

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE
RESIDENCE LINTHOUT**

**Rue de Linthout 167-171 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert
BCE 0850.654.960**

Procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 3 avril 2019

L'assemblée Générale de l'association des copropriétaires de la « Résidence Linthout » s'est réunie ce mercredi 3 avril 2019 à 18:00 heures, en l'établissement « Carpe Diem », 13 avenue de Tervuren à 1040 Etterbeek, avec l'ordre du jour suivant :

- 1) Signature de la liste de présence – Vérification des pouvoirs.
- 2) Election du président.
- 3) Election de deux scrutateurs.
- 4) Election du conseil de copropriété.
- 5) Election du commissaire aux comptes.
- 6) Rapport de gestion du syndic – Rapport d'évaluation des contrats de fourniture régulière.
- 7) Rapport du commissaire aux comptes. Décharge.
- 8) Informations sur les modifications de la loi sur la copropriété.
- 9) Approbation des comptes de l'exercice 2018.
- 10) Décharge au syndic pour sa gestion de l'exercice 2018.
- 11) Budget prévisionnel des charges courantes et des frais extraordinaires 2019
- 12) Travaux de réfection de l'immeuble. Mandat au conseil de copropriété
- 13) Prévention incendie.
- 14) Prise en charge des travaux de remise en état du rez-de-chaussée suite à dégât des eaux
- 15) Participation du lot REZ au fonds de roulement et au fonds de réserve.
- 16) Reconduction du mandat de syndic
- 17) Remarques des occupants.
- 18) Lecture et signature du Procès-Verbal

1. Signature de la liste des présences – vérification des pouvoirs.

La liste de présence est signée et les procurations sont déposées.

Les convocations ont été régulièrement envoyées en date du 14 mars 2019, par lettre recommandée à la poste, ou par simple courrier ou E-mail pour les propriétaires qui en ont fait la demande expresse et écrite.

9 propriétaires sur treize sont présents ou représentés, réunissant ensemble 766 millièmes des voix.

Le quorum de plus de la moitié des copropriétaires possédant au moins la moitié des voix étant atteint, l'assemblée est valablement constituée et apte à délibérer et voter valablement sur l'ordre du jour.

ou

~~Le quorum requis n'étant pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes parts de copropriété dont ils sont titulaires. (Art.577-6, §5 du C.C.)~~


M Pierre Poisse, syndic, assurera le secrétariat de l'assemblée.

La séance est ouverte à 18 h 20.

2. Election du président.

Le président sortant est M Van Crombrugge

Est élu pour une durée d'un an : M Van Crombrugge



Résultat du vote :	Nombre de voix
Pour	766
Contre	
Abstentions	
Total	

Ont voté contre ou se sont abstenus :

3. Election de deux scrutateurs.

Il n'est pas désigné de scrutateurs

Résultat du vote :	Nombre de voix
Pour	766
Contre	
Abstentions	
Total	

Ont voté contre ou se sont abstenus :

4. Election d'un conseil de copropriété.

Les membres du conseil de copropriété sortants sont :

M Van Crombrugge

M Raimondo

Mme Lucchetti

Se présentent et sont élus pour une durée d'un an : M Van Crombrugge, M Raimondo, M Boels, Mme Fanega

Résultat du vote :	Nombre de voix
Pour	766
Contre	
Abstentions	
Total	

Ont voté contre ou se sont abstenus :

5. Election d'un commissaire aux comptes

Le commissaire aux comptes sortant est l'expert-comptable Paul Lurkin

Se présentent et est élu pour une durée d'un an : M Paul Lurkin

Résultat du vote :	Nombre de voix
Pour	766
Contre	
Abstentions	
Total	

Ont voté contre ou se sont abstenus :

6. Rapport de gestion du syndic. Rapport d'évaluation des contrats de fourniture régulière.

Les contrats de fourniture régulières sont approuvés.

Il est décidé de résilier la police d'assurance B Cover pour souscrire un contrat chez AXA pour une prime annuelle de 3.004,99 € avec franchise légale.

Résultat du vote :	Nombre de voix
Pour	766
Contre	
Abstentions	
Total	

Ont voté contre ou se sont abstenus :

7. Rapport du commissaire aux comptes - Décharge

Le syndic donne lecture du rapport de M Lurkin.

Décharge est donnée au commissaire aux comptes pour sa mission.

Résultat du vote :	Nombre de voix
Pour	766
Contre	
Abstentions	
Total	

Ont voté contre ou se sont abstenus :

8. Informations sur les nouvelles dispositions de la loi sur la copropriété.

Le syndic informe l'assemblée en ce qui concerne la loi du 7 juin 2018 qui modifie la loi du 30 juin 1994 sur la copropriété et qui est entrée en vigueur le 1/01/2019.

