

**ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DU 27/10/2005 DE L'ASSOCIATION DES
COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LES VENELLES SISE A 1150 BRUXELLES**

Présentation

1^{er} volet :

Convocation de l'assemblée générale

- **Ordre du jour :**
Les points suivants sont développés dans l'ordre du jour de la convocation mais repris **brièvement** dans le procès verbal.
 2. Rapport sur l'exercice clôturé
 - 2.1. Activité du conseil de gérance
 - 2.2. Contentieux de la copropriété en cours
 - 2.3. Analyse du tableau comparatif des dépenses
 - 2.5. Dépenses de l'exercice à épingle hors décision(s) de l'assemblée générale
 - 2.6. Suivi de l'exécution des décisions prise par l'assemblée générale
 - 2.7. Travaux entrepris par les ouvriers de la copropriété
 - 2.8. Analyse du bilan au 30/06/2005
 - 2.9. Situation du fonds de réserve
 6. Information sur des travaux obligatoires ou conservatoires à entreprendre
 - 6.1. Information sur l'Arrêté Royal du 17 mars 2005 portant modification de l'arrêté royal du 9 mars 2003 relatif à la sécurité des ascenseurs
 - 6.2. Information sur l'Arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale déterminant Les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location
- **Annexes :**
 1. Suivi Energétique et contrôle de chaufferie par Monsieur André Sonon, ingénieur Conseil.
 2. Rapport du réviseur d'entreprises sur les comptes annuels de la copropriété clôturés le 30 juin 2005 pour l'exercice 2004-2005.

Deuxième volet :

Procès verbal de l'Assemblée générale

- **Ordre du jour succinct**
 1. Nomination de deux scrutateurs
 2. Rapport sur l'exercice clôturé
 3. Comptabilité de l'exercice clôturé
 4. Décharges des comptes et de la gestion pour l'exercice clôturé
 5. Elections et mandats
 6. Information sur des travaux obligatoires ou conservatoires à entreprendre
 7. Projets et/ou propositions soumis à l'approbation de l'assemblée générale
 8. Règlement général de copropriété
 9. Points inscrits à la demande de copropriétaire(s)
 10. Comptabilité du nouvel exercice
- Divers hors ordre du jour
- Tableau récapitulatif des résultats des votes intervenus en séance

RESIDENCE LES VENELLES - ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DU 27/10/2005

Après avoir vérifié les présences, les procurations, les droits de vote et constaté la validité de l'assemblée, il sera demandé aux participants de délibérer sur **l'ordre du jour** suivant :

1. Nomination de 2 scrutateurs

2. Rapport sur l'exercice clôturé

ANNEXE A LA CONVOCATION

1.1. Activité du conseil de gérance

1.2. Contentieux de la copropriété en cours

1.3. Analyse du tableau comparatif des dépenses

ANNEXE 1

1.4. Suivi énergétique de la chaufferie

ANNEXE 2

1.5. Dépenses de l'exercice à épingle hors décision(s) de l'assemblée générale

1.6. Suivi de l'exécution des décisions prises par l'assemblée générale

1.7. Travaux entrepris par les ouvriers de la copropriété

1.8. Analyse du bilan au 30/06/2005

1.9. Situation du fonds de réserve

3. Comptabilité de l'exercice clôturé

3.1. Rapport du vérificateur aux comptes

ANNEXE 3

3.2. Approbation des comptes (du 01/07/2004 au 30/06/2005)

4. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice clôturé

4.1. Aux membres du conseil de gérance

4.2. Au vérificateur aux comptes

4.3. Au syndic

5. Elections et mandats

5.1. Mandats des membres du conseil de gérance

5.2. Mandat au Conseil de gérance de pouvoir choisir le vérificateur aux comptes professionnel chargé d'auditer les comptes de la copropriété en vue de leur approbation par l'assemblée générale

6. Information sur des travaux obligatoires ou conservatoires à entreprendre

ANNEXE A LA CONVOCATION

6.1. Information sur l'Arrêté Royal du 17 mars 2005 portant modification de l'arrêté royal du 9 mars 2003 relatif à la sécurité des ascenseurs

6.2. Information sur l'Arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-capitale déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location

7. Projets et/ou propositions soumis à l'approbation de l'assemblée générale

ANNEXE A LA CONVOCATION

- 7.1. Affectation des éventuelles indemnités obtenues dans le cadre des dossiers contentieux ouverts à l'encontre de CFE et consorts et de l'Office Cogébra - Nettoyage du bilan**
- 7.2. Travaux d'assainissements (escaliers - couvre-murs - étanchéité des toitures ou coursives couvrant des pièces habitées - gouttières et descentes d'eau pluviale - maçonneries - ...) :**
 - 7.2.1. renouvellement de l'enveloppe de 100.000 €TVAC mise à disposition du syndic avec l'assistance du conseil de gérance pour les exercices 2005/2006 et 2006/2007 (sous réserve de décision contraire lors de l'assemblée générale statutaire de 2006)**
 - 7.2.2. Mandat au syndic, assisté du conseil de gérance, de décider de la démolition de certains bacs à plantes en maçonneries suivant nécessité technique et remplacement par des bacs "posés "**
- 7.3. Contrat d'entretien de la chaufferie - Souscription de l'avenant couvrant les installations désignées au contrat de base en garantie totale et portant la période contractuelle à 10 ans. Montant de la redevance annuelle supplémentaire = 1.732,56 €TVAC**
- 7.4. Passation de l'acte authentique actant le transfert de propriété de la terrasse contiguë à l'appartement situé 36 Coursive Plein Ciel, pour laquelle un compromis de vente a été signé en bonne et due forme le 20/05/1987 entre la copropriété, représentée par son syndic de l'époque, Monsieur Roger Braconnier et Monsieur du Chesne, propriétaire. Mandat au syndic de pouvoir représenter la copropriété lors de la passation de cet acte.**
- 7.5. Internet collectif**

VOIR FOLDER EN ANNEXE

- 7.6. Mise en oeuvre de valve d'affichage extérieur pour la mise en vente ou en location d'appartements aux 2 entrées principales du complexe immobilier (côté rue au Bois et avenue Parmentier) - Coût : +/- 1.000,00 €TVAC par valve
- 7.7. Suppression de l'indemnité de " déménagement / emménagement " à la suite de l'absence de concierge
- 7.8. Achat d'un nouveau tracteur (information)

8. Règlement général de copropriété

- 8.1. Rappel du chapitre III - Droits et obligations des copropriétaires
- 8.2. Mandat au syndic, assisté des membres du conseil de gérance, de pouvoir entamer des poursuites judiciaires à l'encontre des copropriétaires qui n'ont pas respecté ou qui ne respecteraient pas le contenu de ce chapitre

9. Points inscrits à la demande de copropriétaires

- 9.1. Prévention des inondations
- 9.2. Elagage et/ou abatage de certains arbres - Position de la copropriété vis-à-vis de la Commune de Woluwé Saint Pierre
- 9.3. Prestations et encadrement des ouvriers
- 9.4. Fonctionnement du rôle de garde pour tous ce qui relèvent des parties communes

10. Comptabilité du nouvel exercice

ANNEXE A LA CONVOCATION

- 10.1. Présentation du budget couvrant les charges ordinaires
- 10.2. Fixation du montant de l'apport annuel au fonds de réserve
- 10.3. Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale
- 10.4. Projection des appels de provisions périodiques

ANNEXE 1

COCLET-BRADLEY Syndic s.p.r.l.
rue Basse 21/23- Bte 21
B-1180 BRUXELLES
02/373.38.10 - fax : 02/375.18.68
email : www.coclet-bradley.be
No d'entreprise : 0460.096.437
R.C. Professionnelle No 16769770423

Marc MILCAMPS, Agent agréé I.P.I. 103.343
Détenant du certificat de qualité syndic S.N.P.
Stéphane KIRKOVE, Agent agréé I.P.I. 102.646
Muriel PIERACHE, Agent agréé I.P.I. 105.203

**ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DU 27/10/2005 DE L'ASSOCIATION DES
COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LES VENELLES 2 SISE A 1150 BRUXELLES
ANNEXE A LA CONVOCATION
RAPPORT SUR L'EXERCICE ECOULE
INFORMATIONS SUR CERTAINS POINTS INSCRITS A L'ORDRE DU JOUR
COMPTABILITE DU NOUVEL EXERCICE**

- le présent rapport constitue une annexe qui fera partie intégrante du procès-verbal à établir
- l'ordre du jour a été établi par le conseil de gérance à l'occasion d'une réunion tenue le 03/10/2005

1. Nomination de 2 scrutateurs

Afin d'éviter toute contestation ultérieure quant à la validité des votes écrits qui interviendront en cours de séance, le syndic invitera l'assemblée générale à nommer 2 scrutateurs.

La nomination de ces deux scrutateurs se fera à mains levées.

2. Rapport sur l'exercice clôturé

2.1. Activité du conseil de gérance

Les différents points abordés au cours des réunions du Conseil de gérance, qui méritent d'être mentionnés, sont repris ci-après (dont certains sous forme d'extraits des procès-verbaux) :

- Suivi de l'évolution de la comptabilité, à savoir :
 - relevé des charges de l'exercice en cours ;
 - bilan avant répartitions ;
 - balance clients ;
 - balance fournisseurs ;
 - évolution des créances des copropriétaires débiteurs.

- Suivi des travaux de réparation et d'entretien
- Problématique de l'ascenseur " C" situé à la limite séparative entre les 2 phases
- Rénovation de la chaufferie (suite et fin)
- Rénovation du revêtement de la Venelle au Palio par la commune
- Fissuration de poutres dans les garages
- Horaires et encadrement des ouvriers (voir point 9.3. ci-après)
- Remplacement de la porte donnant accès à la machinerie du double ascenseur : le syndic

- sollicitera 2 offres comparatives pour l'exécution de ce travail.
- Orage survenu dans la nuit du 10 au 11 septembre : lors de l'entrevue du 27/09/2005 avec Monsieur Draps, Monsieur Janssens, qui était également présent, a promis que l'ensemble du réseau d'égouts serait nettoyé prochainement et que l'un ou l'autre avaloir serait ajouté aux endroits critiques.

