investissement en vue de diminuer la consommation énergétique – Isolation toiture - Façade

7. Etat des Ciels de terrasses - Appartements Hansen Soulié

Le syndic demandera des devis pour la prochaine AG

8. Poursuite travaux garages – Remplacement de la deuxième plaque en fonte d'égout entrée garages - Commandant Ponthier – Protection infiltrations dans les garages du 2^{ème} sous-sol

Remplacement de la deuxième plaque en fonte d'égout entrée En ordre
Commandant Ponthier – Protection infiltrations des garages du 2^{ème} sous-sol à poursuivre

9. Prévoir deux curages annuels au lieu d'un seul par CURNET

A faire deux fois l'an, cette décision est approuvée à l'unanimité des voix

10. Porte latérale entrée Hansen Soulié à électrifier + serrure auto-verrouillage

L'assemblée approuve cette décision à l'unanimité des voix

11. Porte entrée en verre à remplacer - Hansen Soulié – Approbation devis « Vitrierie M MAECK » d'un montant de 3.622 Euros HTVA

A la question « Etes-vous pour l'approbation du devis « Vitrierie M MAECK relatif au remplacement de la porte d'entrée en verre d'un montant de 3.622 Euros HTVA

- **ONT REPONDU :** OUI : 8.166 quotités
NON : quotité

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT

Cette décision est approuvée à l'unanimité des voix soit 100%

12. Approbation devis LIFTINC suite analyse de risque d'un montant de € 2.621,38 TVAC

Le syndic communique le rapport de l'organisme de contrôle et ce à réception à l'ascensoriste en charge de la maintenance afin de procéder à la levée des remarques. Le devis de la société « Liftinc » est approuvé à l'unanimité des voix soit 100%

A la fin de séance et après lecture ce procès-verbal de 3 pages est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires (article 3.87 §10)

Tous les points inscrits à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à : 20h30'

Résidence Artémise

Avenue Hansen Soulie, 98
Rue Commandant Ponthier, 71
1040 Bruxelles

Bruxelles, le 20 novembre 2023

Année 2022-2023

Examen des comptes

Point 2 à l'ordre du jour

Ces 16 et 20 novembre, [REDACTED] ont, par sondage, procédé à l'examen des comptes de l'exercice et à la répartition des charges dans les différentes rubriques ainsi que vers les comptes individuels des copropriétaires.

La comptabilité se fait suivant le plan comptable spécifique à la gestion des copropriétés. Ce programme est clair et suite à un contrôle partiel effectué en cours d'année, une rectification a été apportée immédiatement dans le relevé qui a suivi, il s'agissait de la répartition des charges d'entretien des ascenseurs.

Remarques :

1. Concernant les relevés d'électricité, dans le dernier décompte apparaît une série de notes de crédit reçues d'Engie dont le total représente un montant de 29.887,81 € dont rien que pour le gaz = 19.086,19 € pour Hansen Soulie et 7.417,78 € pour Cdt Ponthier. Cela va évidemment se ressentir dans les prochaines demandes de provision. Ces notes de crédit ont été remboursées par Engie. Notre fonds de roulement est donc positif car, en plus, une provision de 5.000 € avait été comptabilisée dans la période 02-04/2023.
2. En ce qui concerne les travaux à effectuer dans les garages (2^e sous-sol), il ne faut pas perdre de vue qu'un acompte de 2.585,13 € a déjà été pris en charge par les garages dans la période 11/22-01/23 (rubrique 6).
3. Au bilan en compte d'attente figure toujours un montant de 3.585,43 € et qui concerne une facture contestée de Kone (ancienne firme assurant l'entretien de l'ascenseur) et pour laquelle une note de crédit a été reçue. Ce montant n'avait pas été porté en compte aux copropriétaires mais Kone n'en a toujours pas fait le remboursement. Ce litige a cependant été suivi par un recommandé du 29 juin 2021 et un mail de Mr Evrard daté du 10/02/2022.
4. Figure aussi au bilan un stock de clefs pour 615,94 € : ce stock existe-t-il toujours ?
5. Le compte ISTA a été régularisé au cours de l'exercice.

6. Soldes impayés

[REDACTED]

X

spécial ! Le détail par mois de ces retardataires a été établi.

