PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE STATUTAIRE DE LA RÉSIDENCE BELVIEW et ses BÂTIMENTS QUI S'EST TENUE À L'HÔTEL GOSSET LE 08/06/2017 À 19 HEURES.
Numéro d'entreprise : 0486.811.285

Programme de cette assemblée

1. INTRODUCTION
2. REPRISE PAR L'OFFICE DES PROPRIÉTAIRES (OP) DES DÉPARTEMENTS OGE - GESTION PRIVATIVE ET ESTIA SYNDIC
3. PROCÉDURE ET DÉROULEMENT DE L'ASSEMBLÉE
4. APERÇU DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT
5. DISCUSSION DE L'ORDRE DU JOUR

1. INTRODUCTION

Signature de la liste de présence et vérification des procurations

Après la signature des listes de présence, madame Laurette Wouters ouvre la réunion et souhaite la bienvenue à tous à l'Assemblée générale plénière du Complexe immobilier BelView, ainsi qu'à l'Assemblée générale particulière de chaque Association partielle distincte.

Laurette WOUTERS présente les collègues suivants :

- Steven Luypaert, responsable de la préparation des assemblées générales et des Conseils de copropriété (Steven.luypaert@estiasyndic.be)
- Gertie Geeraerts, responsable de l'administration et, pour l'occasion, présente pour le secrétariat.

2. REPRISE PAR L'OFFICE DES PROPRIÉTAIRES (OP) DES DÉPARTEMENTS OGE - GESTION PRIVATIVE ET ESTIA SYNDIC

Explications par l'Office des Propriétaires (OP) :

Les propriétaires ont été informés de la reprise par l'Office des Propriétaires (OP) et plus particulièrement par le département OGE Gestion privative et Estia sprl (syndic). La reprise d'Estia sprl a été finalisée en septembre 2016 et celle d'OGE en février 2017. Cela a été confirmé à tous les propriétaires par écrit.

M. Vincent Pinte, administrateur auprès de l'OP, et M. Kevin Teys, gestionnaire, sont présents pour répondre à toutes les questions relatives à la gestion privative et à la location.

Les questions/remarques principales posées lors des explications :

- Mécontentement face au manque de communication avec l'OP
  - ⇨ Monsieur Pinte en est conscient et l'OP est occupé à optimiser la communication. Monsieur Teys est la personne de contact pour les propriétaires en ce qui concerne la gestion privative et la location et s'occupe d'éliminer le retard accumulé
    Contact : Kevin Teys (Kevin.teys@op.be)

- Statut locations + tarifs
  - ⇨ Actuellement, une vingtaine d'appartements (environ 10 %) sont à louer, ce qui représente un bon résultat au vu du volume des appartements. L'OP fait de la publicité sur des canaux reconnus, et principalement sur Immoweb.
  - ⇨ Tarifs :
    Remise en location : 1 mois de loyer
    Gestion : 8 % du loyer net
    État des lieux : confié à un expert – 250 euros à partager entre le propriétaire et le locataire
- Informations sur les locations
  Avant la reprise, les propriétaires recevaient régulièrement une mise à jour concernant le projet. La question est posée de savoir si cette information sera également diffusée par l'OP
  - ⇨ M. Pinte explique que le logiciel actuel ne le permet pas pour le moment, mais que le but est que cette information soit fournie aux propriétaires à l'avenir.

ESTIA sprl
est le syndic et est responsable de la gestion des parties communes.
Personne de contact : Steven Luypaert – Steven.luypaert@estiasyndic.be

3. PROCÉDURE ET DÉROULEMENT DE CETTE ASSEMBLÉE

Laurette Wouters rappelle qu'Estia a été désignée **Syndic général** (pour le Complexe), mais aussi **Syndic particulier** (pour chaque Association partielle). Les deux assemblées sont donc organisées en même temps. Les ordres du jour du Complexe immobilier BelView et ceux des Associations partielles sont identiques. Afin de faire en sorte que l'assemblée se déroule de la manière la plus efficace possible, ces points seront discutés en globalité.

Les procès-verbaux sont établis à la fois pour le Complexe et ses Associations partielles.
L'assemblée générale n'émet aucune objection contre ce procédé.

Chaque propriétaire a signé la liste des présences et reçoit un bulletin de vote :
- pour le Complexe
- pour le bâtiment dans lequel on est copropriétaire
- pour le bâtiment « Parking-Caves »

Après l'assemblée générale, les scrutateurs récolteront les bulletins et compteront les voix avec le syndic.

4. APERÇU DE LA GESTION DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

1. Réceptions :

Il a été procédé à la réception provisoire des appartements en plusieurs phases, commençant en mai 2014. Vu que l'an dernier, des vices cachés sont apparus, la réception définitive par le maître d'ouvrage n'a pas encore été demandée. Les points en suspens sont discutés sous le point 11 à l'ordre du jour.

2. Conseil de copropriété (CCP)

L'an dernier, le Conseil de copropriété s'est réuni 2 fois. Les rapports sont disponibles dans la zone espace client (voir point 4).

Un appel à candidatures est lancé auprès des propriétaires. Tous les bâtiments ne sont en effet pas représentés dans le Conseil de copropriété.

3. Décomptes

Toutes les factures concernant l'exercice écoulé ont été contrôlées au moyen d'un échantillonnage par les commissaires aux comptes, M. Strubbe et M. Vrijders, avant l'établissement des décomptes.
À la demande de M. Strubbe, un point a été ajouté à l'ordre du jour, à savoir la répartition des honoraires du syndic conformément aux quotités (point 12 à l'ordre du jour).
Les autres questions sont traitées sous le point 3 à l'ordre du jour, rapport de la comptabilité.