2.2. Contentieux de la copropriété en cours

- Suivi des dossiers contentieux portant sur des recouvrements de créances - situation à ce jour :

Nom du propriétaire	Solde
Madame Emplit	614,42
Madame Henri	1.412,83
Monsieur Tshiongo	4.602,59
TOTAL	6.629,84

- **Poursuite de l'instruction du dossier contentieux ACP Les Venelles 2 contre COGEBRA :** le syndic a répercuté à l'avocat Mostin le contenu de la résolution adoptée par l'assemblée générale extraordinaire tenue le 27/06/2005. Les termes du mail reçu de l'avocat Mostin en date 05/09/2005 laisse penser qu'une convention transactionnelle pourrait être signée prochainement. Dans l'affirmative, la copropriété percevra une indemnité " solde de tous comptes " de 15.455,00 €(1).
- **Poursuite de l'instruction du dossier contentieux ACP Les Venelles 2 contre C.F.E. & consorts :** la signature de la convention transactionnelle devrait intervenir prochainement. Dans l'affirmative, la copropriété percevra une indemnité " solde de tous comptes " de 146.400,00 €(2).

2.3. Analyse du tableau comparatif des dépenses (ANNEXE 1)

En limitant la comparaison des dépenses de l'exercice clôturé au budget présenté l'an dernier et à la clôture de l'exercice précédent, les différences suivantes apparaissent :

Cpte	Rubrique de répartition	Réalisé	Budget	Réalisé	Comparatif en %	
		2004	2005	2005	budget	2004
L000	Frais de conciergerie & de personnel	106.479,66	74.600,00	90.026,82	20,68 %	-15,45 %
L100	Dépenses courantes	40.476,93	42.700,00	34.246,73	-19,80 %	-15,39 %
L200	Frais ascenseurs	15.245,92	15.850,00	15.545,07	-1,92 %	1,96 %
L300	Frais de syndic	49.852,98	50.600,00	50.855,58	0,51 %	2,01 %
L600	Frais de chauffage et eau	147.954,59	151.000,00	151.516,66	0,34 %	2,41 %
L640	Consommation gaz cuisine	1.700,79	1.800,00	1.966,14	9,23 %	15,60 %
Total consommations et services		361.710,87	336.550,00	344.157,00	2,26 %	-4,85 %

P000	Frais de conservation	39.762,54	46.000,00	43.174,10	-6,14 %	8,58 %
P200	Travaux ascenseurs	2.786,23	1.250,00	0,00	-100,00 %	-100,00 %
P600	Travaux chauffage	2.649,00	2500,00	1.382,56	-44,70 %	-47,81 %
Total frais propriétaires ordinaires		45.197,77	49.750,00	44.556,66	-10,44 %	-1,42 %

Total des frais ordinaires		406.908,64	386.300,00	388.713,66	0,62 %	-4,47 %
-----------------------------------	--	-------------------	-------------------	-------------------	---------------	----------------

2.4. Suivi énergétique de la chaufferie (ANNEXE 2)

2.5. Dépenses de l'exercice à épingle hors décision(s) de l'assemblée générale

Suivant contenu du relevé des charges, les dépenses significatives suivantes méritent d'être épinglées :

P000 FRAIS DE CONSERVATION	
P001 Frais & travaux divers	
Total des dommages "sinistres" inférieurs à la franchise	1.643,31
Livraison de 32 boîtes aux lettres	3.702,79
Remplacement plexi verrière N° 4	1.261,40
P007 Assurance : police et franchises	
Police d'assurance "incendie"	24.292,52
Police d'assurance "protection juridique"	1.298,54
P008 Frais et honoraires divers	
Total honoraires avocats, huissier, contrôleur aux comptes et syndic	6.223,88
P600 TRAVAUX CHAUFFAGE	
Solde remplacement tuyauteries local échelles	1.382,56
	TOTAL : 39.805,00

2.6. Suivi de l'exécution des décisions prises par l'assemblée générale

- **Mandat au Conseil de gérance de pouvoir choisir le vérificateur aux comptes professionnel chargé d'auditer les comptes de la copropriété en vue de leur approbation par l'assemblée générale :** au terme de la consultation effectuée par mail par le syndic, c'est à l'unanimité que le conseil de gérance a retenu l'offre de services de Monsieur Paul Lurkin.
- **Travaux d'assainissements (escaliers - couvre-murs - étanchéité des toitures ou coursives couvrant des pièces habitées - gouttières et descentes d'eau pluviale - maçonneries - ...) :** enveloppe de 100.000 €TVAC mise à disposition du syndic avec l'assistance du conseil de gérance : la liste des travaux effectués au cours de l'exercice 2004/2005 est reprise en détail dans la rubrique P900 du relevé des charges. Le montant total dépensé s'élève à 84.631,52 €.
- **Dossier contentieux contre Cogébra :** voir ci-avant.
- **Dossier contentieux contre CFE et consorts :** voir ci-avant.
- **Choix d'un expert indépendant pour tout ce qui concerne la stabilité de l'immeuble :** à la suite d'une nouvelle entrevue en date du 27/09/2005 entre le syndic et Monsieur Draps, il a été convenu que le syndic coordonnera les travaux de réparation des poutres du garage. Quant à la participation financière de la commune dans l'exécution de ces travaux, elle lui sera facturée en frais privatifs au travers du décompte de charges de la copropriété.
- **Problématique de l'ascenseur " C " :** pour mémoire (cfr. résolution actée au procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 27/06/2005).
- **Rénovation de la chaufferie (AGS du 23/10/2003) :** la réception définitive a eu lieu permettant ainsi à la société Dalkia d'établir la facture de solde du chantier, soit 5.000,00 HTVA.

Suivant contenu du relevé des charges, les dépenses engagées dans le cadre de l'exécution des décisions de l'assemblée générale sont les suivantes :

P900 EXECUTION DES DECISIONS DE L'AG	
P902 Réfection bétons & cimentages	15.432,84
P904 Travaux d'étanchéité	9.801,93
P905 Travaux de plomberie (gouttière - corniches -)	18.354,11
P907 Travaux couvre-murs & seuils	41.042,64
P960 TRAVAUX RENOVATION CHAUFFERIE - Q-P NON FINANCEE	38.057,26
TOTAL PRELEVE SUR LE FONDS DE RESERVE :	122.688,78
P920 CHARGE EMPRUNT BANCAIRE ASCENSEURS	16.142,64
P960 CHARGE EMPRUNT BANCAIRE CHAUFFERIE	6.901,35
TOTAL CHARGE DES EMPRUNTS :	23.043,99

Ces différents postes se trouvent plus détaillés dans les rubriques P900 - P920 et P960 du décompte annuel des charges ainsi que dans la liste reprise ci-dessous :

Plein Ciel 52 :

- Intervention au niveau du raccord de la verrière/toiture
- Au niveau de la coursive, intervention au niveau de la remontée de l'étanchéité

Plein Ciel, 36 : infiltration franche

- Réfection de l'étanchéité de la coursive + dallage ;
- nouvel avaloir et descente d'eau pluviale (DEP) ;
- couvre-mur

- mise en place d'une gouttière et DEP

Plein Ciel 14 : mise en place d'une gouttière

Plein Ciel 12 : remplacement de la gouttière et déviation de la DEP + nouveau raccordement direct à la chambre de visite

Plein Ciel 50 : réfection de l'étanchéité de la plate forme de la ventilation

Plein Ciel 18 : modification d'une partie de la pente de toiture avec réfection d'une partie de l'étanchéité

Plein Ciel 52 : pose d'un seuil de fenêtre

Passerelle Plein Ciel : réfection complète du mur de maçonnerie en collaboration avec les ouvriers

Plein Ciel 34/36 : réfection complète du mur

Palio / Plein Ciel 6 : réfection d'ardoises et DEP

Quatre Nœuds 46 : remplacement de la gouttière et raccordement direct à la DEP

Quatre Nœuds 62 : mise en place d'une gouttière

Passerelle vers phase 1 : réfection des dalles en attente d'une réfection complète de l'ensemble

Quatre Nœuds 14 : mise en place d'une gouttière (entretien de la gouttière voisine et inaccessible)

Quatre Nœuds entre le 5 et le 7 :

- Mise en place d'ardoises sur le pan de mur
- Réparation des bétons après mise en place des couvre-murs

Quatre Nœuds 4 : remplacement des vitrages de la verrière

Quatre Nœuds 4 : ajout de ferronnerie pour empêcher accès toiture

Quatre Nœuds 44 : mise en place d'une gouttière et DEP

Tigelles 7 :

- Réfection de l'étanchéité le long de tous les murs avoisinant l'appartement
- Couvre-murs et seuil
- Mise en place de gouttières
- Hydrofugation des murs
- Réfection du dallage existant

Coin de Terre 3 : réparation de la DEP encastrée au niveau du living

Boucle 13 :

- Réfection totale de l'étanchéité de la terrasse
- Mise en place d'un nouveau seuil de porte

Boucle 15 :

- réfection d'une partie de l'étanchéité
- remplacement de l'avaloir
- déviation de la sortie de l'avaloir
- nouvelle DEP
- réparation de la structure du linteau de la fenêtre et du voile de béton

Palio escalier face à l'ascenseur D : essai de mise en oeuvre d'un crépi sur voile de béton

Palio 18-24-26-28-30 : mise en place de solin au bas des murs

Palio 5, 12 & 17 - Nœuds 14,22,48 & 64 : déviation et mise en place de nouvelles gouttières et DEP

Façade côté Hockey : délièrage de toute la façade

Palio : réfection de 3 "cassolettes"

Palio 7 : mise en place d'une gouttière avec DEP

Palio 22 & Quatre Nœuds 32 :

- mise en place d'un caniveau avec réfection de la terrasse
- déviation de la DEP de la terrasse supérieure
- mise en oeuvre d'un nouvel égout enterré reprenant les évacuations du caniveau et de la DEP
- percement du mur pour faire passer l'égout
- raccordement à la chambre de visite la plus proche

Palio 12/14 : mise en oeuvre d'un bac à usage de trop plein (en cas de refoulement des égouts)

Palio 27 : déviation de la DEP et raccordement à la chambre de visite existante

Colonne ascenseurs D : mise en peinture - les parties hautes ont été faites par une entreprise ; les autres parties par les ouvriers.