Le solde bancaire est bien celui figurant sur notre dernier bilan au 31.10.2023 et se montant à 50.149.91 €, il comprend le capital de la copropriété, la réserve obligatoire ainsi que tous les crédits « à valoir » au profit des copropriétaires.

Nous vous demandons, après cette vérification complète, de bien vouloir approuver les comptes remis trimestriellement par notre syndic Monsieur [REDACTED] pour l'exercice 2022-2023.

[REDACTED]

[REDACTED]

Association des copropriétaires / Vereniging van mede-eigenaars

RESID. « ARTEMISE »

Avenue Hansen Soulié 98 / Rue Commandant Ponthier 71
BRUXELLES 1040 BRUSSEL

BCE N° 0543 363 118

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DES COPROPRIETAIRES TENUE LE 30 NOVEMBRE 2015**

L'assemblée générale des copropriétaires de l'ACP « ARTEMISE » se tient chez les propriétaires M. et Mme. PERSOONS, Apt. C4/G4 -avenue Hansen Soulié 98 à 1040 Bruxelles. La séance est ouverte à 19 h. 45'

Art. 577 – 6 § 10 Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

Art. 577-11/2 C. civ. Un copropriétaire peut, à sa demande obtenir, une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé. Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

1. Formalités statutaires

- 1.1. La liste des présences est signée par les intéressés et les procurations sont déposées.
- 1.2. Il est constaté que les copropriétaires présents ou représentés sont 21/30 et ils détiennent **7.682** voix sur **10 000**, l'assemblée est constituée et peut délibérer valablement.

Président de séance : [REDACTED]
Secrétaire de séance : [REDACTED]
Tous deux sont élus à l'unanimité des voix

2. Approbation des comptes : Période 01/07/2014 – 30/06/2015

Le syndic a transmis la comptabilité (factures, extraits bancaires [REDACTED] Commissaire aux comptes pour les vérifications. [REDACTED] a procédé à la vérification des comptes, dont rapport est fait

A la question : « Etes-vous pour l'approbation des comptes ? »

- ONT REPONDU OUI : 7.682 quotités
NON : 0 quotité

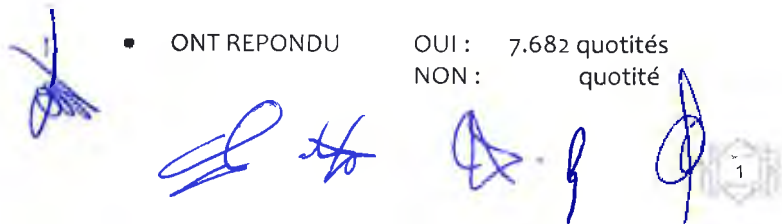
Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT
L'assemblée générale approuve les comptes à l'unanimité des voix.

3. Décharge du syndic

A la même majorité des voix qu'au point 2, l'assemblée générale donne décharge au syndic quant à sa gestion.

3.1 A la question « Etes-vous pour le renouvellement du mandat du syndic : la S.P.R.L. « Patrick Evrard & Co – Immobilier » représentée par M. P. EVRARD ? »

- ONT REPONDU OUI : 7.682 quotités
NON : quotité



ABSTENTION : quotité

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT
Le mandat du syndic est renouvelé à l'unanimité des voix

3.2 Election du conseil de copropriété & commissaire aux comptes

Article de la loi du 02 juin 2010 applicable depuis le 1^{er} septembre 2010

§ 1er. L'assemblée générale décide : 1° à la majorité des trois quarts des voix :

c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8 /2.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Sont élus à l'unanimité des voix :

Membres du conseil de copropriété :

Commissaire aux comptes :

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT

4. Budget : 2015/2016

Syndic - Syndicus	€ 2.784,00
Entretien - Onderhoud	€ 7.400,00
Divers - Varia	€ 2.000,00
Assurance - Verzekering	€ 3.300,00
Ascenseur - lift	€ 2.000,00
Chauffage	€ 15.000,00
Fonds Commandant Ponthier	A DECIDER
Fonds ascenseurs HS	€ 12.000,00
TOTAL - TOTAAL	€ 44.484,00

Le budget est approuvé à l'unanimité des voix

5. Inondations régulières provenant de la remontée des eaux des égouts

- Quelles démarches devons-nous entreprendre pour que la commune y remédie ?
Nous avons reçu une lettre de l'ACP Résidence Toison d'Or Av Hansen Soulié 71 pour une pétition.
Le syndic a signé ladite pétition