Il invite les copropriétaires à en prendre connaissance sur son site à l'adresse

<http://www.immorp.com/Documents/copro.htm#loi2018>

Le syndic fera adapter les statuts en fonction de cette nouvelle modification de la loi.

9. Approbation des comptes 2018 de la copropriété.

Les comptes 2018 de la copropriété dont le bilan au 31/12/2018 s'établit comme suit

A.C. "Résidence Linthout"
Rue de Linthout, 167-171 à 1200 Bruxelles
BCE 0850.654.960
BILAN AU 31/12/2018

ACTIF		PASSIF	
Copropriétaires	20 024,99	Fonds de roulement	17 502,53
c/c BE17 0018 3990 7821	2 243,45	Fonds de réseve	27 737,19
Compte épargne BE35 0359 8909 8937	26 237,19	Copropriétaires	1 909,38
		Buyl	1 909,38
		Fournisseurs	1 356,64
		BSC Cleaning	439,77
		Engie-Electrabel	940,00
		Proximus	-23,13
Comptes de régularisation	0,00	Comptes de régularisation	0,00
	48 505,63		48 505,74
Arrondis	0,11		0,00
TOTAUX	48 505,74		48 505,74

Sont approuvés.

Résultat du vote :	Nombre de voix
Pour	766
Contre	
Abstentions	
Total	

Ont voté contre ou se sont abstenus :

10. Décharge au syndic pour sa gestion 2018.

Décharge est donnée au syndic pour l'exercice 2018

Résultat du vote :	Nombre de voix
Pour	766
Contre	
Abstentions	
Total	

Ont voté contre ou se sont abstenus :

11. Budget prévisionnel des charges courantes et des frais extraordinaires 2019

A. Charges courantes

Le budget des charges courantes s'établit comme suit :

Compte		2018	Budget 2019
610050	Prévention incendie	95	100
610100	Contrôle ascenseur gauche	220	230
610101	Contrôle ascenseur droit	220	230
610110	Entretien ascenseur gauche	845	860
610111	Entretien ascenseur droit	845	860
610130	Tel.d'urgence ascenseur gauche	130	130
610131	Tel.d'urgence ascenseur droit	130	130
610310	Entretien chauffage	0	400
610320	Réparations chauffage	150	150
610500	Nettoyage suivant contrat	5.245	5.350
610510	Petits entretiens et réparations	155	200
610511	Frais cage d'escalier gauche	280	300
610512	Frais cage d'escalier droit	0	200
612010	Eau	1.545	1.600
612100	Electricité des parties communes	1.195	1.210
612101	Electricité ascenseur gauche	240	250
612102	Electricité ascenseur droit	235	240
612200	Gaz	9.115	9.300
613000	Honoraires syndic récurrents	3.230	3.100
613003	Honoraires syndic complémentaires	2.025	1.000
613004	Honoraires experts	400	400
613040	Honoraires commissaire aux comptes	400	400
613050	Honoraires huissier de justice	260	270
614000	Assurance incendie	5.525	2.900
614100	Assurance RC	200	205
616000	Frais administratifs	435	440
65	Frais et intérêts bancaires	35	40
7	Produits	-3.035	-2.260
		30.120	28.235

Le fonds de roulement de 17.502,53 € étant actuellement suffisant pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, celui-ci restera inchangé. Il est rappelé que les décomptes de charges doivent être acquittés dans les délais.

Résultat du vote :	Nombre de voix
Pour	766
Contre	
Abstentions	
Total	

Ont voté contre ou se sont abstenus :

B. Frais extraordinaires.

Il est décidé de poursuivre la constitution du fonds de réserve destiné à financer les charges à long terme qui est actuellement de 27.737,19 € par des appels de fonds trimestriels de 600 €.

Résultat du vote :	Nombre de voix
Pour	766
Contre	
Abstentions	
Total	

Ont voté contre ou se sont abstenus :

12. Travaux de réfection de l'immeuble. Mandat au conseil de copropriété

Le bureau d'architecture AAC ayant décliné la proposition du syndic pour établir le cahier des charges, réunir les offres et en établir le comparatif, faire le suivi de chantier et réceptionner les travaux, il est proposé de faire appel au syndic pour cette mission. Le syndic sera rémunéré sur base de son tarif horaire de 69,81 euros HT soit 84,47 euros TTC avec un maximum de 2.500 euros

Le conseil de copropriété est mandaté par l'assemblée pour faire le choix de l'entreprise qui effectuera les travaux sur base du comparatif du syndic.