Réfection de béton : nombreuses réparations diverses

Couvre-murs : nettoyage et préparation des maçonneries avant mise en place des couvre-murs

- Tous les couvre-murs au niveau du **Plein Ciel** ont été placés
- **Plein Ciel 52** : seuil de fenêtre
- **Quatre Nœuds 66 / 68 et entre le 6 et le 10**

ELECTRICITE : suite de la mise en conformité

DIVERS :

- Pour la plupart des travaux commandés auprès des entreprises, les travaux de préparation, de démolition, de démontage des dallages ou de réalisation de tranchées sont toujours exécutés par les ouvriers.

Les travaux exécutés au cours de cet exercice ont principalement porté sur la réfection complète du niveau Plein Ciel et d'une partie de la coursive Quatre Nœuds située au même niveau que le Plein Ciel.

2.7. Travaux entrepris par les ouvriers de la copropriété

- Tâches récurrentes :
 - Préparation des conteneurs et sortie de ceux-ci 2 fois par semaine
 - Triage et tassement des déchets recyclables (tous les jours)
 - Sortie des 9 containers recyclables une fois par semaine (mardi en matinée)
 - Gestion des encombrants (évacuer vers le local qui est vidé tous les 2 mois, environ)
 - Recharger en sel le bac de l'adoucisseur et prise de mesure de la dureté de l'eau dont les résultats sont consignés dans un registre (appeler Dalkia en cas de problème)
 - Tournée "ampoules" une fois par semaine (2 à 5 ampoules sur 220 lampes)
 - Vérification et entretien des néons dans les garages et box ouverts (pour les box fermés, c'est à la demande et après accord des 2 occupants concernés)
 - Communication de l'index du compteur gaz chaufferie une fois par semaine à Monsieur Sonon, ingénieur-conseil en charge du suivi énergétique de la chaufferie (relevés consignés dans un registre)
 - Rôle de garde
 - Visite des 4 caniveaux techniques (3 ou 4 fois par an après le gel et les fortes pluies)
 - Mise à jour des horloges aux changements d'heures été / hiver
 - Vérification et mise à jour des vieilles horloges mécaniques (tous les 3 mois)
 - Vérification et nettoyage des avaloirs communs (coursives et toitures)
 - Préparation des commandes de matériaux et de marchandises, diverses courses
 - Participation aux réunions avec le syndic
 - Prise des rendez-vous avec les occupants, à la demande du syndic, pour la visite des appartements
 - Avis coupures diverses (eau froide, chaude, gaz, chauffage)
 - Repérage de colonnes et d'appartements suite à une demande de coupure
 - Accueil, assistance et guidage des corps de métier de la copropriété
 - Constat des problèmes techniques tant au niveau des parties privatives (du lundi au vendredi de 8h00 à 16h30) que communes (24h00 heures / 24 - 7 jours /7) - Prise de photos et rapport au syndic
 - Dépannage de problèmes techniques au niveau des parties communes (ascenseurs, chauffage, eau chaude, électricité, égouts bouchés, refoulement d'eau, etc....)
 - Intervention auprès des fournisseurs de la copropriété lorsque le dépannage est impossible en interne
 - Constat immédiat de sinistre (photos), information sur l'état d'urgence au syndic - Détermination de la cause et réparation dans le cadre des compétences des ouvriers
 - Remplacement de serrures de boîtes aux lettres - Réparation des boîtes vandalisées
 - Contrôle et réparation des quincailleries des portes communes (ascenseur, volet garage, accès garage, locaux techniques)
 - Relance des installations techniques et réglages à la suite de coupure de courant
 - Vérification de bon fonctionnement de la chaufferie, (températures, pressions, niveau de remplissage), appeler Dalkia en cas de problème.
 - Manipulation des vannes de pieds de colonnes (eau chaude)
 - Entretien et nettoyage de l'outillage et rangement de l'atelier
 - Déneigement, salage ou sablage des zones communes (escaliers, venelles et coursives)
 - Entretien et réparation des 6 bacs à sel
 - Entretien du mini-tracteur (recharger et remplir batteries + petit entretien)
 - Entretien et réparation des conteneurs (roues, couvercles, freins)

- Prise de photos et contact avec la police lors de constat de graffitis (dépôt de plainte)
- Remplacer l'éclairage des coursives et des garages suite à l'usure ou au vandalisme
- Recimenter les dalles sur plots qui bougent
- Entretien des bacs à plantes (environ 30 bacs)
- Réparation des ardoises cassées (accessibles)
- Nettoyage des gouttières accessibles (à la demande)
- Tournée avec Energy central (4 jours)
- Gestion des clés, cautions, caisse
- Guidage de toute personne égarée (visiteur, livreur, Brutélé, Electrabel, ambulancier, etc)
- Assistance, tant que possible, aux occupants ayant perdu ou oublié leurs clés (installation d'une grande échelle ou fracturation du cylindre ou appel d'un serrurier)
- Conseil et mise en garde (technique) lors de travaux lourds effectués dans les appartements (pour autant que les ouvriers en soit averti à temps !)

- Conseils et mise en gardes tel que :
 - pose de carrelage ou parquet à même le sol est une chose proscrite
 - les percements ou les saignées dans les bétons sont risqués (descentes fluviales encastrées, affaiblissement de la structure)
- Travail de " public relation " :
 - info sur les travaux à venir
 - info sur les méthodes de travail depuis la nouvelle gérance
 - dialogue (gentil) avec les jeunes afin d'éviter le vandalisme
 - écoute des plaintes diverses (bruit, charges, excrément animalier,)
 - etc. . . .
- Tâches non récurrentes entreprises au cours de l'exercice écoulé :
 - Peinture linteau + hall de manœuvre garage niv.2 (du D jusqu'au F)
 - Mise en peinture des murs de la chaufferie (jamais peints auparavant)
 - Construction de 2 nouveaux locaux hall ascenseurs D niveau 1
 - Numérotation des emplacements garage niveau 2 (du D jusqu'au F)
 - Remplacement des plafonniers (100 pcs)
 - Assistance aux divers corps de métier présents dans les Venelles (Polydura, Plastic Hudson, Dalkia,...)
 - Démoussage (javel) des murs avant pose des couvre-murs
 - Placement des nouvelles boîtes aux lettres (30 pièces)
 - Démontage des dalles + nettoyage de l'étanchéité du palier 7 Tigelles
 - Démontage du bac à plantes devant le 62 Quatre Nœuds
 - Démontage des dalles + nettoyage de l'étanchéité 62 Quatre Nœuds
 - Démontage du bac à plantes + cimentage et peinture du muret ascenseur F niveau 7
 - Réparation de descentes d'eau pluviale :
 - garage niveau 2 ascenseur F
 - devant le 22 Quatre Nœuds
 - devant le 32 Quatre Nœuds
 - Refaire un nouveau joint de silicone au châssis de la terrasse 12 Quatre Nœuds + vis de fixation au sol
 - Nouveaux joints silicone sur solins
 - Nettoyage de la chambre de visite LT 203 (tuyau bouché au 13 platanes)
 - Recherche d'infiltrations :
 - 15 Boucle
 - 48 Plein Ciel
 - 8 Quatre Nœuds
 - 3 Coin de Terre
 - 7 Tigelles
 - 66, Jeux
 - 12 Quatre Nœuds
 - Placement de nouveaux joints de dilatation
 - Nouveau raccordement électrique du plafonnier 24 Plein Ciel
 - Greffe de briques :
 - 8 Plein Ciel
 - Ascenseurs D niveau 7
 - 42 Palio
 - Maçonnerie pignon de murs :
 - 10 Plein Ciel

- 14 Plein Ciel
- 22 Plein Ciel
- 58 Quatre Nœuds
- Rejointoiement :
 - 28 Plein Ciel
 - 32 Quatre Nœuds
 - Ascenseurs D niveau 7
 - 8 Plein ciel
- Démoussage de la toiture du 46 nœuds (javel + brosse à récurer)
- Réparation de bétons
- Peinture de bétons :
 - Plein Ciel 6, 14, 20, 22, 24, 26, 28, 32, 34, 38, 46 et 50
 - Quatre Nœuds 26, 28, 56, 62, 64 et 70
 - Boucle 3, 11, balcons, passerelle F et D

- Peinture de vieux couvre-murs en zinc :
 - Plein Ciel 6, 8, 20, 22, 28, 30, 32 et 34
 - Quatre Nœuds 26, 28, 64, 74 et 76
- Peinture de garde-corps :
 - Plein Ciel 6, 8, 10, 22, 28, 30, 32, 34, 36, 38 et 42
 - Quatre Nœuds 6, 8, 26 et 28
- Réparation provisoire de la porte machinerie ascenseurs D
- Remplacement de 10 dalles d'avaloirs (mise en peinture et percement)
- Mise en place d'un avaloir sur la terrasse du 22 Palio
- Transformation des conteneurs bleus (pour un usage plus adéquat)
- Gratter la peinture écaillée des verrières en vue de leur future remise en peinture

2.8. Analyse du bilan au 30/06/2005

Les comptes du bilan à la date de clôture du 30/06/2004 sont développés ci-dessous :

A L'ACTIF

4415- SOLDE RESTANT DU EMPRUNT ASCENSEURS	78.441,82
C'est donc le solde dû en capital sur l'emprunt souscrit pour le financement de 70 % des travaux de modernisation des ascenseurs.	
4415- SOLDE RESTANT DU EMPRUNT CHAUFFERIE	65.907,56
C'est donc le solde dû en capital sur l'emprunt souscrit pour le financement de 70 % des travaux de rénovation de la chaufferie.	
4600 - CHARGES A REPORTER	9.362,89
Montant qui correspond à des factures reçues avant le 30 juin 2005 mais qui se rapportent à l'exercice 2005/2006.	
4831062 - SINISTRE 1062/152	2.639,11
4831086 - SINISTRE 977/092	1.202,04
Afin de pouvoir suivre facilement l'évolution des sinistres assurances déclarés, nous ouvrons au bilan un compte par sinistre distinct ; il s'agit donc de dossiers sinistres qui ne sont pas encore en état d'être clôturés.	
4990 - SOLDE DE L'EXERCICE A REPARTIR	3.171,60
Vous retrouverez ce montant à la dernière ligne du relevé annuel des charges.	
49907 - IMPASSE DE TRESORERIE COGEBRA	176.622,90 (3)
49908 - MATERIEL CEDE PHASE I COGEBRA	7.436,81 (4)
Pour mémoire.	
49910990 - ERREURS D'ARRONDIS	2,76
Sans commentaire.	
5500 - COMPTE COURANT NO 210-0398020-81	9.269,70
Solde disponible à la date du 30/06/2005.	