6. Ecoulement d'eau provenant de la cheminée de passage de la tuyauterie et aboutissant dans le passage vers les garages. Identification et solution

- S'agit d'un élément privatif – Au propriétaire responsable de procéder à la réparation

7. Séparation totale entre les 2 bâtiments des comptes relatifs au chauffage et à l'eau chaude comme prévu lors de la décision d'installer 2 chaudières

- Les informations transmises à « ISTA » prenaient en considération la séparation des deux chaudières
Les factures définitives d'Electrabel Gaz ont été reçues en été 2015
Ista doit impérativement respecter les données séparées communiquées

8. Régularisation des deux dossiers sinistres

Le premier suite au vol des clés: la répartition des clés sera effectuée – Poste 409101

Poste 409102 : la facture relative aux travaux effectués dans l'appartement de [REDACTED] sera comptabilisée en frais privatifs attendu qu'il s'agit de travaux dans la partie privative

9. Mise en conformité des deux ascenseurs suivant législation en vigueur A.R.

Le syndic demandera les dates de passage de l'entretien

Le syndic communique les devis de la société « KONE » et « OTIS » pour l'ascenseur Hansen Soulié

Demander une offre de prix auprès de ThyssenKrupp

- Etanchéité des caves à effectuer. (infiltrations)
-

A la fin de séance et après lecture ce procès-verbal de 3 pages est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires (article 577-6 §10)

Tous les points inscrits à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à 20h35'



Résidence Artémise

Avenue Hansen Soulie, 98
Rue Commandant Ponthier, 71
1040 Bruxelles

Bruxelles, le 30 novembre 2015

Année 2014-2015

Examen des comptes et rapport du Conseil de copropriété

Heureux de vous accueillir pour notre 45^e réunion annuelle et notre 49^e AG.

En ma qualité de président « sortant », je déclare donc notre assemblée générale de ce 30 novembre ouverte : il est 19h15 et je demande à [REDACTED] Evrard de procéder au point 1 de notre ordre du jour à savoir les formalités statutaires : liste des présences et des procurations ainsi que le quorum des présences
L'AG est-elle valable ? Merci !

Point 2 de notre ordre du jour : L'approbation des comptes :

J'ai donc, personnellement, et par sondage, procédé à l'examen des comptes et à la répartition des charges dans les différentes rubriques ainsi que vers les comptes individuels.

La comptabilité se fait suivant un programme comptable spécifique à la gestion immobilière, ce programme est clair et suite à l'examen aucune rectification n'est à apporter aux relevés.

Les demandes de provisions pour les travaux à la cour des garages ont été régularisées dans les comptes du 3^{ème} trimestre 2015. S'il existe des soldes créditeurs pour les propriétaires uniquement de garages, le remboursement pourra être demandé au syndic.

En ce qui concerne une remarque d'Ista sur ses feuilles de relevé, ils signalent que lors de leur visite du 21/08/15, les appartements P1-P2 et P3 n'étaient pas accessibles. Or à ma connaissance, leur visite ne nous a pas été annoncée. J'en suis personnellement certain en ce qui me concerne car le 21/08 au matin, le technicien a sonné chez moi pour les mesures et ne savait pas qu'il y avait un second bâtiment rue Cdt Ponthier et, sur place, nous avons constaté qu'il n'y avait aucun avis de passage.

Monsieur [REDACTED] a demandé s'il n'était pas possible de scinder les décomptes chauffage entre les deux bâtiments, le tout figure au point 9 des décomptes trimestriels, nous pourrions avoir un point 9A pour Hansen Soulie et un point 9B pour Cdt Ponthier ? J'ai vu aussi que Mme Richir avait fait la demande à Ista pour bien scinder les deux chauffages en date du 23/02/2015.

Les soldes des comptes bancaires mentionnés aux bilans ont été contrôlés avec les extraits et ce à chaque fin de trimestre.

Le stock de mazout figure toujours au bilan. La raison vient du fait qu'il existe toujours en dépôt chez le vidangeur. [REDACTED] n'a toujours pas réussi à le replacer dans une autre des copropriétés dont il assure la gérance. Beaucoup de celles-ci étant passées, comme nous, au gaz.

