

**PROPERTY  
CONSULTING**

Association des copropriétaires  
Résidence IRIS  
Sise Bd Mettwie 73-83 à 1080 Bruxelles  
N° d'entreprise : 0850.147.392

DEWISPELAERE  
Avocat  
Pièce n° ①

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DU 29 AVRIL 2015**

L'an deux mil quinze, le 30 mars, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence "IRIS" Sise Boulevard Louis Mettwie 73-83 à 1080 Bruxelles se sont réunis en assemblée générale statutaire dans la salle « BON PASTEUR » Sise Rue de Korenbeek 231 à 1080 Bruxelles. Les convocations ont été adressées par le syndic suivant les délais légaux. Le quorum d'ouverture de l'assemblée générale n'étant pas atteint, une nouvelle assemblée générale suite à procès-verbal de carence est convoquée le 29 avril 2015.

L'an deux mil quinze, le 29 avril, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence "IRIS" Sise Boulevard Louis Mettwie 73-83 à 1080 Bruxelles se sont réunis en assemblée générale statutaire dans la salle « BON PASTEUR » Sise Rue de Korenbeek 231 à 1080 Bruxelles. Les convocations ont été adressées par le syndic suivant les délais légaux.

La séance est ouverte à 19h15. Le syndic informe qu'aucune observation relative aux parties communes émanant de personnes occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel et ne disposant pas de droit de vote à l'assemblée ne lui a été adressée dans les délais. Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue au C.C. art.577-10&4 envers les personnes occupantes disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux propriétaires bailleurs d'envoyer à leurs locataires copie des décisions qui les concernent.

Ensuite, l'assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après délibérations, l'assemblée prend les décisions suivantes :

**VERIFICATION DES PRESENCES**

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux. Les 149 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 345 forment 4.522/10.000<sup>èmes</sup> de la copropriété. Le syndic informe les copropriétaires que l'assemblée générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

**1<sup>ème</sup> RESOLUTION : NOMINATION DU PRESIDENT DE L'AG**

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés, il est décidé de nommer le président du conseil de copropriété – Mr. [REDACTED] président de la présente réunion.

**2<sup>ème</sup> RESOLUTION : NOMINATION DU SECRETAIRE**

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés, il est décidé de nommer Property Consulting sprl représenté par son Gestionnaire [REDACTED] secrétaire de séance.

**3<sup>ème</sup> RESOLUTION : FINANCES DE LA COPROPRIETE**

**3.1. Situation des comptes des exercices 2011 et 2012 et actions à entreprendre**

Monsieur [REDACTED] informe les propriétaires présents qu'un rendez-vous a été planifié avec Immo Heymans afin de parcourir les comptes des exercices 2011 et 2012.

Voici ce qui en résulte :

1. Le poste 4991 (Créances irrécouvrables) de 10.775,33 € doit être pris en charge par la copropriété via les charges courantes ordinaires de 2013.
2. Le poste 4992 (Litiges) de 81,62 € est injustifié. Il doit être pris en charge par la copropriété via les charges courantes ordinaires de 2013.
3. Le poste 4999 (à régulariser) 4.288,21 € est injustifié. Il doit être pris en charge par la copropriété via les charges courantes ordinaires de 2013.
4. Le poste 5700 (caisse) 3.670,00 € est injustifié. Il doit être pris en charge par la copropriété via les charges courantes ordinaires de 2013.
5. Le poste 5800 (transfert de fonds) 2.495,96 € est injustifié. Il doit être pris en charge par la copropriété via les charges courantes ordinaires de 2013.
6. Le poste sinistre 3.303,43 € doit être pris en charge par la copropriété via les charges courantes ordinaires de 2013.
7. Les consommations d'eau des chambrettes du +1 et +27 n'ont pas été déduites des consommations globales – une régularisation sera faite sur l'exercice 2013.

8. Les consommations d'électricité des chambrettes du +1 et +27 n'ont pas été déduites des consommations globales- une régularisation sera faite sur l'exercice 2013.
9. Les consommations d'électricité des garages n'ont pas été déduites des consommations globales- une régularisation sera faite sur l'exercice 2013.
10. Les consommations de 2012 qui n'ont pas été imputées - une régularisation sera faite sur l'exercice 2013.
11. Les factures internes établies lors du 1<sup>er</sup> trimestre 2011.
12. Pas de décharge au syndic nommé en 2011 et 2012

Le syndic rappelle aux membres de l'assemblée générale que son contrat n'inclut pas des prestations qui seraient effectués pour la période qui précède son mandat. En outre, tous les frais de bureau, administratifs ou de gestion seront donc facturés à la copropriété.