5502 - LIVRET INTERETS N° 210-7676283-46	114.141,18
Solde disponible à la date du 30/06/2005.	
5503 - COMPTE COURANT DEXIA N° 068-2455207-67	57.761,92
Solde disponible à la date du 30/06/2005.	
TOTAL DE LA TRESORERIE DISPONIBLE AU 30/06/2005	181.172,80
5700 - CAISSE	350,00

AU PASSIF

4000 - CLIENTS (COPROPRIETAIRES)	25.006,46
La balance des copropriétaires, tous débiteurs et créditeurs confondus, affiche une créance (dette de la copropriété vis à vis des copropriétaires)	
4400 - FOURNISSEURS	11.179,02
C'est donc la somme totale due aux fournisseurs, tous débiteurs et créditeurs confondus.	
4410 - EMPRUNT BANCAIRE ASCENSEURS	78.444,82
Contrepartie du compte 4415 qui figure à l'actif du bilan.	
4411 - EMPRUNT BANCAIRE CHAUFFERIE	65.907,56
Contrepartie du compte 4416 qui figure à l'actif du bilan.	
4710 - CAUTIONS CLES	1.219,10
Il s'agit du compte dans lequel sont comptabilisées les cautions reçues pour des clés.	
4800 - FONDS DE ROULEMENT	50.000,00
4820 - FONDS DES AMORTISSEMENTS COGEBRA	163.511,97 (5)
Solde après déduction de 29.747,22 € transférés dans le compte 4800 - FONDS DE ROULEMENT (1e solde de la reprise au 30/06/1998 était de 193.259,18 €). Pour rappel, la contrepartie de ce compte ne se retrouve pas en banque mais bien dans le compte "impasse de trésorerie" qui figure à l'actif du bilan.	
4821 - FONDS DE RESERVE COCLET-BRADLEY	100.332,90
Voir détails des mouvements sur l'exercice clôturé ci-après.	
4840 - PERTES & PROFITS	789,59
Compte dans lequel sont comptabilisés les soldes débiteurs et créditeurs des propriétaires ayant vendu leurs appartements.	
4841 - RECLAMATIONS COMPTES COGEBRA	29.326,91 (6)
Compte dans lequel sont engrangées toutes les sommes de contreparties des erreurs indiscutables faites par COGEBRA.	
4860 - FONDS DEMENAGEMENT/EMMENAGEMENT	594,96
Compte dans lequel sont comptabilisées les indemnités de déménagement/emménagement. Voir point de l'ordre du jour sur cette question.	

2.9. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	144.977,08
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	75.000,00
Intérêts annuels du livret	3.044,60
Total des apports	78.044,60
Prélèvements sur l'exercice	
Suivant détail du tableau ci-avant	-122.688,78
Total des prélèvements sur l'exercice	-122.688,78
Solde à la clôture de l'exercice	100.332,90

3. Comptabilité de l'exercice clôturé

3.1. Rapport du vérificateur aux comptes

3.2. Approbation des comptes (du 01/07/2004 au 30/06/2005)

4. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice clôturé

4.1. Aux membres du conseil de gérance

4.2. Au vérificateur aux comptes

4.3. Au syndic

5. Elections et mandats

5.1. Mandats des membres du conseil de gérance

5.2. Mandat au Conseil de gérance de pouvoir choisir le vérificateur aux comptes professionnel chargé d'auditer les comptes de la copropriété en vue de leur approbation par l'assemblée générale

6. Information sur des travaux obligatoires ou conservatoires à entreprendre

6.1. Information sur l'Arrêté Royal du 17 mars 2005 portant modification de l'arrêté royal du 9 mars 2003 relatif à la sécurité des ascenseurs

Cette nouvelle législation a une influence dans différents domaines de la gestion et de l'exploitation des ascenseurs.

Domaine d'application : cet Arrêté Royal s'applique à tous les ascenseurs qui sont opérationnels en Belgique (à l'exclusion des élévateurs de machinerie théâtrale, ascenseurs installés dans des moyens de transport, ascenseurs qui font partie des machines ou d'installations industrielles, trains à crémaillères, ascenseurs de chantier).

L'analyse de risque : obligation d'engager un service externe pour le contrôle technique (SECT) qui fera l'audit de/des ascenseur(s). Une date pour la première analyse de risque doit être fixée au plus tard le 10/11/2005 (auparavant le 10/11/2003). L'analyse de risque doit être réalisée selon le schéma ci-dessous.

L'année de fabrication de l'ascenseur	La date limite de l'analyse de risque
< 01/01/1958	10/05/2006 (au lieu du 10/05/2004)
01/01/1958 - 31/03/1984	10/05/2007 (au lieu du 10/05/2005)
01/04/1984 - 10/05/1998 (au lieu du 01/04/1996)	10/05/2008 (au lieu du 10/05/2006)

Le SECT dressera un rapport avec les éventuelles transformations et obligations. Après l'adaptation du/des ascenseur(s), un nouvel audit devra être effectué et une attestation de régularisation sera établie.

Exécution des travaux de modernisation : les travaux de modernisation doivent être exécutés avant les dates indiquées dans l'analyse de risque.

- en cas de risques graves, une réparation immédiate doit avoir lieu (mauvais fonctionnement des composants de sécurité, ...)
- une première phase des travaux de modernisation doit se terminer avant le 01/01/2013 (auparavant le 01/01/2008)
- une deuxième phase des travaux de modernisation doit se terminer avant le 01/01/2018 (auparavant le 01/01/2013).

L'exploitation de l'ascenseur : dans le volet "exploitation" se retrouve 2 éléments, à savoir l'entretien préventif et l'inspection préventive.

- **L'entretien préventif** est réalisé par une firme spécialisée.

- **L'inspection préventive** est réalisée par le SECT. La fréquence dépend de la firme d'entretien.
 - i. si elle possède un certificat ISO9001 : 2000, une seule inspection approfondie par an suffit. Tous les six mois, le service externe pour le contrôle technique passera pour l'inspection des pièces essentielles pour le bon fonctionnement de l'ascenseur et de sa sécurité.
 - ii si elle ne possède pas cette certification, les ascenseurs devront obligatoirement être contrôlés tous les trimestres.

Le dossier de sécurité : le gérant de l'immeuble doit constituer un dossier de sécurité par ascenseur. Ce dossier doit contenir les éléments suivants : les rapports de l'analyse de risque, tous les documents reprenant les programmes de modernisation, l'enregistrement de l'entretien préventif et les rapports des inspections préventives réalisées par le SECT.

Avertissements et inscriptions : chaque ascenseur doit être muni d'inscriptions et avertissements obligatoires. Ceux-ci doivent être rédigés (au moins) dans la langue de la partie du pays où l'ascenseur est installé.

Au minimum les données suivantes doivent être reprises :

- Numéro d'identification de l'ascenseur + année de fabrication
- Charge nominale et nombre maximal de personnel
- Identification du propriétaire ou de la personne à contacter en cas de problème (client)
- Nom du SECT (SECT)
- Nom de la firme d'entretien

6.2. Information sur l'Arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location

Le 1er juillet 2005 est entré en vigueur un arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale visant à imposer aux propriétaires qui mettent un logement en location de placer des détecteurs de fumée, lesquels détecteurs doivent :

- être de type optique
- posséder le label BOSEC
- la pile doit avoir une durée de vie supérieure à 5 ans (pile lithium)
- l'achat et l'installation doivent être assurés par le propriétaire
- être remplacé tous les 10 ans
- ne pas être placés dans une cuisine ou une salle de bains

Il est conseillé de faire mention de la présence de ce(s) détecteur(s) dans le contrat de bail.

7. Projets et/ou propositions soumis à l'approbation de l'assemblée générale

7.1. Affectation des éventuelles indemnités obtenues dans le cadre des dossiers contentieux ouverts à l'encontre de CFE et consorts et de l'Office Cogebra - Nettoyage du bilan

"Nettoyage" du bilan de la copropriété (voir numérotation ci-avant)			SOLDE
(3)	49907	IMPASSE DE TRESORERIE COGEBRA	-176.622,90
(4)	49908	MATERIEL CEDE PHASE 1 COGEBRA	-7.436,81
(5)	4820	FONDS DES AMORTISSEMENTS COGEBRA	163.511,97
(6)	4841	RECLAMATIONS COMPTES COGEBRA	29.326,91
SOLDE DISPONIBLE :			8.779,17
(1)	INDEMNITE CONTENTIEUX CFE et CONSORTS		146.400,00
(2)	INDEMNITE CONTENTIEUX CFE COGEBRA		15.455,00
TOTAL :			170.634,17

Il sera proposé d'affecter ce solde disponible au fonds de réserve.

7.2. Travaux d'assainissements (escaliers - couvre-murs - étanchéité des toitures ou coursives couvrant des pièces habitées - gouttières et descentes d'eau pluviale - maçonneries - ...) :

7.2.1. renouvellement de l'enveloppe de 100.000 €TVAC mise à disposition du syndic avec l'assistance du conseil de gérance pour les exercices 2005/2006 et 2006/2007 (sous réserve de décision contraire lors de l'assemblée générale statutaire de 2006)

La liste des travaux sélectionnés pour être effectués au cours de l'exercice 2005/2006 dans le cadre de l'enveloppe budgétaire de 100.000,00 € est intégralement reproduite ci-dessous :

Au niveau du Plein Ciel

Il sera procédé à la réfection des bétons qui ont été protégés cette année par des couvre-murs après vérification du taux d'humidité.

Réfection complète de 2 linteaux.

La mise en peinture des plafonds des coursives après réfection et séchage des bétons.

La mise en peinture des 2 verrières (Plein Ciel 2 et 28).

Il restera 3 autres verrières qui seront, suivant l'état d'avancement, soit traitées, soit entamées.