Je vous demande donc d'approuver les comptes établis par notre syndic, et je vous en remercie.

Nous arrivons au point 3 de notre ordre du jour à savoir
Donner décharge à notre syndic et renouveler son mandat.

Quant à l'élection du Conseil de Copropriété : aucune candidature n'a été enregistrée !!

J'avais demandé, à notre précédente assemblée, de pouvoir passer la main étant actuellement dans ma 86^e année ! Il s'avère temps que la jeune génération qui nous entoure entame une présidence et une participation au Conseil, chose qui peut se faire

Je continuerai à accepter d'ouvrir la porte, de faire les commissions (sacs poubelles, lampes, produits d'entretien etc... et de procéder à l'examen annuel des comptes.
Merci !

Maintenant rentrons dans les points de notre futur avec le budget établi pour 2015-2016 et je demande à Patrick Evrard de continuer.....

Association des copropriétaires / Vereniging van mede-eigenaars

RESID. « ARTEMISE »

Avenue Hansen Soulié 98 / Rue Commandant Ponthier 71

BRUXELLES 1040 BRUSSEL

BCE N° 0543 363 118

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DES COPROPRIETAIRES TENUE LE 21 NOVEMBRE 2016

L'assemblée générale des copropriétaires de l'ACP « ARTEMISE » se tient chez les propriétaires M. et Mme. PERSOONS, Apt. C4/G4 -avenue Hansen Soulié 98 à 1040 Bruxelles. La séance est ouverte à 19 h. 10'

Art. 577 – 6 § 10 Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

Art. 577-11/2 C. civ. Un copropriétaire peut, à sa demande obtenir, une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé. Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

1. Formalités statutaires

- 1.1. La liste des présences est signée par les intéressés et les procurations sont déposées.
- 1.2 Il est constaté que les copropriétaires présents ou représentés sont 22/30 et ils détiennent 8.849 voix sur 10 000, l'assemblée est constituée et peut délibérer valablement.

Président de séance [REDACTED]
Secrétaire de séance [REDACTED]
Tous deux sont élus à l'unanimité des voix

2. Approbation des comptes : Période 01/07/2015 – 30/06/2016

Le syndic a transmis la comptabilité (factures, extraits bancaires) à [REDACTED] comptes pour les vérifications. [REDACTED] a procédé à la vérification des comptes, dont rapport est fait (cfr annexe)

A la question : « Etes-vous pour l'approbation des comptes ? »

- ONT REPONDU OUI: 8.006 quotités
- NON: 562 + 281 quotités

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : [REDACTED]
L'assemblée générale approuve les comptes à la majorité des voix.

3. Décharge du syndic

A la même majorité des voix qu'au point 2, l'assemblée générale donne décharge au syndic quant à sa gestion.

- 3.1 A la question « Etes-vous pour le renouvellement du mandat du syndic: la S.P.R.L. « Patrick Evrard & Co – Immobilier » représentée par [REDACTED] »

- ONT REPONDU OUI: 8.006 quotités
- NON: 562 + 281 quotités
- ABSTENTION: quotité



Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus
Le mandat du syndic est renouvelé à la majorité des voix

3.2 Election du conseil de copropriété & commissaire aux comptes

Article de la loi du 02 juin 2010 applicable depuis le 1^{er} septembre 2010

§ 1er. L'assemblée générale décide : 1° à la majorité des trois quarts des voix :

c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8 /2.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Sont élus à l'unanimité des voix :

Membres du conseil de copropriété

Commissaire aux comptes

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT

4. Budget : 2016/2017

Identique à celui de l'année précédente

Fonds ascenseur Hansen Soulié : 6.000 Eur à répartir sur trois trimestres

Fonds ascenseur Commandant Ponthier : 3.600 Eur soit 900 Eur par trimestre

Le budget est approuvé à l'unanimité des voix

5. Mise en conformité des deux ascenseurs suivant législation en vigueur A.R.

Les offres de prix ont été établies sur base des analyses de risque

Ascenseur Hansen Soulié :