4. Questions les plus fréquemment posées par les propriétaires

a. Pourquoi différents décomptes ?

Un propriétaire est propriétaire dans différents bâtiments - chaque bâtiment dispose de son propre acte de base, d'une ACP et donc d'un numéro d'entreprise propres. Un décompte doit donc être établi pour le Complexe et pour chaque « bâtiment ». Un propriétaire d'un appartement et d'un parking recevra donc toujours au moins 3 décomptes :
- un décompte des coûts du Complexe
- un décompte des coûts du bâtiment
- un décompte des coûts du Parking et des caves.

Les détails des décomptes, ainsi que le bilan et un aperçu des frais et revenus, sont consultables sur la zone espace client d'Estia.

b. Scission frais locataire/propriétaire et contribution des locataires

Les décomptes mentionnent les frais pouvant être imputés au locataire conformément à la loi sur les loyers. Ces informations sont données à titre purement indicatif aux propriétaires.
Pour les propriétaires qui confient la gestion à l'OP, le locataire verse en effet une mensualité forfaitaire et ne reçoit dès lors pas de décompte. L'OP verse les contributions payées par ce locataire en même temps que les loyers.

Contribution des locataires – via l'OP
- Contribution mensuelle forfaitaire, en fonction du type d'appartement – entre 75 et 110 euros
- Entretien unité de ventilation (160 euros par an) – effectué une fois par an et indemnisé par le locataire conformément au bail.
- Contribution annuelle assurance : en fonction du type d'appartement – entre 70 et 150 euros
- Consommation de gaz pour le chauffage et l'eau chaude – via le décompte de gaz

Les propriétaires qui s'occupent eux-mêmes de la gestion et de la location peuvent choisir d'imputer les frais au locataire sur la base du décompte.

c. Décomptes de gaz

Les décomptes pour le gaz sont, conformément au contrat, établis par ISTA, qui se charge aussi des relevés des compteurs. Les décomptes sont ensuite envoyés aux occupants par Estia/l'OP. Les montants sont versés sur le compte bancaire de l'ACP. Les propriétaires récupèrent alors les coûts de consommation et de reprise d'Ista via les décomptes (annuels) de la consommation réelle.

Un propriétaire constate que les occupants n'ont pas encore reçu de décompte.

Après vérification, il s'avère que les occupants l'ont bien reçu. Dans le prochain décompte annuel, le propriétaire pourra voir que cela a été comptabilisé.

Si un propriétaire souhaite recevoir un décompte intermédiaire (dans le cas par exemple du départ d'un locataire), la date de clôture est transmise par l'OP. Ista peut lire les compteurs à distance et établir un décompte intermédiaire. Si la gestion est effectuée via l'OP, le propriétaire ne doit rien faire lui-même.

Estia souligne que le propriétaire reste responsable des éventuels décomptes impayés du locataire.

5. DISCUSSION DES POINTS À L'ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE PLÉNIÈRE ET ENSUITE PAR ASSOCIATION PARTIELLE.

Étant donné qu'au moins la moitié des propriétaires est présente ou représentée et que celle-ci possède au moins la moitié des parts de la communauté, l'assemblée peut légitimement délibérer des points à l'ordre du jour.

BelView – N° d'entreprise : 0846.811.85

Propriétaires **présents/représentés**	135	/258		52,71 %		
Propriétaires **absents**	123	/258		47,29 %		
Total	258	/258		100,00 %		1 000 000
AG valable en termes de **participants**	138	/258		52,71 %		
AG valable en termes de **quotités**	502 255	/1 000 000		50,23 %		

Parking/Caves – N° d'entreprise : 0846.814.849

Propriétaires **présents/représentés**	124	/235		52,77 %		
Propriétaires **absents**	111	/235		47,23 %		
Total	235	/235		100,00 %		79 780
AG valable en termes de **participants**	124	/235		52,77 %		
AG valable en termes de **quotités**	39 685	/79 780		49,74 %		

Rome-Paris – N° d'entreprise : 0846.812.968

Propriétaires **présents/représentés**	28	/47		59,57 %		
Propriétaires **absents**	19	/47		40,43 %		
Total	47	/47		100,00 %		10 000
AG valable en termes de **participants**	28	/47		59,57 %		
AG valable en termes de **quotités**	5 642	/10 000		56,42 %		

Luxemburg-Schengen-Brussels – N° d'entreprise : 0846.812.374

Propriétaires **présents/représentés**	23	/42		54,76 %		
Propriétaires **absents**	19	/42		45,24 %		
Total	42	/42		100,00 %		10 000
AG valable en termes de **participants**	23	/42		54,76 %		
AG valable en termes de **quotités**	5 226	/10 000		52,26 %		

Lisbon – N° d'entreprise : 0846.813.562

Propriétaires **présents/représentés**	46	/92		50,00 %		
Propriétaires **absents**	46	/92		50,00 %		
Total	92	/92		100,00 %		10 000
AG valable en termes de **participants**	46	/92		50,00 %		
AG valable en termes de **quotités**	4 593	/10 000		45,93 %		

The Hague-Maastricht-Amsterdam-Nice – N° d'entreprise : 0846.814.255

Propriétaires **présents/représentés**	47	/86		54,65 %		
Propriétaires **absents**	39	/86		45,35 %		
Total	86	/86		54,65 %		10 000
AG valable en termes de **participants**	47	/86		54,65 %		
AG valable en termes de **quotités**	5 049	/10 000		50,49 %		

1. **<u>Composition du bureau de l'assemblée générale : président, secrétaire et scrutateur</u>**

L'assemblée générale désigne à l'unanimité les personnes suivantes au poste de :
- Président de l'assemblée générale : M. Monserez.
- Secrétaire de l'assemblée : le syndic.
- Scrutateur de l'assemblée : M. Vandenbrandt.