Si l'ensemble de ces travaux est réalisé, le niveau Plein Ciel sera alors entièrement terminé.

Au niveau du Quatre Nœuds

Le projet principal de cet exercice sera la mise en ordre complète du niveau Quatre Nœuds suivant travaux exécutés au niveau de la coursive Plein Ciel, à savoir :

- mise en place de couvre-murs
- réfection des maçonneries : rejointoiement, greffes de briques et/ou reconstruction complète en cas de nécessité absolue
- réfection des bétons verticaux accessibles par les ouvriers
- réfection de certains bétons difficilement accessibles par une entreprise extérieure
- réfection partielle de l'étanchéité de la coursive, là où il y a des infiltrations
- réfection et mise en ordre des bacs à plantes
- réfection de toutes les peintures :
 - plafonds des coursives
 - murs
 - balustrades
 - couvre-murs existants
- remplacement des joints de dilatation défectueux
- mise en place d'un revêtement de protection et de finition au niveau des plafonds pourvus d'un isolant thermique
- mise en ordre au niveau de l'entièreté de la façade située au 62 Quatre Nœuds
- mise en place de gouttières et de DEP

Au niveau des sous-sols & divers

Réfection des peintures des cages d'escaliers.

Création de locaux dans certains dégagements.

Remplacement des boîtes aux lettres défectueuses (phase 3).

Réfection en atelier des peintures de certaines balustrades (pour autant qu'elles soient démontables).

Electricité : poursuite de la mise en conformité des installations communes.

Cette liste de travaux est susceptible d'être modifiée en fonction des conditions climatiques.
--

7.2.2. Mandat au syndic, assisté du conseil de gérance, de décider de la démolition de certains bacs à plantes en maçonneries suivant nécessité technique et remplacement par des bacs "posés"

7.3. Contrat d'entretien de la chaufferie - Souscription de l'avenant couvrant les installations désignées au contrat de base en garantie totale et portant la période contractuelle à 10 ans. Montant de la redevance annuelle supplémentaire = 1.732,56 €TVAC

7.4. Passation de l'acte authentique actant le transfert de propriété de la terrasse contiguë à l'appartement situé 36 Coursive Plein Ciel, pour laquelle un compromis de vente a été signé en bonne et due forme le 20/05/1987 entre la copropriété, représentée par son syndic de l'époque, Monsieur Roger Braconnier et Monsieur du Chesne, propriétaire, Mandat au syndic de pouvoir représenter la copropriété lors de la passation de cet acte

7.5. Internet collectif - Voir folder en annexe

7.6. Mise en oeuvre de valve d'affichage extérieur pour la mise en vente ou en location d'appartements aux 2 entrées principales du complexe immobilier (côté rue au Bois et avenue Parmentier) - Coût : +/- 1.000,00 €TVAC par valve

7.7. Suppression de l'indemnité de " déménagement / emménagement " à la suite de l'absence de concierge

7.8. Achat d'un nouveau tracteur (information)

8. Règlement général de copropriété

8.1. Rappel du chapitre III - Droits et obligations des copropriétaires

8.2. Mandat au syndic, assisté des membres du conseil de gérance, de pouvoir entamer des poursuites judiciaires à l'encontre des copropriétaires qui n'ont pas respecté ou qui ne respecteraient pas le contenu de ce chapitre

9. Points inscrits à la demande de copropriétaire(s)

9.1. Prévention des inondations

9.2. Elagage et/ou abatage de certains arbres - Position de la copropriété vis-à-vis de la Commune de Woluwe Saint Pierre

9.3. Prestations et encadrement des ouvriers

Extrait du procès-verbal du conseil de gérance du 11/01/2005

- ° Les horaires de travail des ouvriers sont les suivants :

Le matin	Lundi	Mardi	Mercredi	Jeudi	Vendredi
Christophe	7.30 / 12.00	7.30 / 12.00	7.30 / 12.00	7.30 / 12.00	7.30 / 12.00
Raphaël	8.00 / 12.00	8.00 / 12.00	8.00 / 12.00	8.00 / 12.00	8.00 / 12.00
L'après-midi	Lundi	Mardi	Mercredi	Jeudi	Vendredi
Christophe	12.30 / 16.00	12.30 / 16.00	12.30 / 14.00	12.30 / 16.00	12.30 / 16.00
Raphaël	12.30 / 16.30	12.30 / 16.30	12.30 / 16.30	12.30 / 16.30	12.30 / 14.30

- ° Les prestations journalières sont notées dans un agenda qui peut être consulté par les membres du conseil de gérance.
- ° Le contrôle des heures prestées par les ouvriers étant quasi impossible, seule la quantité de travail effectué peut apporter une réponse satisfaisante à la question de la productivité des ouvriers ; le syndic admettant toutefois qu'il n'est pas toujours facile de chiffrer le temps nécessaire à la réalisation de certains travaux.

Extrait du procès-verbal du conseil de gérance du 03/10/2005

- ° Cette question a à nouveau été abordée en terme de productivité des ouvriers. Globalement, le syndic estime que les tâches récurrentes de la copropriété occupent l'horaire temps-plein d'un des ouvriers. Par conséquent, il faudrait pouvoir vérifier si l'ensemble des prestations non récurrentes effectuées par les ouvriers correspond également à un horaire temps-plein ou, à défaut, à un coût total inférieur à celui qui serait payé pour l'exécution de ces prestations par des entreprises extérieures. Sur cette dernière approche, le syndic est convaincu de la justification "économique" du second ouvrier.

9.4. Fonctionnement du rôle de garde pour tous ce qui relèvent des parties communes

- ° Fonctionnement du rôle de garde pour tous ce qui relèvent des parties communes : en dehors des heures de travail, les ouvriers assurent, chacun à leur tour, le rôle de garde pour 2 semaines consécutives. A cet égard, il faut savoir que, comme Raphaël, Christophe habite maintenant dans la phase 1 des Venelles.

10.comptabilité du nouvel exercice

10.1, Présentation du budget couvrant les charges ordinaires

Voir le contenu de la colonne située à l'extrême droite du tableau comparatif des dépenses (annexe 1).

Pour consulter le tableau prévu à cet emplacement, veuillez vous reporter à votre version “papier”
(Guy – administrateur du site)

10.2. Fixation du montant de l'apport annuel au fonds de réserve

La proposition du Conseil de gérance qui sera soumise au vote porte sur un apport annuel de
75.000,00€

10.3. Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale

La proposition qui sera soumise au vote s'entend pour un financement des dépenses qui seraient
décidées par l'assemblée générale par prélèvement(s) sur le fonds de réserve.

10.4. Projection des appels de provision

Suivant le budget présenté (annexe 1), et sous réserve de l'accord de l'assemblée générale en ce qui concerne l'apport annuel aux fonds de réserve, les montants des appels de provisions mensuels se définissent comme suit :

Pour consulter les 2 tableaux prévus à cet emplacement, voir point 10.4 de la page 8 du procès verbal (Guy – administrateur du site)

Etabli le 13/10/2005

Marc Milcamps
Gérant – Coclet-Bradley Syndic sprl – Syndic

MITEC

Ingénieurs Conseils

André SONON
Ingénieur Civil**Energétique Bâtiments**

N Ref AS/GE/05212

Wavre, le 26 septembre 2005.

Monsieur M. MILCAMPS

COCLET-BRADLEY Syndic sprl
Rue Basse, 21-23/ Bte 21
1180 BRUXELLES.

Concerne : Suivi Energétique et contrôle de chaufferie :
Immeuble : Complexe VENELLES II, 1150 BRUXELLES.

Monsieur,

Veillez trouver ci-joint les diagrammes diagnostics des consommations hebdomadaires en fonction du climat des 4 dernières saisons comptables, càd du dernier lundi d'avril au dernier lundi d'avril de l'année suivante.

Les économies d'énergie par rapport aux années 1999 et 2000 d'avant le début de nos actions de Gestion Energétiques sont :

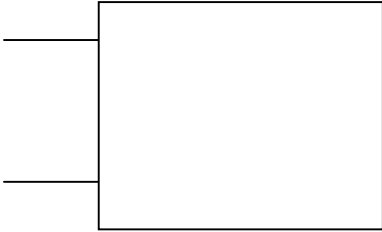
	D.J.	Cons (m3)	m3/DJ	Econ (m3)	(%)
	-----	-----	-----	-----	-----
Moy. 1999 et 2000	1.727	318.792	185		
Saison 2001-2002	1.752	310.440	177	10.160 m ³	3,2 %
Saison 2002-2003	1.843	300.636	163	32.040 m ³	9,6 %
Saison 2003-2004	1.887	299.454	159	39.046 m ³	11,5 %
Saison 2004-2005	1.910	285.312	149	56.307 m ³	16,5 %

Conclusion, la consommation en m³ n'a pas arrêté de baisser, malgré que la rigueur climatique en DJ a toujours augmenté.

La baisse de consommation spécifique de 185 à 149 m³/DJ est de 19,5 % par rapport à la moyenne des années 1999 et 2000.

Veillez agréer, Monsieur MILCAMPS, nos plus sincères salutations.

Ir. A. SONON



PAUL LURKIN & Co scprl
Reviseur d'entreprises

Reviseur fondateur
Paul Lurkin
Reviseur d'entreprises

Résidence

Chaussée d'Alseberg 700
1180 BRUXELLES
tél (02) 332.02.22
(02) 376.76.50

LES VENELLES 2
Venelle au Palio - 1150 Bruxelles

Exercice 2004-2005

RAPPORT DU REVISEUR D'ENTREPRISES
sur les comptes annuels de la copropriété
clôturés le 30 juin 2005

Mesdames, Messieurs,

Le Conseil de gérance de la Résidence LES VENELLES 2, Venelle au Palio à 1150 Woluwé-Saint-Pierre, m'a chargé de vérifier les comptes présentés à l'Assemblée Générale des Copropriétaires du 27 octobre 2005.

Mes vérifications ont porté sur le bilan, la balance des comptes généraux et les différentes charges reprises dans les tableaux remis aux copropriétaires. L'exactitude des imputations a également été contrôlée, par sondages, en fonction des quotités de chaque propriétaire. J'ai en outre pris connaissance du rapport de l'exercice écoulé, qui me paraît très complet,

Les imputations d'un grand nombre de factures d'achats de l'exercice ont été examinées et se sont révélées correctes, de même que les charges à reporter. Les extraits de comptes des organismes financiers ont été contrôlés et paraphés.