- KONE : Offre 24/11/2015 prix total : 20.000 Eur HTVA
Option : treuil : 9.913 Eur HTVA
Option décoration cabine : 3.500 Eur HTVA
Contrat maintenance : 800 Eur HTVA
- OTIS : Offre 15/12/2014 prix total : 23.331,96 Eur HTVA
Option : treuil : non communiqué
Option décoration cabine : non communiqué
Contrat maintenance : non communiqué

Le syndic a demandé offre auprès de Thyssenkrupp en date du 1^{er} décembre 2015 par courriel dont M. Hottart a répondu le même jour précisant je cite Votre demande a bien été enregistrée
L'offre de cette société n'est jamais parvenue

A l'unanimité des voix, l'assemblée décide de postposer la décision faute d'un devis supplémentaire.
Dès réception d'une troisième offre, une AGE sera convoquée

Ascenseur Commandant Ponthier :

Attendu que ces copropriétaires ne sont que 3 pour supporter ces frais, il avait été demandé lors de la dernier AG du 30/11/2015, au syndic de fournir les plans de Commandant Ponthier pour étude d'un aménagement de la cage d'escalier . Les plans déposés à la commune ont été communiqués par courriel en date du 22/12/2015 par le syndic.
En date du 25 mai 2016, Mme Van Geit copropriétaire d'un appt CP, informe le syndic dont je cite : « Après de multiples recherches et des devis sous l'égide de l'architecte Grailet, nous avons décidé en réunion collégiale de procéder à la mise en conformité de l'ascenseur existant.

Nous devons renoncer au projet de remplacement de l'ascenseur par un escalier car les contraintes du bâtiment ne peuvent s'adapter aux exigences de la loi, notamment d'un point de vue largeur et hauteur des marches.

Le 25 mai 2016, le syndic a envoyé un courriel auprès d'un organisme de contrôle à savoir la société BTV en vue d'effectuer l'analyse de risque pour demande de devis Visite sur les lieux le 10/06/2016- Réception du rapport fin juillet 2017 dont celui-ci a été transmis aux copropriétaires de CP pour information.

Le syndic a demandé trois offres de prix auprès de Kone, Otis et Thyssenkrupp à ce jour seul Kone a communiqué une offre en date du 28 octobre 2016

- KONE : Offre prix total 25.057 Eur HTVA
Option : treuil : 9.810 Eur HTVA
Option décoration cabine : 3.550 Eur HTVA

Pas de décision attendu qu'il faut d'autres devis

6. Humidité mur des garages – sous-sol

Infiltration sous-sol niveau -2 ; à l'unanimité des voix soit 100% , l'assemblée décide de faire appel à un architecte à savoir Monsieur Laporta pour étude technique.
Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT

7. Infiltrations caves et humidité – caves non vidées depuis de nombreuses années

Suivi par Vivaqua

[REDACTED] doit vider sa cave de son contenu et ne pas les entreposer dans les parties communes

8. Electricité des garages : utilisation par un locataire de l'électricité des parties communes pour rechargement de la voiture électrique

Dans le garage n°2, une voiture électrique est rechargée sur le compteur des parties communes Ce qui ne peut se faire
Cfr rapport du conseil de copropriété du 18/10/2016

9. Infiltration décharge eaux usées passage de servitude Commandant Ponthier

Le syndic a reçu un courrier de l'avocat [REDACTED] en date du 15 /11/ 2016 Conseil de [REDACTED] dont le syndic ne manquera pas d'y réserver suite vu les nombreuses erreurs contenues (décompte chauffage, fuite décharge des eaux usées et ascenseur)

Celle-ci met en demeure le syndic d'effectuer la réparation de la décharge des eaux usées suivant rapport établi par BMC Services en date du 10/02/2016. Depuis de nombreux mois, le syndic a précisé par courriels aux deux intéressés qu'il a dans ses attributions les parties communes et non les parties privatives attendu qu'il faut passer par l'appartement [REDACTED] situé au premier étage pour accéder à cette conduite. Cet élément a été précisé à maintes reprises dont les deux copropriétaires ont informé le syndic qu'il fallait passer par le dessous de la dalle. [REDACTED] par courriel en date du 17 octobre 2016 a confirmé qu'il ne donnait pas l'autorisation d'accéder à sa partie privative pour réparation.