2. **<u>Approbation des dépenses de l'exercice précédent</u>**

M. Steven Luypaert explique les dépenses de l'exercice écoulé, pour la période 01/03/2016-28/02/2017. Les dépenses reposent sur les factures contrôlées par les commissaires aux comptes.
Les propriétaires ont reçu le décompte individuel de leur lot. Les données financières globales pour la période se trouvent sur la zone espace client d'Estia.
Les dépenses concernent les coûts communs, mais aussi certains coûts individuels comme ceux liés à la consommation de gaz, la ventilation et l'adoucisseur. Les décomptes pour le gaz sont établis par une société externe, ISTA.

<u>Il s'agit des coûts suivants :</u>
- Les coûts liés à la consommation d'eau commune.
- Les coûts liés à la consommation d'électricité commune.
- Les primes dues pour l'assurance collective.
- Les honoraires du syndic, en ce compris les coûts administratifs et de gestion, hormis les coûts liés aux éventuels envois recommandés.
- Les coûts liés à la femme de ménage (épouse du concierge).
- Coûts concierge
- Les coûts liés à l'entretien du jardin (conformément au contrat).
- Les coûts liés à l'organisation de l'assemblée générale.
- Les coûts liés à l'entretien et aux réparations dans les parties communes.

<u>Les dépenses pour les différentes ACP s'élevaient à :</u>

Résidence BelView	378 601,22 euros
Bâtiment parking et caves	58 889,86 euros
Bâtiment Luxemburg-Schengen-Brussels	45 970,52 euros
Bâtiment The Hague-Maastricht-A'dam-Nice	100 351,35 euros
Bâtiment Rome-Paris	42 383,26 euros
Bâtiment Lisbon	104 572,38 euros

Résidence BelView :

Budget (assemblée générale 2016) – 394 603,72 euros
Les dépenses sont légèrement supérieures aux estimations en raison de quelques travaux de réparation imprévus comme ceux effectués aux portes d'entrée.

- Parking et caves

61021 Contrats d'entretien – coût lié à l'entretien de l'extraction et des groupes de pulsion de la ventilation du parking – effectué par la société Comantec.

- Coûts liés à l'ensemble du bâtiment

  61027 Installation d'aspiration d'air et de fumée – coût lié à l'entretien de l'installation EFC.
  61028 Vidéosurveillance – coût lié à une intervention et le contrôle de l'installation de vidéosurveillance de la résidence.
  61055 Déchets ménagers/PMC/verre non repris dans le contrat – coût lié à la réparation du tracteur pour les conteneurs de déchets.
  61071 Entretien des façades – coût lié au nettoyage annuel des balcons en verre et des fenêtres fixes non accessibles de la résidence.
  61073 Entretien des toits – coût lié à l'entretien des toits verts de la résidence.
  61076 Travaux d'entretien hall, cages d'escalier, couloirs – coût principalement lié à la réparation des différentes portes des parties communes (locaux à vélos, etc.).
  61201 Eau parties communes – coût de la consommation d'eau générale – consommation totale réduite avec l'utilisation d'eau froide privative.
  61310 Indemnisation des membres du conseil et du commissaire aux comptes – il s'agit de l'indemnisation des membres du Conseil de copropriété – coût par réunion.
  6140 Assurance incendie – prime pour 1 an.
  6142 Assurance accidents du travail – assurance pour le concierge.
  6146 Protection juridique (après incendie) – prime pour 1 an.
  61610 + 61611 + 61620 + 61621 Coûts concernant la précédente assemblée générale.
  6501 Frais bancaires – Frais de gestion du compte bancaire de l'ACP Complexe Belview
- Luxemburg-Schengen-Brussels

  61021 Contrats d'entretien – coût lié à l'entretien de l'installation de chauffage collective – effectué par Comantec.
- Luxemburg-Schengen-Brussels – appartements

  61010 Contrôle technique ascenseurs – coût lié au contrôle technique des ascenseurs.
  61050 Nettoyage du bâtiment selon contrat – coût lié au nettoyage des parties communes par la société de nettoyage externe jusqu'à la reprise des tâches par la femme de ménage.
- Coûts de tout le bâtiment – sans commerces

  61001 Extincteurs – coût lié à l'entretien/au contrôle annuel des extincteurs à poudre et des dévidoirs.
  61004 Alarme incendie et détection incendie – coût lié à la ligne téléphonique liée à la centrale incendie et au contrat d'entretien annuel.
  61053 Matériel de nettoyage – coût lié à l'achat de produits/matériel de nettoyage pour la femme de ménage.
  61060 Entretien des jardins et des abords immédiats – coût lié à l'entretien du jardin de la résidence.
  61094 Travaux d'entretien divers pour l'ensemble du bâtiment – ce coût a trait au plan d'entretien préventif des parties communes. Ces travaux sont effectués par l'homme à tout faire et les prestations sont facturées sur une base mensuelle – prestations de janvier 2016.
  61305 Autres honoraires – honoraires du secrétariat social que l'administration salariale réalise pour le concierge et la femme de ménage.
  6156 Divers travaux d'entretien
  6158 Autres – coût lié à l'achat d'un chèque-cadeau (cadeau de fin d'année) + l'intervention pour le concierge concernant les charges mensuelles pour son appartement + les chèques-repas.
  620 Rémunérations avantages sociaux directs – coût lié au salaire du concierge et de la femme de ménage.
  621 Cotisation patronale assurance sociale – coût lié au coût salarial du concierge et de la femme de ménage.