### **3.2. Ecritures de régularisation des décomptes 2011 et 2012 à inclure dans les décomptes 2013**

#### **3.2.1. Régularisation des consommations d'eau**

Il est demandé à l'assemblée générale d'autoriser le syndic de calculer une consommation moyenne basée sur les années 2013 & 2014 dans le cas où une consommation injustifiée aurait été comptabilisée dans les décomptes privatifs de 2011 ou 2012.

*Résultat des votes : 3 061 quotités pour et 1314 quotités contre*

Contre

[REDACTED]

La résolution est acceptée.

#### **3.2.2. Prise en charge par le fonds de réserve d'investissement imputés dans les charges courantes**

Il est proposé à l'assemblée de prendre en charge par le fonds de réserve les postes de 2012 suivants :

- Etude technique des terrasses 9.680,00 €
- Peinture des bandeaux de terrasses 4.452,00 €
- Remplacement des groupes hydrophores 11.982,83 €

*Résultat des votes : 2842 quotités pour et 1519 quotités contre*

[REDACTED]

La résolution est acceptée.

### **3.3. Approbation des comptes 2011 sous réserve des remarques reprises au point 3.1.**

*Résultat des votes : 2714 quotités pour et 1518 quotités contre*

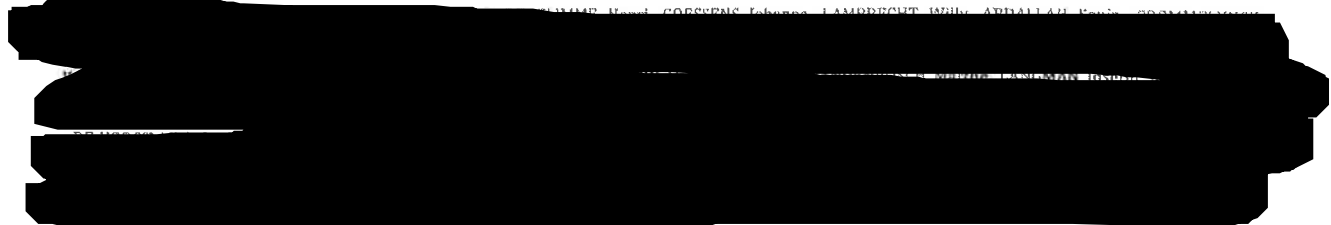
[REDACTED]

La résolution est acceptée.



3.4. Approbation des comptes 2012 sous réserve des remarques reprises au point 3.1.

Résultat des votes : 2693 quotités pour et 1583 quotités contre



La résolution est acceptée.

**4<sup>EME</sup> RESOLUTION: PERMIS D'ENVIRONNEMENT - SITUATION**

4.1 Information concernant l'octroi du permis d'environnement 395.011 (cfr annexe)

Monsieur Mersh donne une information sur le renouvellement du permis d'environnement joint à la convocation de l'assemblée générale.

4.2 Situation des dépenses au 22 janvier 2015

Pour rappel, uniquement 106 garages sur 756 font partie de la résidence Iris. Au 22 janvier 8.704,20 € restent à charge des garages.

4.3 Levée des remarques suite à l'octroi du permis d'environnement - Soit la mise en conformité minimum dans les délais et après demande de prix sur le marché ou soit la mise en conformité avec éclairage commandé par zone

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés, l'assemblée générale décide de ce conformément à la décision du complexe du domaine des jardins fleuris et d'accepter un budget de 15.900,00 €

**5<sup>EME</sup> RESOLUTION: PROROGATION DU MANDAT DE PROPERTY CONSULTING**

Il est proposé à l'assemblée générale de proroger le contrat ayant pris cours le 14/10/2013 entre la copropriété et la société PROPERTY CONSULTING sprl et ce pour la même durée et aux mêmes conditions financières et administratives.

Résultat des votes : 2674 quotités pour et 1428 quotités contre



A la majorité qualifiée des propriétaires présents et représentés, l'assemblée générale décide de proroger le contrat ayant pris cours le 14/10/2013 entre la copropriété et la société PROPERTY CONSULTING sprl et ce pour la même durée et aux mêmes conditions financières et administratives

**6<sup>EME</sup> RESOLUTION: STATUTS DE LA COPROPRIETE**

6.1 Chambrettes – Proposition d'adaptation du règlement d'ordre intérieur

« La location à quelque usage que ce soit des chambres situées au premier et au vingt-septième étage n'est autorisée que si les conditions suivantes sont et restent remplies pendant la durée du contrat : le candidat locataire doit être le propriétaire ou le locataire d'un appartement dans un des immeubles de la Résidence Iris, ce propriétaire ou ce locataire devant être régulièrement domicilié dans ledit appartement et y résider effectivement; un contrat écrit doit être préalablement établi, avec la mention des coordonnées complètes (dont le numéro national) des parties; il sera enregistré; un exemplaire de ce contrat sera remis, avec la mention de cet enregistrement, au syndic, et ce dans les quinze jours ouvrables suivant sa signature.