Le coût des travaux sera imputé sur le fonds de réserve.

Résultat du vote :	Nombre de voix
Pour	766
Contre	
Abstentions	
Total	

Ont voté contre ou se sont abstenus :

13. Prévention incendie.

Le syndic demandera un devis pour l'installation d'un éclairage de secours sur les halls et paliers. Le conseil de copropriété décidera de l'opportunité de commander les travaux

Résultat du vote :	Nombre de voix
Pour	766
Contre	
Abstentions	
Total	

Ont voté contre ou se sont abstenus :

A. Le coût des travaux sera imputé sur le fonds de réserve

Résultat du vote :	Nombre de voix
Pour	766
Contre	
Abstentions	
Total	

Ont voté contre ou se sont abstenus :

14. Prise en charge des travaux de remise en état du rez-de-chaussée suite à dégât des eaux

Pour la prise en charge suivant quotités des frais privatifs imputés au rez-de-chaussée suite à un dégât des eaux dont la cause reste inconnue mais dû à un écoulement d'eau par le plafond du rez d'un montant de 1.349,70 euros

Résultat du vote :	Nombre de voix
Pour	714
Contre	52
Abstentions	
Total	

Ont voté contre ou se sont abstenus :

15. Participation du lot REZ au fonds de roulement et au fonds de réserve.


Ce point est reporté à la prochaine AG statutaire. Le syndic fera une simulation d'une division du fonds de roulement en 13 parts égales.

Résultat du vote :	Nombre de voix
Pour	766
Contre	
Abstentions	
Total	

Ont voté contre ou se sont abstenus :


16. Reconduction du mandat de syndic.

Le mandat de l'immobilière R. Poisse & Fils SA est reconduit pour une durée d'un an ou jusqu'à la prochaine AG statutaire, aux conditions du contrat du 13 juin 2018




Résultat du vote :	Nombre de voix
Pour	766
Contre	
Abstentions	
Total	


Ont voté contre ou se sont abstenus :



17. Remarques des occupants.



Le syndic déclare n'avoir reçu aucune remarque écrite des occupants de l'immeuble qui ne disposent pas d'un droit de vote à l'assemblée et concernant les parties communes.



18. Lecture et signature du procès-verbal des décisions de l'assemblée.

Le syndic rappelle :

- que tout copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de délibérer sur la proposition que celui-ci détermine. Toutefois, pour permettre l'inscription de ce point à l'ordre du jour en respectant les délais de convocation, la demande doit être formulée par écrit au syndic au moins trois semaines avant le premier jour de la quinzaine fixée pour la tenue de l'assemblée générale ordinaire.
- Que 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 quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. (Art. 577-9 §2 du C.C.)
- Que chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires doit informer sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut de droit réel de sa partie privative (Art. 577-10 § 1^{er} du C.C.).
- Que tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif (Art. 577-10 § 4 du C.C.)
-

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue au C.C., art. 577-10 envers les personnes occupantes disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux propriétaires-bailleurs de leur envoyer copie des décisions qui les concernent.

L'ordre du jour étant épuisé, le syndic donne lecture du présent procès-verbal.

Le président, les copropriétaires présents à la fin de l'assemblée et le syndic signent le procès-verbal des décisions de l'assemblée.

la séance est levée à 20 :00 heures

Le Président :


R. VAN CROMBRUGGE

Le secrétaire (Syndic) :




Les copropriétaires :


Raul Garcia Olivos


A. BOELS


PATRICIA FANEGA


P. VAN DEN BERGH
CA - DO SPRL


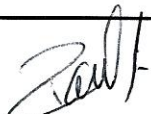


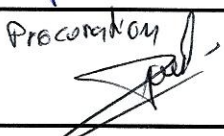



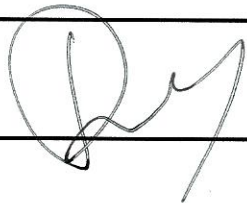

P. TEYSS

A.C. « Résidence Linthout » Rue de Linthout, 167 – 171 à 1200 Bruxelles

BCE 0850.654.960

Assemblée Générale extraordinaire du 3 avril 2019

Liste des présences

Copropriétaire	Appart.	Quotité	Nbre de voix	Signature
Mme Engelen	4G	58/1000		
Mme. Pellet	4C	63/1000		
M. R Garcia Munoz	4D	52/1000		
M. Van Crombrugge	3G	58/1000		
Mme Fanega Alarcon	3C	63/1000		
Mlle B. Raimondo	3D	52/1000		
M Boels	2G	58/1000		
Mme Dimitra Tzitrou G Tzitros	2C	63/1000		
B.E.O.O. SPRL	2D	54/1000		
Mme Chiltz	1G	59/1000		
DE VALKENEER	1C	63/1000		
DENTAL MERODE bvba	1D	54/1000		
Ets. CA-DO sprl	RC	303/1000		
		1000/1000		



Immobilière R. POISSE & Fils s.a.