75 Produits financiers – il s'agit d'un produit financier qui découle du coût salarial du concierge et de la femme de ménage

- Rome-Paris
  61021 Contrats d'entretien – coût lié à l'entretien de l'installation de chauffage collective – effectué par Comantec
- Rome-Paris – appartements
  61010 Contrôle technique ascenseurs – coût lié au contrôle technique des ascenseurs
  61050 Nettoyage du bâtiment selon contrat – coût lié au nettoyage des parties communes par la société de nettoyage externe jusqu'à la reprise des tâches par la femme de ménage.
- Lisbon
  61021 Contrats d'entretien – coût lié à l'entretien de l'installation de chauffage collective – effectué par Comantec.
- Lisbon – appartements
  61010 Contrôle technique ascenseurs – coût lié au contrôle technique des ascenseurs.
  61015 Autres coûts ascenseur – coût lié au contrôle technique des palans de déménagement de Lisbon.
  61050 Nettoyage du bâtiment selon contrat – coût lié au nettoyage des parties communes par la société de nettoyage externe jusqu'à la reprise des tâches par la femme de ménage.
- The Hague-Maastricht-Amsterdam-Nice
  61021 Contrats d'entretien – coût lié à l'entretien de l'installation de chauffage collective – effectué par Comantec.
- The Hague-Maastricht-Amsterdam-Nice – appartements
  61010 Contrôle technique ascenseurs – coût lié au contrôle technique des ascenseurs.
  61050 Nettoyage du bâtiment selon contrat – coût lié au nettoyage des parties communes par la société de nettoyage externe jusqu'à la reprise des tâches par la femme de ménage.
- Honoraires syndic appartements
  61300 Honoraires syndic – montant conforme au contrat du syndic.
  Remarque : honoraires de 14 mois – 2 mois de la période précédente qui n'ont pas encore été facturés
- Coût par unité
  61021 Contrats d'entretien – coût lié à l'entretien des caissons de ventilation privatifs dans les appartements. Un contrat collectif a été conclu à cet égard par le biais de l'ACP du Complexe BelView. Le locataire paie, en cas de location via l'OP, un montant fixe annuel au propriétaire au moment où l'entretien est effectué.
  Ce montant comprend également l'entretien et le remplacement du filtre anticalcaire dans l'appartement repris via la société Comantec.
- Coûts uniquement liés aux appartements
  61054 Déchets ménagers/PMC/papier – coût de l'enlèvement des conteneurs à déchets par Bruxelles-Propreté.

Parking-caves de la résidence :

- Honoraires syndic garages
  613001 Honoraires syndic – montant conforme au contrat du syndic.
  Remarque : honoraires de 14 mois – 2 mois de la période précédente qui n'ont pas encore été facturés
- Coûts liés à l'ensemble du bâtiment
  61027 Installation d'aspiration d'air et de fumée – coût lié au contrôle de la ventilation.
  61032 Autre entretien installation de chauffage – coût lié à une intervention concernant un problème avec une pompe à eau + débouchage des conduites d'évacuation.
  61041 Entretien porte de garage – ce coût englobe 11 interventions effectuées sur la (les) porte(s) de garage – ces coûts sont repris dans la discussion des coûts à récupérer auprès de l'entrepreneur.

61210 Électricité parties communes – coût lié à la consommation d'électricité commune du parking.
613001 Honoraires syndic garages – il s'agit de la contre-passation comptable des coûts liés aux honoraires du syndic garage d'une période antérieure.
6501 Frais bancaires – frais de gestion du compte bancaire de l'ACP parking et caves

Résidence The Hague-Maastricht-Amsterdam-Nice :

- Honoraires syndic appartements
  61300 Honoraires syndic – montant conforme au contrat du syndic.
  Remarque : honoraires de 14 mois – 2 mois de la période précédente qui n'ont pas encore été facturés
- Coûts liés à l'ensemble du bâtiment
  61032 Autre entretien installation de chauffage – coûts liés aux réparations de l'installation de chauffage – une partie de ces coûts est reprise dans les coûts à récupérer auprès de l'entrepreneur.
  61220 Droit fixe et consommation + 61221 Autres – coût lié au gaz naturel + coûts pour la reprise des relevés de compteur et l'établissement de décomptes par ISTA – ces coûts sont repris dans les décomptes de gaz privatifs.
- Résidence The Hague + Résidence Maastricht + Résidence Amsterdam + Résidence Nice – appartements
  61011 Contrats d'entretien ascenseurs (2 fois par an) + 61013 Téléphone de secours ascenseurs.
- Résidence Nice – appartements
  61012 Entretien et réparations de l'ascenseur non repris dans le contrat – coût lié au remplacement d'un composant électrique – circuit imprimé – pas sous garantie
  61076 Travaux d'entretien, hall, etc. – coût de réparation de la grille, de la parlophonie et des portes dans les parties communes

Résidence Luxemburg-Schengen-Brussels :