Dès sur base de cet élément, le syndic a recontacté le plombier Vigo dont ce dernier a confirmé par courriel en date du 17 novembre 2016 dont je cite : « **suite à notre passage en date du 16/11/2016 suivant votre demande, il est malheureusement impossible d'effectuer les travaux de réparations de fuite sans passer par l'appartement du premier étage chez Monsieur [REDACTED] La colonne est cassée en deux juste en-dessous de l'Y qui reprend l'appartement de [REDACTED]** »

Dès lors, sur base de cette confirmation, le syndic mettra dans sa réponse en demeure l'avocat [REDACTED] afin que celui-ci donne accès à son appartement pour remise en état de la conduite et ce dans la quinzaine.

Les travaux d'ouverture et de fermeture dudit appartement incomberont à ce copropriétaire. Un dossier sinistre sera ouvert auprès de la compagnie d'assurance dès le commencement des travaux attendu que [REDACTED] devra communiquer au syndic devis pour ces travaux. La fermeture des lieux ne pourra s'effectuer qu'à partir du moment où l'expert mandaté par la compagnie sera passé sur les lieux pour constatations.

10. Graffitis

Pour les enlever, il sera repeint

- Divers : offre de prix par la société de Nettoyage MJJ pour Commandant Ponthier

A la fin de séance et après lecture ce procès-verbal de 4 pages est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires (article 577-6 §10)

Tous les points inscrits à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à : 20 h.45'

Examen des comptes

Il a été procédé à la vérification des comptes pour notre exercice 2015-2016 par [REDACTED]

Toutes concordances entre les factures, les répartitions et les relevés trimestriels ont été établies et les extraits de banque reflètent les montants reportés sur le bilan.

Un OD est à effectuer pour la facture 163009 d'un contrôle BTV imputé en totalité à la rubrique 8 au lieu de sa répartition avec la rubrique 7 (HS) pour un montant de 205,82 €

Nous avons également constaté que la facture 154024 du 18/12 d'un montant de 1233,89 (travaux dans l'entrée des garages) a été portée en compte pour 1049,39 € après information reçues par la compta, cette différence représentait le solde de la provision faite pour les travaux de la cour des garages.

Un dépannage de la chaudière Hansen Soulie a été effectué le 19/03/16 par la firme Collard pour 107,59 €. Il s'agit d'un simple réarmement de la chaudière. Christian Feytongs avait demandé à [REDACTED] fasse un geste et crédite cette facture ?

Il existe actuellement une réserve pour travaux de 5.176,37 € appartenant à l'ensemble de la copropriété ainsi qu'une réserve de 12.000 € pour l'ascenseur Hansen Soulie.

Le stock de mazout, toujours en dépôt auprès de la firme qui a vidangé notre citerne, ne devrait-il pas être déprécié ?

Un nouvel achat de 10 clefs a été effectué pour 320,89 € et un stock de 411,21 € figure au bilan du 30.09.16. fact de Verschelde n°162004 du 31/3/16 adresse de livraison av Hansen Soulie,98 bon 20160141. Notre question = qui a réceptionné ces clés et où sont-elles ?

Deux soldes importants figurent dans la dette des propriétaires, à savoir, Mr [REDACTED] propriétaire de garages, il a en effet vendu son double garage, en laissant une dette de 570,96 €. S'il ne répond pas à notre dernière mise en demeure, il y a lieu de transmettre le dossier à l'avocat. OR, le nouveau propriétaire n'a pas encore payé les charges du 2^{ème} trimestre ! Le cas est donc à suivre impérativement. D'après [REDACTED] une solution est attendue.

Un rappel est à adresser à M [REDACTED] Monsieur perd souvent de vue le décompte des charges ! Les 3 trimestres 2016 sont dûs.

Nous vous demandons donc d'approuver les comptes trimestriels qui vous ont été présentés pour cet exercice.



Association des Copropriétaires

Résidence Artémise

Avenue Hansen Soulie, 98

Rue Commandant Ponthier, 71

1040 Bruxelles

Procès-Verbal de la réunion du Conseil de Copropriété du 18 octobre 2016

Comptes :

Monsieur [REDACTED] nous remettra les documents comptables pour la période du 01/10/2015 au 30/09/2016. Ils seront examinés par [REDACTED] et [REDACTED]

Différents points ont été examinés en vue de la préparation de l'Assemblée Générale.