Conseil en Gestion immobilière

PROCURATION

Le(la) soussigné(e) :

NOM ou DENOMINATION : Madame Martine CHILTZ,

DEMEURE OU SIEGE SOCIAL : KLEINE GEESTSTRAAT 29 - 11333 Senebier

(S'il s'agit d'une personne morale, il faut ajouter l'identité de ses représentants ainsi que l'indication de leur nomination avec publication au Moniteur belge)

Propriétaire du lot privatif 1-G + CAVE 7 auquel est rattaché 59./1 000 dans les parties communes en ce compris le terrain, de l'immeuble dénommé « Résidence Linthout », situé à 1200 Bruxelles, rue de Linthout, 167/171

Constitue pour son mandataire spécial :

Auquel il (elle) confère tous pouvoirs aux fins de le (la) représenter à l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de l'association des copropriétaires de l'immeuble dénommé « Résidence Linthout », situé à 1200 Bruxelles, rue de Linthout, 167/171, qui se tiendra à l'établissement « Carpe Diem », 13 avenue de Tervuren à 1040 Etterbeek, **le mercredi 3 avril 2019 à 18.00 h**, avec l'ordre du jour suivant :

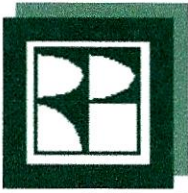
- 1) Signature de la liste de présence – Vérification des pouvoirs.
- 2) Election du président.
- 3) Election de deux scrutateurs.
- 4) Election du conseil de copropriété.
- 5) Election du commissaire aux comptes.
- 6) Rapport de gestion du syndic – Rapport d'évaluation des contrats de fourniture régulière.
- 7) Rapport du commissaire aux comptes. Décharge.
- 8) Informations sur les modifications de la loi sur la copropriété.
- 9) Approbation des comptes de l'exercice 2018.
- 10) Décharge au syndic pour sa gestion de l'exercice 2018.
- 11) Budget prévisionnel des charges courantes et des frais extraordinaires 2019
- 12) Travaux de réfection de l'immeuble. Mandat au conseil de copropriété
- 13) Prévention incendie.
- 14) Prise en charge des travaux de remise en état du rez-de-chaussée suite à dégât des eaux
- 15) Participation du lot REZ au fonds de roulement et au fonds de réserve.
- 16) Reconduction du mandat de syndic
- 17) Remarques des occupants.
- 18) Lecture et signature du Procès-Verbal

Le mandataire peut notamment :

- Assister à toute assemblée ayant le même ordre du jour au cas où la première assemblée ne pourrait valablement délibérer.
- Prendre part à toutes délibérations et voter, amender ou rejeter au nom du soussigné toutes propositions se rapportant à l'ordre du jour.
- Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, procès-verbaux, élire domicile, substituer et en général, faire le nécessaire.

Fait à ... Senebier ..., le 25/03/2019

Signature :



Immobilière R. POISSE & Fils s.a.
Conseil en Gestion immobilière

PROCURATION

Le(la) soussigné(e) :

NOM ou DENOMINATION : Madame Mariette ENGELLEN,

DEMEURE OU SIEGE SOCIAL :

(S'il s'agit d'une personne morale, il faut ajouter l'identité de ses représentants ainsi que l'indication de leur nomination avec publication au Moniteur belge)

Propriétaire du lot privatif 4-G + CAVE 12 auquel est rattaché 58./1 000 dans les parties communes en ce compris le terrain, de l'immeuble dénommé « Résidence Linthout », situé à 1200 Bruxelles, rue de Linthout, 167/171

Constitue pour son mandataire spécial :

Auquel il (elle) confère tous pouvoirs aux fins de le (la) représenter à l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de l'association des copropriétaires de l'immeuble dénommé « Résidence Linthout », situé à 1200 Bruxelles, rue de Linthout, 167/171, qui se tiendra à l'établissement « Carpe Diem », 13 avenue de Tervuren à 1040 Etterbeek, **le mercredi 3 avril 2019 à 18.00 h**, avec l'ordre du jour suivant :