- Honoraires syndic appartements
  61300 Honoraires syndic – montant conforme au contrat du syndic.
  Remarque : honoraires de 14 mois – 2 mois de la période précédente qui n'ont pas encore été facturés
- Coûts liés à l'ensemble du bâtiment
  61032 Autre entretien installations de chauffage – coût lié à l'installation d'un module GSM – en cas de panne, la société d'entretien Comantec + le concierge reçoivent un message SMS pour prévoir rapidement une intervention.
  61300 Électricité parties communes – coûts liés à la consommation d'électricité des parties communes
  61220 Droit fixe et consommation + 61221 Autres – coût lié au gaz naturel + coûts pour la reprise des relevés de compteur et l'établissement de décomptes par ISTA – ces coûts sont repris dans les décomptes de gaz privatifs.
- Résidence Luxemburg-Schengen-Brussels – appartements
  61011 Contrats d'entretien ascenseurs (2 fois par an) + 61013 Téléphone de secours ascenseurs.

Résidence Rome-Paris :

- Honoraires syndic appartements
  61300 Honoraires syndic – montant conforme au contrat du syndic.
  Remarque : honoraires de 14 mois – 2 mois de la période précédente qui n'ont pas encore été facturés
- Coûts liés à l'ensemble du bâtiment
  61220 Droit fixe et consommation + 61221 Autres – coût lié au gaz naturel + coûts pour la reprise des relevés de compteur et l'établissement de décomptes par ISTA – ces coûts sont repris dans les décomptes de gaz privatifs.
- Résidence Rome – appartements

61011 Contrats d'entretien ascenseurs (o + 61013 Téléphone de secours ascenseurs).
61076 Travaux d'entretien, hall, cages d'escalier, etc. – coût principalement pour quelques réparations des portes dans les parties communes + parlophonie.

- Résidence Paris – appartements
  61011 Contrats d'entretien ascenseurs (2 fois par an) + 61013 Téléphone de secours ascenseurs.
- Résidence Rome-Paris – appartements.
  61210 Consommation d'électricité des parties communes – coûts liés à la consommation d'électricité des parties communes.

Résidence Lisbon :

- Honoraires syndic appartements
  61300 Honoraires syndic – montant conforme au contrat du syndic.
  Remarque : honoraires de 14 mois – 2 mois de la période précédente qui n'ont pas encore été facturés
- Coûts liés à l'ensemble du bâtiment
  61032 Autre entretien installation de chauffage – coût lié à l'installation d'un module GSM + 3 interventions (reprises ou non dans les coûts à récupérer auprès de l'entrepreneur)
  61220 Droit fixe et consommation + 61221 Autres – coût lié au gaz naturel + coûts pour la reprise des relevés de compteur et l'établissement de décomptes par ISTA – ces coûts sont repris dans les décomptes de gaz privatifs.
- Résidence Lisbon – appartements
  61011 Contrats d'entretien ascenseurs + 61013 Téléphone de secours ascenseurs.
  61012 Entretien et réparation de l'ascenseur non repris dans le contrat – réparation de l'ascenseur – remplacement de la cage/protection de la porte – ce coût est repris dans les coûts à récupérer auprès de l'entrepreneur + 2 interventions en cas d'ascenseur bloqué.
  61076 Travaux d'entretien, hall, cages d'escalier, etc. – coût principalement pour quelques réparations des portes dans les parties communes + électricité.
  61210 Électricité parties communes – coûts liés à la consommation d'électricité des parties communes.

Questions/remarques
Les coûts continuent-ils à augmenter ? Pourquoi les frais de la porte de garage sont-ils élevés alors que le bâtiment est encore neuf ?
Les coûts peuvent-ils être réduits à l'avenir ?

Estia indique qu'une partie des coûts font l'objet d'une récupération auprès de l'entrepreneur, dans le cadre de la réception définitive (pour un montant total de plus de 32 000 euros). Les frais liés à la porte de garage en font partie.

Il y a ensuite les coûts liés à la consommation de gaz. On est passé d'Electrabel à Eneco. Ces coûts sont préfinancés par l'ACP, mais sont récupérés via les décomptes de gaz individuels des locataires.

Analyse des dépenses – Explications par M. Strubbe

M. Strubbe, commissaire aux comptes, a fait une analyse des dépenses globales. Il confirme que les contrats de fournisseur sont également examinés et évalués avec le Conseil de copropriété.
Il donne des explications à l'aide de son document de synthèse « Estimation des coûts propriétaire/locataire 2017 ». Le document est projeté et est également disponible sur la zone espace client.

Coûts propriétaire :

Les principaux coûts sont :

- Les assurances (27,6 %)
- Le syndic (61 %)
- Le reste (12,4 %)

Estia est soumise à la TVA. Les honoraires du syndic font donc également l'objet de 21 % de TVA. La direction de l'OP négocie avec l'administration de la TVA pour revoir ce point. Pour les propriétaires, cela représenterait une économie de 21 %.

Coûts locataires

Les principaux coûts sont :

- HVAC - Comantec (26,1 %). Ce contrat est à nouveau négocié. L'OP ne doute pas qu'une économie considérable est possible.
- Le concierge et la femme de ménage (24,8 %). En embauchant une femme de ménage, le contrat avec la société externe a pu être résilié. Il en résulte une économie de 60 000 euros par an.
- Gaz et électricité, relevés des compteurs compris (25,4 %). Il y a déjà eu un changement de fournisseur, et comme on le sait, il n'y a pas beaucoup d'économie supplémentaire à réaliser à ce niveau.
- Entretien et contrôle technique des ascenseurs, téléphones de secours (8,3 %). Pour les 13 téléphones de secours, il faut examiner s'il est possible techniquement d'installer un module central afin de ne payer qu'un abonnement au lieu de 13.
- Le reste (15,4 %). Tous les contrats sont examinés, mais en raison du pourcentage limité, il ne faut pas s'attendre à des économies supplémentaires spectaculaires.