 PV AG IRIS 2015 – PAGE 3/5

L'occupation gratuite de ces chambres en question par une autre personne que son propriétaire implique, en toute hypothèse, pour son propriétaire et l'Association des copropriétaires que ce propriétaire se reconnaît personnellement le garant de la bonne exécution par l'occupant de ses obligations en tant qu'occupant à l'égard de l'Association des copropriétaires, étant entendu que ce propriétaire sera tenu pour responsable, solidairement et indivisiblement avec l'occupant gratuit, de tout dommage causé par l'occupant aux parties communes des immeubles de la Résidence Iris ; de plus, s'il s'agit de consentir cette occupation gratuite à une personne non reprise dans la composition du ménage du propriétaire, cette occupation gratuite n'est autorisée que si les conditions suivantes sont et restent remplies pendant la durée du contrat: un contrat écrit doit être préalablement établi, avec la mention des coordonnées complètes (dont le numéro national) des parties ; il sera enregistré; un exemplaire de ce contrat sera remis, avec la mention de cet enregistrement, au syndic, et ce dans les quinze jours ouvrables suivants sa signature; La violation des dispositions de l'article 71 engage la responsabilité du contrevenant à l'égard de l'Association des copropriétaires sans préjudice de tout dommage subi individuellement par un copropriétaire.»

Résultat des votes : **3539 quotités pour et 395 quotités contre**



La résolution est acceptée.

6.2 **Mise en conformité des statuts – Approbation du projet joint à la convocation**

Conformément à l'article 577-4 du Code Civil, l'acte de base a été mis en conformité par la société Notimmex.

Résultat des votes : **3043 quotités pour et 1104 quotités contre**



La résolution est acceptée.

**7<sup>EME</sup> RESOLUTION : CONTENTIEUX – MANDAT AU SYNDIC D'ESTER EN JUSTICE EN CAS DE NON-RESPECT PAR UN COPROPRIETAIRE DE LA 6EME RESOLUTION**

Le syndic fait état des infractions constatées dans les parties communes de l'immeuble. Afin de résoudre les différents problèmes, le syndic demande accord d'ester en justice en cas de non-respect du ROI.

Résultat des votes : **3386 quotités pour et 816 quotités contre**



La résolution est acceptée.

**8<sup>EME</sup> RESOLUTION : SUGGESTIONS DIVERSES (NE POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN VOTE)**

1. **Clés des appartements**

Le syndic, le Conseil de Copropriété et les ouvriers de la résidence IRIS ne voulant pas prendre la responsabilité en cas de vol des clés présentes dans le local gérance, celles-ci seront redistribuées aux propriétaires moyennant signature pour réception lors de la permanence du jeudi (15h30 – 17h30). Les propriétaires ont jusqu'au 30/05/2015 au plus tard pour venir chercher ses clés. Les clés n'ayant pas été réclamées seront détruites après cette date.

2. **Sécurité des communs**

Le président du Conseil informe les propriétaires de la situation concernant la sécurité des communs. Il informe les propriétaires qu'un groupe de sécurisation s'est formé afin d'étudier des solutions à court, moyen et plus long terme. Les solutions seront proposées par le groupe de travail lors de la prochaine AG.

3. Etat des terrasses

Terrasses :

Suite aux réparations des terrasses, la société a informé que plusieurs dizaines de kilo de béton ont dû être évacués. Dont des morceaux de 3 à 5 kg.

La situation continue de se dégrader, et il devient de plus en plus urgent d'y remédier.

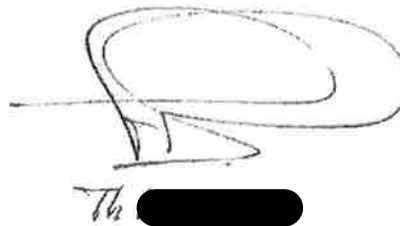
Vitres des balcons :

Suite à la dernière tempête, certaines anciens vitres se sont envolés et ont été remplacées. Des remarques ont été émises par cette société sur l'ancienneté et la non-conformité de ces anciennes vitres. Le remplacement coûterait plusieurs centaines de milliers d'Euro. Ce problème est lié à celui des terrasses.

4. Accès internet

PROPERTY CONSULTING confirme qu'un accès sera créé pour les copropriétaires de la résidence IRIS.

Il est à noter que les informations présentes sur la plateforme sont données à titre informatif et confidentiel. Si des remarques sont à formuler concernant celles-ci, elles doivent être transmises au CDC.



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Th'. Below the signature is a solid black rectangular redaction mark.