ANNEXE 3

La comptabilité est très bien tenue et je tiens à remercier le syndic et le service comptable pour leur grande collaboration et la clarté de leurs informations.

.../...

MEMBRE DE



FIDUNION
International

TVA : 444.625.036 CCP : 001-1593253-28 BBL :310-0584046-95



PAUL LURKIN & Co

*Rapport du Reviseur d'entreprises
sur les comptes annuels de la
Résidence LES VENELLES 2
arrêtés au 30 juin 2005*

/...

Compte tenu du contrôle de nombreuses factures d'achats et de prestations de services ainsi que des différentes vérifications effectuées, je certifie que les comptes annuels présentés à l'Assemblée Générale et les répartitions relatives aux copropriétaires sont corrects et justifiés.

Le total du bilan est de **526.313,29 €** au 30 juin 2005 et le solde à répartir de 3.171,60 €

Il semble que les contentieux avec Cogebra et CFE et consorts soient en voie d'aboutir à un règlement transactionnel.

Fait à Bruxelles, le 10 octobre 2005

Paul LURKIN & Co Scprl,
représentée par Paul LURKIN,
Reviser d'entreprises

COCLET-BRADLEY Syndic s.p.r.l.
rue Basse 21/23- Bte 21
B-1180 BRUXELLES
02/373.38.10 - fax : 02/375.18.68
email : www.coclet-bradley.be
No d'entreprise : 0460.096.437
R.C. Professionnelle No 16769770423

Marc MILCAMPS, Agent agréé I.P.I. 103.343
Détenant du certificat de qualité syndic S.N.P.
Stéphane KIRKOVE, Agent agréé I.P.I. 102.646
Muriel PIERACHE, Agent agréé I.P.I. 105.203

PROCES-VERBAL DE LA REUNION DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DU COMPLEXE IMMOBILIER LES VENELLES, REUNIE LE LUNDI 27.10.2005 A 19.30 HEURES EN LE LOCAL COMMUNAUTAIRE

Après avoir vérifié les présences, les procurations et les droits de vote, l'Assemblée compte :

49	copropriétaires présents sur 199, totalisant	291.120 /	999.990 quotités	(soit 29%)
52	copropriétaire(s) représenté(s) sur 199, totalisant	252.975 /	999.990 quotités	(soit 25%)
101	copropriétaires présents et représentés sur 199, totalisant	544.095 /	999.990 quotités	(soit 54%)

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée et le double quorum prévu par la loi (Art. 577-6 § 3.) étant atteint, elle peut valablement délibérer sur son ordre du jour tel que défini dans la convocation adressée à tous les copropriétaires le 12.10.2005. En outre il a été vérifié qu'aucun participant (copropriétaire ou mandataire) à la présente réunion ne disposait d'un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent ensemble les autres copropriétaires présents ou représentés (Art 577-6 § 5).

Documents annexés à la convocation de la présente réunion (1)

- Brochure contenant le rapport sur l'exercice écoulé ainsi que des informations sur certains points inscrits à l'ordre du jour de la présente réunion, complétée des annexes suivantes :
 1. tableau comparatif des charges et budget du nouvel exercice
 2. lettre datée du 26/09/2005 de Monsieur Sonon, ingénieur conseil en charge du suivi énergétique de la chaufferie
 3. rapport du réviseur d'entreprises, Monsieur P. Lurkin, sur les comptes annuels de la copropriété clôturés le 30/06/2005
 4. folder de la société e-leven concernant l'internet pour bâtiments résidentiels

Document annexé au présent procès-verbal

- Modèle de contrat individuel proposé par la société e-leven pour adhérer à l'internet collectif

Ces documents, auxquels il a été fait référence en cours de réunion, constituent des annexes faisant partie intégrante du présent procès-verbal.

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, a reçu un bulletin de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il a été invité à se prononcer au cours de la

présente réunion. Un exemplaire dudit bulletin de vote restera annexé à la minute du présent procès-verbal.

Le résultat des votes, issu du dépouillement, est repris dans un tableau récapitulatif qui figure à la fin du présent procès-verbal. Le quorum requis pour chacun des points soumis à vote est mentionné dans ce tableau.

La séance est ouverte à 20.10 heures sous la présidence de Monsieur Dutordoir, assisté des membres du conseil de gérance, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic, la SPRL COCLET-BRADLEY Syndic, représentée par Madame Laurence Jacobs et Monsieur Marc Milcamps, gérant, lequel assure le secrétariat.

*L'ordre du jour, tel qu'il figure dans la convocation, est ensuite abordé.
Toutefois, la présence de Monsieur Devezeaux, représentant de la société e-leven, ayant été requise par le syndic pour la présentation du point 7.5. de l'ordre du jour, ce point a été traité en premier lieu, nonobstant le fait que le présent procès-verbal est établi en respectant la chronologie des points inscrits à l'ordre du jour.
Après délibérations, l'assemblée générale prend les décisions suivantes :*

(1) Copie de ce(s) document(s) peut être obtenue sur simple demande auprès du bureau du syndic (Sophie Depasse : 02./373.38.22)

1. Nomination de deux scrutateurs

Afin d'éviter toute contestation ultérieure quant à la validité des votes intervenus à la présente réunion, le syndic invite l'assemblée générale à nommer 2 scrutateurs.

En l'absence de candidature, c'est donc le syndic qui procèdera au dépouillement des bulletins de vote.

2. Rapport sur l'exercice clôturé

- 2.1 Activité du conseil de gérance**
- 2.2 Contentieux de la copropriété en cours**
- 2.3 Analyse du tableau comparatif des dépenses**
- 2.4 Suivi énergétique de la chaufferie**
- 2.5 Dépenses de l'exercice à épingle hors décision(s) de l'assemblée générale**
- 2.6 Suivi de l'exécution des décisions prises par l'assemblée générale**
- 2.7 Travaux entrepris par les ouvriers de la copropriété**
- 2.8 Analyse du bilan au 30/06/2005**
- 2.9 Situation du fonds de réserve**

Pour la présentation de ce point, il est fait référence au contenu du rapport sur l'exercice écoulé qui était annexé à la convocation.

3. Comptabilité de l'exercice clôturé

3.1 Rapport du vérificateur aux comptes

Voir contenu du rapport écrit dont copie était annexée à la convocation.

3.2 Approbation des comptes (du 01/07/2004 au 30/06/2005)

Suivant résultat du vote écrit, les comptes sont approuvés

4. Décharges des comptes et de la gestion pour l'exercice clôturé

4.1 Aux membres du conseil de gérance

Suivant résultat du vote écrit, décharge est donnée au conseil de gérance
--

4.2 Au vérificateur aux comptes

Suivant résultat du vote écrit, décharge est donnée au vérificateur aux comptes
--

4.3 Au syndic

Suivant résultat du vote écrit, décharge est donnée au syndic
--

5. Elections et mandats

5.1 Mandats des membres du conseil de gérance

Au terme de l'appel de candidature contenu dans la convocation à la présente réunion, le syndic informe l'assemblée générale n'avoir pas enregistré de candidature ni de demande de non renouvellement des mandats des membres sortants.

Suivant résultat du vote écrit, **sont élus** membres du conseil de gérance Madame Postelmans, Messieurs Demaret, Dutordoir et Jourdain.

5.2 Mandat au conseil de gérance de pouvoir choisir le vérificateur aux comptes professionnel chargé d'auditer les comptes de la copropriété en vue de leur approbation par l'assemblée générale

Suivant résultat du vote écrit, ce mandat **est conféré** au Conseil de France

6. Information sur des travaux obligatoires ou conservatoires à entreprendre

6.1 Information sur l'Arrêté Royal du 17 mars 2005 portant modification de l'arrêté royal du 9 mars 2003 relatif à la sécurité des ascenseurs

Pour la présentation de ce point, il y a lieu de se référer au contenu de la brochure qui était annexée à la convocation.

6.2 Arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-capitale déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location

Pour la présentation de ce point, il y a lieu de se référer au contenu de la brochure qui était annexée à la convocation.

7. Projets et/ou propositions soumis à l'approbation de l'assemblée générale

Pour la présentation de ces différents points, il y a lieu de se référer au contenu de la brochure qui était annexée à la convocation.

7.1 Affectation des éventuelles indemnités obtenues dans le cadre des dossiers contentieux ouverts à l'encontre de CFE et consorts et de l'Office Cogebra - Nettoyage du bilan

Le schéma repris sous forme de tableau dans la brochure annexée à la convocation s'entend bien entendu sous la réserve de la signature, par l'ensemble des parties concernées, des conventions transactionnelles et du versement effectif des indemnités auxquelles elles font référence.

"Nettoyage" du bilan de la copropriété		SOLDE
49907	IMPASSE DE TRESORERIE COGEBRA	-176.622,90
49908	MATERIEL CEDE PHASE 1 COGEBRA	-7.436,81
4820	FONDS DES AMORTISSEMENTS COGEBRA	163.511,97
4841	RECLAMATIONS COMPTES COGEBRA	29.326,91
SOLDE DISPONIBLE :		8.779,17
INDEMNITE CONTENTIEUX CFE et CONSORTS		146.400,00
INDEMNITE CONTENTIEUX CFE COGEBRA		15.455,00
TOTAL :		170.634,17

Sous la réserve énoncée ci-avant, le vote soumis à l'approbation de l'assemblée générale s'entend pour affecter le montant total disponible, après nettoyage du bilan et sous déduction du solde des honoraires d'avocats afférents à ces dossiers, au fonds de réserve.

Suivant résultat du vote écrit, cette proposition **est acceptée**

7.2.Travaux d'assainissements (escaliers - couvre-murs - étanchéité des toitures ou coursives couvrant des pièces habitées - gouttières et descentes d'eau pluviale - maçonneries - ...) :

La liste des travaux sélectionnés pour être effectués au cours de l'exercice 2005/2006 est reprise en pages 10 et 11 du rapport qui était annexé à la convocation.
Cette liste de travaux est susceptible d'être modifiée en fonction des conditions climatiques.