Conclusion

Les dépenses de l'exercice écoulé sont approuvées.

3. Rapport d'évaluation des fournisseurs

M. Steven Luypaert parcourt les contrats d'entretien et de livraison en cours. Ceux-ci ont été abordés et évalués avec le Conseil de copropriété. Le commissaire aux comptes a fait une analyse des rubriques les plus chères – voir plus haut.

Aperçu des contrats :

Contrat d'entretien	Société
Ascenseurs	Kone
Contrôle technique des ascenseurs + palans de déménagement	Konhef
Contrat d'entretien et de service des installations de chauffage	Comantec
Dévidoirs	Aquaflam
Extincteurs	Aquaflam
Contrat d'entretien du toit vert	IBIC
Entretien du jardin	Julien Pletyn depuis le 01/01/2016
Entretien de la ventilation/EFC	S. AIR
Entretien des parties communes	Concierge depuis le 01/05/2016

Sortie des conteneurs	Concierge depuis le 01/05/2016
Contrat d'entretien de la porte	L-Door
Entretien du groupe électrogène d'urgence	Atlas Copco
Contrat de collecte des immondices	Bruxelles Propreté
Police d'assurance incendie	AMLIN
Police de protection juridique	Arag
Entretien de la centrale d'alarme – coupoles exutoires de fumée	GIMI
Entretien de l'installation de vidéosurveillance	à déterminer
Entretien des palans de déménagement	Indurope Handy Tools
Électricité/gaz	Eneco
Eau	Hydrobru

Évaluation :

- Concierge : chacun se dit très satisfait
- Nettoyage des parties communes : la conjointe du concierge a été recrutée pour assurer le nettoyage des parties communes, Pour l'ACP, cela signifiait une économie de plus de 60 000 euros (à l'exclusion des coûts éventuels pour le remplacement pendant les congés)
- Le contrat de livraison d'électricité et de gaz a été transféré d'Electrabel à Eneco
- Entretien du jardin : passage de la société Declercq à Julien Peltyn : économie : 7 296 euros
- Les prix pour le contrat d'entretien préventif ont été évalués avec la société Kone.
  Étant donné que les prix étaient déjà réduits, la réduction pour la plupart des résidences n'est que limitée.
- Contrat d'entretien installation de chauffage HVAC (Comantec) : offres en cours de demande

4. Compte-rendu de l'exercice précédent et décharge au commissaire aux comptes

Les comptes ont été contrôlés par les commissaires aux comptes, M. Strubbe et M. Vrijders. Les commissaires aux comptes n'ont constaté aucune irrégularité et ont donné leur accord pour l'établissement des décomptes par copropriétaire. Le compte-rendu est disponible dans la zone espace client.
Les décomptes individuels ont été établis sur la base des décomptes approuvés et ont été envoyés aux propriétaires.
M. Strubbe explique la manière dont les contrôles sont effectués et la méthodologie utilisée.
Une réponse a été apportée à toutes les questions relatives aux décomptes qu'il a fournies à Estia.

Le syndic fournit une brève explication des décomptes pour le Complexe et par « bâtiment »

État des comptes bancaires – 08/06/2017

Complexe BelView	08/06/2017	57 922,03 euros
The Hague-Maastricht-Amsterdam-Nice	08/06/2017	51 168,15 euros
Lisbon	08/06/2017	31 969,17 euros
Rome-Paris	08/06/2017	22 265,06 euros
Luxemburg-Schengen-Brussels	08/06/2017	27 430,88 euros
Parking Caves	08/06/2017	10 089,08 euros

Fonds de roulement

Le fonds de roulement, combiné aux décomptes semestriels, a suffi pour couvrir les dépenses en cours. Si, au cours de l'année, le fonds de roulement venait à s'avérer insuffisant (en raison d'arriérés ou de grosses réparations inattendues, par exemple), le syndic devra, conformément à sa mission légale, préserver la solvabilité du bâtiment en demandant des provisions supplémentaires.

Décomptes des copropriétaires

Les décomptes ont été envoyés début avril 2017.
La procédure pour la perception des décomptes est appliquée.

Questions commissaire aux comptes

M. Strubbe a transmis différentes questions concernant la comptabilité et la mise en forme des documents, et Estia y a apporté des explications. Le 7 juin, Estia a organisé une réunion avec M. Strubbe et les différents points ont été discutés.
Les questions suivantes sont encore en cours de traitement :

- Application des clés de répartition. Exactitude du document « CLÉS DE RÉPARTITION RÉSIDENCE BELVIEW »
  ⇨ Les numéros sur le document « clés de répartition », expliqués à l'occasion de la première assemblée générale, ne sont pas ceux des clés de répartition dans la comptabilité.
  Un document corrigé sera mis sur la zone espace client.
- Application d'une clé de répartition par quotité plutôt que par unité pour les coûts du syndic
  ⇨ voir également point 13 de l'ordre du jour
- Estimation du coût annuel pour les parties communes de Belview – Aperçu des coûts annuels, frais les plus importants et répartition propriétaire/locataire
  ⇨ M. Strubbe en a fait le point (voir sous le point 3 à l'ordre du jour)

Conclusion
La gestion financière de l'exercice écoulé est approuvée. L'assemblée générale accorde de manière unanime une décharge au commissaire aux comptes.