1. La situation de nos ascenseurs :

Concernant Hansen Soulie, la provision se fait et se monte à fin septembre à 12.000 €. Mr [REDACTED] nous exposera la situation « légale » devant laquelle nous nous trouvons. Nous possédons actuellement deux offres = KONE pour 21.200 € et OTIS pour 24.731,58 €. Cette dernière nous semble plus complète et souhaitons la suivre. Kone, d'après les on-dit, présente moins de garantie.

En ce qui concerne l'ascenseur Cdt Ponthier, la question du remplacement, de la suppression repose uniquement sur la décision des trois propriétaires de l'immeuble et en discuter à notre AG ne nous semble pas opportun.

Note : il en va de même en ce qui concerne la fuite à un raccord de la descente d'eau chaude.

Monsieur [REDACTED] a établi un relevé des frais d'ascenseur supportés par Cdt Ponthier pendant un an ;

4 T 2015	Contrôle annuel	192,25	
	Contrat d'entretien	814,97	
2T 2016	Garniture guide	746,24	
	Dossier sécurité	137,80	
3T 2016	Cable limit vitesse	1099,22	total 2.990,48 €

Condamner l'ascenseur serait une sérieuse économie !

2. Electricité dans les garages

Nous avons constaté une forte hausse de consommation. Dans un de nos garages cour (le n°2) a été repéré une voiture mixte rechargeant ses batteries sur le circuit du commun. D'après nos informations, le locataire paierait un supplément de loyer au propriétaire. Suivant les relevés que nous avons fait la consommation des garages a évolué comme suit :

2013-2014	167,73 €
2014-2015	202,72 €
2016-2017	383,92 €

Soit une augmentation de 181 €.

Il serait donc recommandé de débiter ce propriétaire de ce garage n°2 [REDACTED] d'une somme de 180 € qui serait portée au crédit de la rubrique « garages » comme régularisation de consommation.

L'attention est requise auprès de tous les propriétaires de garages de veiller à ce cas d'occupation et d'en aviser leurs locataires. Il n'existe pas de compteurs individuels pour chaque garage.

3. Entretien

L'entretien des garages et de l'immeuble Hansen Soulie se fait à la satisfaction de tous et le fait d'être passé par une firme de nettoyage a permis une économie : nous payons, en effet, par mois, 315€ au lieu de 560 €.

4. Infiltrations d'eau

Principalement dans le deuxième sous-sol des garages, ces infiltrations continuent : par forte pluie à travers le mur du fond et même par légère pluie, l'eau sort du mur du garage situé à droite près de l'emplacement de la pompe. Si la chose persiste, il y aurait lieu de procéder au renforcement du mur du fond y compris le mur des deux garages jouxtant ce mur.

La situation de ces infiltrations ainsi que les débordements dans nos caves est suivie par Vivaqua et la Commune. Il nous a été promis que le problème qui se situe au niveau du boulevard devait être amélioré par une meilleure répartition de l'écoulement qui se fait actuellement principalement par les conduits descendant l'Avenue Hansen Soulie. Lorsqu'il y a de fortes pluies, le niveau de la canalisation de l'égout est supérieur à nos sorties d'écoulement, d'où refoulement !

5. Tags

Les tags situés dans l'entrée des garages de la rue Cdt Ponthier ne seront pas enlevés par les services communaux, ceux-ci ne s'occupant que des façades. Nous les laissons donc car ils empêchent de nouveaux !

On avait pensé cela lors de notre réunion, MAIS en date du 30.10.16, une nouvelle série est apparue dans toute l'entrée Cdt Ponthier ainsi que dans les garages de ce niveau, nous envisageons un badigeonnage de réparation !

6. Divers

Il est à rappeler aussi de ne pas jeter de mégots sur les toits des garages ni dans la cour.... Peu mais ça arrive !

Que faut-il faire avec les étrennes des éboueurs ? Sacs blancs et sacs jaunes et bleus.

7. Infiltrations cave Hansen Soulie

Il s'agit de la cave de [REDACTED] ainsi que de celle de [REDACTED] [REDACTED] Malgré les travaux de pontage et de modification de la descente qui avaient été faits par Build en janvier 2016 (fact 161014 de 2291,51 €). Une forte humidité et infiltration continue à se manifester.

Revoir jointure des dalles de la cour à cet endroit ?