7.2.1 renouvellement de l'enveloppe de 100.000 €TVAC mise à disposition du syndic avec l'assistance du conseil de gérance pour les exercices 2005/2006 et 2006/2007 (sous réserve de décision contraire lors de l'assemblée générale statutaire de 2006)

Suivant résultat du vote écrit, cette proposition **est acceptée**

7.2.2. Mandat au syndic, assisté du conseil de gérance, de décider de la démolition de certains bacs à plantes en maçonneries suivant nécessité technique et remplacement par des bacs " posés "

Suivant résultat du vote écrit, ce mandat **est conféré**

7.3. Contrat d'entretien de la chaufferie - Souscription de l'avenant couvrant les installations désignées au contrat de base en garantie totale et portant la période contractuelle à 10 ans, Montant de la redevance annuelle supplémentaire = 1.732,56 €TVAC

Suivant résultat du vote écrit, la souscription de cet avenant **est acceptée**

7.4. Passation de l'acte authentique actant le transfert de propriété de la terrasse contiguë à l'appartement situé 36 Coursive Plein Ciel, pour laquelle un compromis de vente a été signé en bonne et due forme le 20/05/1987 entre la copropriété, représentée par son syndic de l'époque, Monsieur Roger Braconnier et Monsieur du Chesne, propriétaire. Mandat au syndic de pouvoir représenter la copropriété lors de la passation de cet acte.

Suivant résultat du vote écrit, ce mandat **est conféré**

7.5. Internet collectif

En complément du contenu de la brochure qui était jointe à la convocation, Monsieur Devezeaux, représentant de la société e-leven, a présenté en détail le principe de la centrale internet pour immeuble à appartements.

L'installation consiste dans le placement d'une centrale internet collective à proximité du répartiteur téléphonique en vue de permettre de donner un accès internet amélioré à tous les appartements de l'immeuble via le câblage téléphonique existant.

Des questions posées en séance, il y a lieu de retenir que :

- Le coût de connexion **unique** pour chaque appartement est de 200,00 € payable une seule fois (ce qui signifie que la connexion est liée à l'appartement et non pas à ses occupants).
- Pour pouvoir se connecter, chaque appartement doit être équipé d'un modem VDSL ; lequel peut soit être acheté au prix de 85,00 € soit être " prêté " par la société e-leven contre paiement d'une caution de 99,00 € remboursable à la restitution du matériel.
- L'abonnement mensuel internet par appartement revient ensuite à 6,00 €
- La vitesse disponible est de 9 Mbit/s.
- Les dépannages sont assurés dans un délai maximum de 24 heures
- La formule proposée contient l'omnium sur la centrale internet
- Un contrat individuel² est signé, par chaque occupant intéressé, directement avec la société e-leven de sorte que l'ensemble de la facturation (coût de connexion, modem VDSL et abonnement mensuel) est adressé à chaque " abonné " sans aucune interférence avec la copropriété.

La compétence de l'assemblée générale sur ce point se limite à solliciter son accord, à la majorité requise de 4/5èmes des quotités présentes ou représentées, d'autoriser la société e-leven à installer son matériel dans les parties communes de l'immeuble et de le connecter au répartiteur téléphonique.

Accord qui a toutefois été assorti des conditions suivantes :

- Obtenir l'engagement de la société e-leven de procéder sans délai au démontage de leur matériel s'il devait s'avérer que celui-ci était la cause de dysfonctionnement de quelque nature que ce soit ;
- Garantir que la durée du contrat sera de maximum un an renouvelable par tacite reconduction
- Permettre à ceux qui le souhaite de pouvoir bénéficier d'une semaine de test avant de se décider.

Suivant résultat du vote écrit, cette proposition **est acceptée**

7.6. Mise en oeuvre de valve d'affichage extérieur pour la mise en vente ou en location d'appartements aux 2 entrées principales du complexe immobilier (côté rue au Bois et avenue Parmentier) - Coût : +/- 1.000,00 €TVAC par valve

Suivant résultat du vote écrit, l'achat et la mise en oeuvre de ces 2 valves **sont refusés**

² voir modèle annexé au présent procès-verbal pour en faire partie intégrante

7.7. Suppression de l'indemnité de " déménagement / emménagement " à la suite de l'absence de concierge

En l'absence de tout contrôle des entrées et sorties des occupants non-proprétaires à la suite de la suppression du poste de concierge, le syndic estime souhaitable de procéder à la suppression de ces indemnités.

Suivant résultat du vote écrit, cette proposition **est acceptée**

7.8. Achat d'un nouveau tracteur (information)

Suivant les informations téléphoniques obtenues auprès de la société Havelange, fournisseur de l'actuel tracteur électrique qui a 30 ans, le budget à prévoir pour son remplacement se situe entre 10.000,00 et 15.000,00 €TVAC. S'agissant d'un investissement indispensable, il sera consenti en temps voulu sous le contrôle et l'assistance du conseil de gérance. .

8. Règlement général de copropriété

8.1. Rappel du chapitre III - Droits et obligations des copropriétaires

Le contenu de ce chapitre est intégralement reproduit ci-dessous :

"1. Les choses communes ne peuvent être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements, les emplacements pour voitures, les caves ou autres locaux privatifs dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

2. Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de sa propriété privative dans les limites fixées par la loi et le présent contrat, sous réserve de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité du complexe immobilier. Chacun peut modifier, à ses frais et sous réserve de ce qui est dit ci-dessus, la distribution intérieure des locaux dont il est propriétaire, comme bon lui semble et sous son entière responsabilité quant aux affaissements, dégradations et autres dommages de quelque nature que ce soit aux parties communes ou parties privatives des autres propriétaires. Toutefois, en ce qui concerne le revêtement de sol, chacun des propriétaires pourra le modifier ou le remplacer par un autre revêtement pour autant que ce dernier présente les mêmes caractéristiques d'isolation acoustique.

3. Bien que les installations de chauffage central desservant les parties privées et situées dans celles-ci soient choses privées, chaque propriétaire s'interdit d'y apporter des modifications si celles-ci sont de nature à entraver le bon fonctionnement des installations communes et de celles desservant les autres parties privatives, et notamment à diminuer ou à augmenter les surfaces de chauffe. Toutefois, des modifications pourront être apportées aux dites installations après en avoir obtenu l'autorisation écrite du gérant qui devra, le cas échéant, modifier la répartition entre les copropriétaires, des charges afférentes au fonctionnement du chauffage central.

Dans l'hypothèse où la suppression de radiateurs ou la multiplication de vannes thermostatiques imposeraient, à un moment donné, l'adaptation d'un circuit déterminé d'eau chaude, par, notamment, la pose de régulateurs de pression, les frais inhérents à cette adaptation seraient répartis, proportionnellement aux quotités-logement, entre tous les propriétaires à cause desquels le nouveau dispositif serait devenu nécessaire.

Le propriétaire qui, à son tour, supprimerait des radiateurs ou poserait des vannes thermostatiques après qu'une adaptation d'un circuit commun aurait été réalisée, supportera également une participation aux frais intervenus antérieurement, à raison d'un même montant correspondant à sa quotité-logement.

4. Aucune modification ne peut être apportée aux choses communes, même si celles-ci sont situées dans des locaux privatifs et exécutées par leurs propriétaires respectifs et à leurs frais exclusifs, si ce n'est avec l'approbation de l'assemblée générale prise **à la double majorité des trois quart des voix**. Ces éventuelles modifications doivent être exécutées sous la surveillance de la commune de Woluwe Saint-Pierre ou de son délégué.

5. Chaque copropriétaire s'interdit de subdiviser son appartement pour en faire plusieurs logements. Il peut cependant réunir en un seul, deux appartements contigus qu'il possède. Ces modifications devront néanmoins être exécutées sous la surveillance de la commune de Woluwe Saint-Pierre ou de son délégué.

6. Aucune modification concernant le style et l'harmonie du complexe immobilier, même s'il s'agit de choses privatives ne peut être apportée que par décision de l'assemblée générale prise à la double majorité des trois quart des voix. Ces éventuelles modifications doivent être exécutées sous la surveillance de la commune de Woluwé Saint-Pierre ou de son délégué.

Les modifications visées dans le présent paragraphe concernent, notamment, les portes d'entrée, les fenêtres, les garde-corps, les terrasses et toutes autres parties visibles de la rue, et cela même en ce qui concerne la peinture.

7. Les propriétaires des parties privatives sur venelles, coursives ou poches s'interdisent d'y apporter des modifications de quelque nature que ce soit, sans avoir au préalable obtenu l'autorisation écrite du gérant.

Chacun de ces propriétaires a la charge exclusive des frais de réparation et de remplacement de toutes les parties constitutives desdites " terrasses " , si la nécessité de réparer ou de remplacer résulte de son fait ou de leur occupation.

Dans le cas contraire, lesdits frais incombent à la communauté.

De même tous dégâts occasionnés aux parties des niveaux inférieurs aux dites " terrasses " et situées sous celles-ci, qui résultent du fait ou de la faute des occupants des logements auxquels ces " terrasses " sont rattachées, sont réparés aux frais des propriétaires des logements dont question."

Les deux obligations plus particulièrement visées par l'inscription de ce point à l'ordre du jour de la présente réunion sont :

- La modification ou le remplacement du revêtement sol (point 2)
- La modification aux choses communes (point 4)

8.2. Mandat au syndic, assisté des membres du conseil de gérance, de pouvoir entamer des poursuites judiciaires à l'encontre des copropriétaires qui n'ont pas respecté ou qui ne respecteraient pas le contenu de ce chapitre

Suivant résultat du vote écrit, ce mandat est **conféré**

9. Points inscrits à la demande de copropriétaire(s)

9.1. Prévention des inondations

A la suite des contacts que le syndic a eus avec les représentants de la commune de Woluwé-Saint-Pierre, celle-ci a fait procéder au curage de l'ensemble du réseau d'égouts et à promis (!) de procéder à la mise en oeuvre d'avaloirs supplémentaires en différents endroits " stratégiques " des Venelles / phase 2.