- 1) Signature de la liste de présence – Vérification des pouvoirs.
- 2) Election du président.
- 3) Election de deux scrutateurs.
- 4) Election du conseil de copropriété.
- 5) Election du commissaire aux comptes.
- 6) Rapport de gestion du syndic – Rapport d'évaluation des contrats de fourniture régulière.
- 7) Rapport du commissaire aux comptes. Décharge.
- 8) Informations sur les modifications de la loi sur la copropriété.
- 9) Approbation des comptes de l'exercice 2018.
- 10) Décharge au syndic pour sa gestion de l'exercice 2018.
- 11) Budget prévisionnel des charges courantes et des frais extraordinaires 2019
- 12) Travaux de réfection de l'immeuble. Mandat au conseil de copropriété
- 13) Prévention incendie.
- 14) Prise en charge des travaux de remise en état du rez-de-chaussée suite à dégât des eaux
- 15) Participation du lot REZ au fonds de roulement et au fonds de réserve.
- 16) Reconduction du mandat de syndic
- 17) Remarques des occupants.
- 18) Lecture et signature du Procès-Verbal

Le mandataire peut notamment :

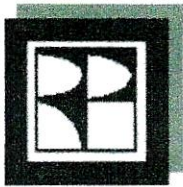
- Assister à toute assemblée ayant le même ordre du jour au cas où la première assemblée ne pourrait valablement délibérer.
- Prendre part à toutes délibérations et voter, amender ou rejeter au nom du soussigné toutes propositions se rapportant à l'ordre du jour.
- Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, procès-verbaux, élire domicile, substituer et en général, faire le nécessaire.

Fait à Liest....., le 20 Mars 2019.

Signature :

Mandataire : M. VAN-CROMBROUGHE

Agréé par l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers sous le n° 103756 - RPM Bruxelles - TVA n° BE 0403 461 897



Immobilière R. POISSE & Fils s.a.
Conseil en Gestion immobilière

PROCURATION

Le(la) soussigné(e) :

NOM ou DENOMINATION : Monsieur Raimondo P.,

DEMEURE OU SIEGE SOCIAL :

(S'il s'agit d'une personne morale, il faut ajouter l'identité de ses représentants ainsi que l'indication de leur nomination avec publication au Moniteur belge)

Propriétaire du lot privatif 3-D + CAVE 2 auquel est rattaché 52./1 000 dans les parties communes en ce compris le terrain, de l'immeuble dénommé « Résidence Linthout », situé à 1200 Bruxelles, rue de Linthout, 167/171

Constitue pour son mandataire spécial :

Auquel il (elle) confère tous pouvoirs aux fins de le (la) représenter à l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de l'association des copropriétaires de l'immeuble dénommé « Résidence Linthout », situé à 1200 Bruxelles, rue de Linthout, 167/171, qui se tiendra à l'établissement « Carpe Diem », 13 avenue de Tervuren à 1040 Etterbeek, **le mercredi 3 avril 2019 à 18.00 h**, avec l'ordre du jour suivant :

- 1) Signature de la liste de présence – Vérification des pouvoirs.
- 2) Election du président.
- 3) Election de deux scrutateurs.
- 4) Election du conseil de copropriété.
- 5) Election du commissaire aux comptes.
- 6) Rapport de gestion du syndic – Rapport d'évaluation des contrats de fourniture régulière.
- 7) Rapport du commissaire aux comptes. Décharge.
- 8) Informations sur les modifications de la loi sur la copropriété.
- 9) Approbation des comptes de l'exercice 2018.
- 10) Décharge au syndic pour sa gestion de l'exercice 2018.
- 11) Budget prévisionnel des charges courantes et des frais extraordinaires 2019
- 12) Travaux de réfection de l'immeuble. Mandat au conseil de copropriété
- 13) Prévention incendie.
- 14) Prise en charge des travaux de remise en état du rez-de-chaussée suite à dégât des eaux
- 15) Participation du lot REZ au fonds de roulement et au fonds de réserve.
- 16) Reconduction du mandat de syndic
- 17) Remarques des occupants.
- 18) Lecture et signature du Procès-Verbal

Le mandataire peut notamment :

- Assister à toute assemblée ayant le même ordre du jour au cas où la première assemblée ne pourrait valablement délibérer.
- Prendre part à toutes délibérations et voter, amender ou rejeter au nom du soussigné toutes propositions se rapportant à l'ordre du jour.
- Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, procès-verbaux, élire domicile, substituer et en général, faire le nécessaire.

Fait à Larvigne, le 21/03/2019

Signature :