5. Compte-rendu et décharge aux membres du Conseil de copropriété pour l'exercice précédent

Conformément à l'acte de base et à la loi sur la copropriété, un Conseil de copropriété a été créé par la première assemblée générale. Ce conseil peut uniquement être composé de copropriétaires et doit veiller à ce que le syndic effectue ses tâches comme il se doit.

Composition conformément à l'acte de base
Le Conseil de copropriété doit au moins compter cinq membres et doit au minimum comprendre un membre de chaque Association partielle du Complexe immobilier.
Le Conseil de copropriété était compétent, pour l'exercice écoulé, tant pour l'ACP plénière que pour les ACP particulières. Étant donné la composition et le fait que toutes les ACP sont gérées par un même syndic, il est également proposé pour cet exercice de ne pas créer de Conseil de copropriété distinct par Association particulière.

Compétences
Le Conseil de copropriété est un organe exécutif et de contrôle. Plus concrètement, il doit contrôler la bonne exécution des tâches par le Syndic général ainsi que par le Syndic particulier, Estia sprl en l'occurrence.

Assemblées
Le Conseil de copropriété s'est réuni 2x l'an dernier : le 14/09/2016 et le 22/03/2017.

Membres du Conseil de copropriété
Président : M. Monserez (Maastricht).
Membres habituels : M. Van Damme (Lisbon), M. Strubbe (Lisbon), M. Casteels (Maastricht), Mme Van Beveren (Luxemburg), M. Vrijders (Lisbon).

Ordre du jour du dernier Conseil de copropriété
1. Activités de reprise par l'Office des Propriétaires.
2. Explication des décomptes de la consommation de gaz (voir aussi ci-dessous).
3. Passage en revue et évaluation des contrats de livraison (voir point 3 à l'ordre du jour)
4. Dossiers sinistres (voir ci-dessous).
5. Discussion sur la situation de la réception définitive des parties communes (voir point 11 de l'ordre du jour).
6. Décisions de l'assemblée générale 2016 (voir ci-dessous).
7. Évaluation du concierge (voir ci-dessous).
8. Gestion financière (voir points 2 et 3 de l'ordre du jour).
9. Ordre du jour de l'assemblée générale du 08/06/2017.

Explication du décompte de la consommation de gaz
Les occupants ont reçu un décompte pour la consommation de gaz jusqu'au 31/08/2015.

Un prochain décompte sera établi pour la période 01/09/2015-28/02/2017. Les relevés des compteurs ont été notés le 28/02/2017.
Les décomptes en question seront établis dans le courant du mois de juin.

L'établissement des décomptes a pris du retard car la comptabilité de l'intendant doit établir la liste des provisions payées par les locataires. Il s'agit là d'un travail particulièrement intensif qui doit être effectué dans le détail.
La comptabilité a prévu de transmettre les informations nécessaires à Ista dans le courant du mois de juin.

Dossiers sinistres

ACP Résidence BelView

Date	**Notre réf.**	**Circonstances**	**Indemnisation/Réclamation**	Statut
29/12/2015	30047/512B	Dégâts des eaux – Rome 2 C	920,94 euros	En cours
14/04/2017		Dégâts des eaux Nice 10 B - 9 B		
02/05/2017		Dégâts des eaux Carrefour		

Dossiers clôturés :

11/01/2016	30158/601B	Bris de vitre – Nice 5 B	448,22 euros	Clôturé
14/03/2016	30467/603B	Effraction – Bris de vitre dans l'espace commercial	1 178,54 euros	Clôturé
29/12/2015	30176/601B	Bris de vitre – Rome 3 D	651,87 euros	Clôturé
22/03/2016	30823/605B	Bris de vitre – SC – 7 A	522,72 euros	Clôturé

13/07/2016	31437/609B	Bris de vitre – Lisbon 20 D	2 247,91 euros	Clôturé
06/01/2015	28457/501B	Bris de vitre – Effraction unité 11	657,06 euros	Clôturé

Décisions de l'assemblée générale 2016

- Nettoyage des balustrades en verre : effectué.
- Réunion avec Ista concernant les décomptes de gaz et la différence des prix unitaires entre les différents bâtiments : la réunion a eu lieu le 23/06/2016.
  Ista a de nouveau expliqué la méthode de calcul. La question d'Estia était de savoir si un occupant doit participer au paiement de la facture de gaz s'il utilise uniquement de l'eau chaude, mais pas de chauffage.
  ⇨ Réponse d'Ista : il n'y a qu'un seul compteur qui enregistre à la fois la consommation de gaz pour le chauffage et le chauffage de l'eau sanitaire. La différence de montant est normale, étant donné que chaque bâtiment diffère au niveau de l'orientation, des pertes dans les parties communes, etc.
- Système de contrôle par badge pour l'accès au parking : a été installé par la société Clabots au début du mois de mai.
  Le concierge a distribué les badges aux occupants avec Estia. Ils ont dû signer pour en accuser la bonne réception.
  Il est important de bien utiliser ces badges : chaque badge est lié à un parking et ne peut pas, comme pour toute clé, être cédé à d'autres utilisateurs. Il faut veiller à ce que toute perte d'un badge soit signalée au syndic. Le badge en question pourra alors être désactivé.
  Un badge par propriétaire a été commandé. Si un propriétaire souhaite obtenir un deuxième badge, il doit le commander par le biais d'Estia.