9.2. Elagage et/ou abatage de certains arbres - Position de la copropriété vis-à-vis de la Commune de Woluwé Saint Pierre

Toujours dans le cadre de contacts pris par le syndic avec les représentants de la commune de Woluwé Saint-pierre, celle-ci a promis d'entreprendre, en concertation avec le syndic, des travaux d'élagage et, le cas échéant, d'abatage, au cours de l'hiver 2005/2006.

9.3. Prestations et encadrement des ouvriers

Extrait du procès-verbal du conseil de gérance du 11/01/2005

° Les horaires de travail des ouvriers sont les suivants :

Le matin	Lundi	Mardi	mercredi	Jeudi	Vendredi
Christophe	7.30 / 12.00	7.30 / 12.00	7.30 / 12.00	7.30 / 12.00	7.30 / 12.00
Raphaël	8.00 / 12.00	8.00 / 12.00	8.00 / 12.00	8.00 / 12.00	8.00 / 12.00
L'après-midi	Lundi	Mardi	mercredi	Jeudi	Vendredi
Christophe	12.30 / 16.00	12.30 / 16.00	12.30 / 14.00	12.30 / 16.00	12.30 / 16.00
Raphaël	12.30 / 16.30	12.30 / 16.30	12.30 / 16.30	12.30 / 16.30	12.30 / 14.30

- Les prestations journalières sont notées dans un agenda qui peut être consulté par les membres du conseil de gérance.
- Le contrôle des heures pressées par les ouvriers étant quasi impossible, seule la quantité de travail effectuée peut apporter une réponse satisfaisante à la question de la productivité des ouvriers ; le syndic admettant toutefois qu'il n'est pas toujours facile de chiffrer le temps nécessaire à la réalisation de certains travaux.

Extrait du procès-verbal du conseil de gérance du 03/10/2005

- Cette question a à nouveau été abordée en terme de productivité des ouvriers. Globalement, le syndic estime que les tâches récurrentes de la copropriété occupent l'horaire temps-plein d'un des ouvriers. Par conséquent, il faudrait pouvoir vérifier si l'ensemble des prestations non récurrentes effectuées par les ouvriers correspond également à un horaire temps-plein ou, à défaut, à un coût total inférieur à celui qui serait payé pour l'exécution de ces prestations par des entreprises extérieures. Sur cette dernière approche, le syndic est convaincu de la justification " économique " du second ouvrier.

9.4. Fonctionnement du rôle de garde pour tous ce qui relèvent des parties communes

Pour rappel, en dehors des horaires de travail mentionnés ci-avant, les ouvriers assurent, chacun à leur tour, le rôle de garde pour 2 semaines consécutives. A cet égard, il faut savoir que, comme Raphaël, Christophe habite maintenant dans la phase 1 des Venelles.

10. Comptabilité du nouvel exercice

10.1. Présentation du budget couvrant les charges ordinaires

Voir le contenu de la colonne située à l'extrême droite du tableau comparatif des dépenses.

10.2. Fixation du montant de l'apport annuel au fonds de réserve

Suivant la formulation reprise sur le bulletin de vote, la proposition soumise à l'approbation de l'assemblée générale s'entend pour fixer le montant de l'apport annuel à 75.000,00 €

Suivant résultat du vote écrit, cette proposition **est acceptée**

10.3. Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale

La proposition soumise à l'approbation de l'assemblée générale s'entend pour un financement par prélèvements sur le fonds de réserve

Suivant résultat du vote écrit, ce mode de financement **est accepté**

10.4. Projection des appels de provisions périodiques

Suivant le budget présenté à l'assemblée générale, complété des décisions prises en cours de séance, les montants des appels de provisions mensuels se définissent comme suit :

Nature de la provision	Budget annuel	Montant de la provision	Quotités	Coût à la quotité
Personnel	93.700,00 €	7.808,33	999.990	0,0078 €
Dépenses courantes	35.300,00 €	2.941,67	999.990	0,0029 €
Frais ascenseurs	15.800,00 €	1.316,67	999.990	0,0013 €
Frais de gestion	51.850,00 €	4.320,83	210	20,5754 €
Frais de chauffage et eau	157.950,00 €	13.162,50	883.460	0,0149 €
Gaz cuisine	2.000,00 €	166,67	883.460	0,0002 €
Consommations et services	356.600,00 €	29.716,67 €		
Frais de conservation	42.500,00 €	3.541,67	999.990	0,0035 €
Travaux ascenseurs	1.250,00 €	104,17	999.990	0,0001 €
Travaux chauffage	2.500,00 €	208,33	883.460	0,0002 €
Frais propriétaires ordinaires	46.250,00 €	3.854,17 €		
Total des dépenses "ordinaires"	402.850,00 €	33.570,83 €		
Emprunt bancaire ascenseurs	16.150,00 €	1.345,83	999.990	0,0013 €
Emprunt bancaire chauffage	9.000,00 €	750,00	883.460	0,0008 €
Apport annuel au fonds de réserve	75.000,00 €	6.250,00	999.990	0,0063 €
Total des dépenses extraordinaires	100.150,00 €	8.345,83 €		
Total	503.000,00 €	41.916,67 €		

Projection des appels de provisions mensuelles par taille d'appartement (*)					
Quotités par lot	Cons. & serv.	Conservation	Emprunts	Fds de réserve	Total mensuel
2.000	74,88	7,76	4,39	12,50	99,54
2.500	88,46	9,70	5,49	15,63	119,28
3.000	102,04	11,65	6,58	18,75	139,02
3.500	115,62	13,59	7,68	21,88	158,76
4.000	129,19	15,53	8,78	25,00	178,50
4.500	142,77	17,47	9,88	28,13	198,24
5.000	156,35	19,41	10,97	31,25	217,98
5.500	169,92	21,35	12,07	34,38	237,72
6.000	183,50	23,29	13,17	37,50	257,46
6.500	197,08	25,23	14,27	40,63	277,20
7.000	210,66	27,17	15,36	43,75	296,94
7.500	224,23	29,11	16,46	46,88	316,68
8.000	237,81	31,05	17,56	50,00	336,42
8.500	251,39	32,99	18,66	53,13	356,16
9.000	264,96	34,94	19,75	56,25	375,90
9.500	278,54	36,88	20,85	59,38	395,64
10.000	292,12	38,82	21,95	62,50	415,38

(*) : il s'agit donc d'une estimation qui, lors de la clôture annuelle des charges, sera revue en fonction des consommations individuelles (chauffage - eau chaude et eau froide).
Le chiffre repris dans la colonne " Cons. & serv. " correspond à la provision mensuelle pour charges locatives.

Divers hors ordre du jour :

- Beaucoup de propriétaires se sont offusqués de la manière dont les occupants se comportent avec leurs poubelles.
- Messieurs Buyens et Houba, dont les appartements sont particulièrement exposés, se sont plaints des inconvénients de plus en plus importants générés par le terrain de hockey .
- Dans le cadre de la sécurité de l'immeuble, Il a été rappelé qu'il était primordial de veiller à la fermeture systématique des portes.

L'ordre du Jour étant épuisé, la séance est levée a 22.30 heures

Marc Milcamps Gérant
COCLET- BRADLEY Syndic sprl

Art 577-9 § 2 du Code civil (loi du 30.06 94) : " Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de 3 mois prenant cours au moment où l'intéressé a pris connaissance de la décision. Le copropriétaire régulièrement convoqué est censé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'Assemblée Générale ".

Dans le cas où des remarques écrites seraient formulées dans le délai légal, et pour autant qu'elles ne modifient pas les décisions prises, elles seront commentées lors de la plus prochaine réunion de l'assemblée générale et consignées dans le procès-verbal qui sera établi.

<p>Pour information, sauf imprévu, la prochaine assemblée générale statutaire se tiendra le 26.10.2006. Aussi, merci de déjà réserver cette date dans votre agenda.</p>

TABLEAU RECAPITULATIF DES RESULTATS DES VOTES INTERVENUS EN SEANCE							
QUOTITES PRESENTES OU REPRESENTEES			544.095	QUOTITES AYANT VOTE			534.460
No DU POINT	LIBELLE SUCCINT	MAJORITE REQUISE	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS	
3	Comptabilité de l'exercice écoulé						
3.2.	Approbation des comptes	50%	530.350	0	13.745	97,47%	accepté
4	Décharges						
4.1.	Au Conseil de gérance	50%	530.350	0	13.745	97,47%	accepté
4.2.	Au vérificateur aux comptes	50%	530.350	0	13.745	97,47%	accepté
4.3.	Au syndic	50%	530.350	0	13.745	97,47%	accepté
5	Elections et mandats						
5.1.	Conseil de gérance						
	Madame POSTELMANS	50%	497.625	0	46.470	91,46%	élue
	Monsieur DEMARET	50%	437.230	0	106.865	80,36%	élu
	Monsieur DUTORDOIR	50%	510.350	0	33.745	93,80%	élu
	Monsieur JOURDAIN	50%	477.235	0	66.860	87,71%	élu
	Choix vérificateur aux comptes	50%	522.340	3.595	18.160	96,00%	accepté
7	Projets pour le nouvel exercice						
7.1.	Affectation indemnités	50%	530.350	4.110	9.635	97,47%	accepté
7.2.1A	Enveloppe budgétaire 05/06	75%	530.350	4.110	9.365	97,47%	accepté
7.2.1B	Enveloppe budgétaire 06/07	75%	530.350	4.110	9.635	97,47%	accepté
7.2.2	Démolition bac à plantes	80%	513.575	16.775	13.745	94,39%	accepté
7.3	Contrat entretien chaufferie	50%	534.460	0	9.635	98,23%	accepté
7.4	Transfert propriété terrasse	80%	527.415	0	16.680	96,93%	accepté
7.5	Internet collectif	80%	475.610	37.920	30.565	87,41%	accepté
7.6	Valves d'affichage	75%	32.420	435.085	76.590	5,96%	refusé
7.7	Suppression ind. Dém./emm.	50%	518.210	16.250	9.635	95,24%	accepté
8	Règlement général copropriété						
8.2	Entamer poursuites judiciaires	50%	498.965	35.495	9.635	91,71%	accepté
10	Comptabilité du nouvel exercice						
10.2	Apport fds réserve	50%	530.350	0	13.745	97,47%	accepté
10.3	Mode financement	50%	530.350	0	13.745	96,02%	accepté