  Estia rappelle que chaque occupant doit se faire connaître du syndic. Les propriétaires qui louent ou gèrent leur appartement doivent transmettre leur identité à Estia. Cela est possible par e-mail à l'adresse info@estiasyndic.be.

Évaluation du concierge

Chacun se dit très satisfait du concierge. Ses tâches ont été décrites dans un addendum à son contrat de travail (notamment contrôler le bâtiment sur le plan de la sécurité, de la propreté, etc. ; rentrer et sortir les conteneurs ; nettoyer les conteneurs ; entretenir le site ; effectuer de petits travaux ; signaler les irrégularités au syndic ; accueillir les fournisseurs ; régler les ferme-porte ; etc.).
Le concierge a une fonction de surveillance, discute avec les occupants des effractions, et est ici soutenu par Estia.

Visite des lieux le 7 juin 2017

Le 7 juin (veille de la réunion), M. Strubbe a effectué une visite de la résidence avec le concierge. Le concierge sait ce qu'il se passe dans le bâtiment. C'est ainsi qu'il indique le problème de stationnement sauvage dans le parking souterrain, principalement parmi le personnel de l'ambassade, le personnel d'entretien et/ou les collaborateurs des commerces.
Dans la pratique, il est difficile de le contrôler et de l'éviter. La seule manière d'éviter que le parking soit utilisé sans devoir payer est de le sécuriser avec des arceaux de sécurité. Ce point sera discuté lors de la prochaine réunion du Conseil de copropriété (contrôle éventuel à l'entrée/en sortie via le badge).

Lors de la visite, il a également été constaté ce qui suit :

- porte d'entrée (porte intérieure) de Lisbon tordue au niveau inférieur (probablement en vue de saboter la fermeture automatique). Estia va contrôler ce point.
- dégât des eaux (à cause du commerce) dans l'entrée Amsterdam.

- infiltration d'eau à plusieurs endroits dans les caves communes.
- parking interdit d'objets dans les parties communes (poussettes, un meuble, un vélo, un appareil de gymnastique, etc.)
- un nombre de points pertinents pour la livraison.
- ...

Un rapport ultérieur à cet effet sera fourni à Estia. Estia va se charger de demander des informations au syndic et de corriger le tir au besoin.

Divers – effractions

Des effractions ont été commises dans plusieurs appartements, sans dégâts. On craint qu'un passe-partout circule. Estia a affiché dans les parties communes un message conseillant de remplacer le cylindre des appartements.

Rapports du Conseil de copropriété

Les rapports du Conseil de copropriété se trouvent sur la zone espace client.

Conclusion :

L'assemblée générale accorde de manière unanime une décharge aux membres du Conseil de copropriété.

6. Décharge au syndic.

L'assemblée générale accorde de manière unanime une décharge au syndic pour la gestion administrative, financière et technique.

7. Estimation budgétaire relative aux dépenses en cours pour le prochain exercice et détermination de la demande de provisions du 2e semestre

M. Steven Luypaert explique le budget de l'exercice en cours, pour la période 01/03/2017-28/02/2018.

Les budgets pour les différentes ACP s'élevaient à :

Belview (budget incluant Frais d'investissement)	393 730,00 euros
Bâtiment parking et caves	60 778,00 euros
Bâtiment Luxemburg-Schengen-Brussels	45 609,00 euros
Bâtiment The Hague-Maastricht-A'dam-Nice	85 730,00 euros
Bâtiment Rome-Paris	42 025,00 euros
Bâtiment Lisbon	109 570,00 euros

Le tableau comparatif avec le budget (qui se trouve aussi dans la zone espace client) est, après discussion des différentes rubriques, approuvé par l'assemblée générale.
Les budgets des différentes ACP sont parcourus et abordés.

Pour le prochain exercice, aucuns frais particuliers ne sont prévus.
L'assemblée générale donne son accord pour une dépense supplémentaire de maximum 12 000 euros dans l'éventualité où un expert serait nécessaire pour assister l'ACP lors de la réception définitive des parties communes.

Les budgets sont approuvés.

En fonction du besoin, une provision complémentaire sera demandée. Le montant sera défini en concertation avec le Conseil de copropriété.

8. Nomination des membres du Conseil de copropriété

Les propriétaires suivants posent leur candidature comme membres du Conseil de copropriété :

BelView :	M. MONSEREZ – président
Bâtiment « Luxemburg – Schengen – Brussels »	Mme VAN BEVEREN
Bâtiment « The Hague-Maastricht-A'dam-Nice »	M. CASTEELS
Bâtiment « Rome-Paris »	pas de candidat
Bâtiment « Lisbon »	VANDAMME SPRL, M. STRUBBE, M. VRIJDERS
Bâtiment « Parking-Caves »	pas de candidat

Conclusion
L'assemblée générale marque son accord avec cette composition.

9. Nomination du commissaire aux comptes

L'assemblée générale nomme M. Strubbe et M. Vrijders en tant que commissaires aux comptes pour l'exercice suivant.

10. Prolongation d'1 an du mandat du syndic Estia sprl

Conformément à la nouvelle loi sur la copropriété, un syndic peut être nommé pour 3 ans maximum, période après laquelle le mandat peut être prolongé tous les ans.

Estia sprl se fait nommer pour une période d'un an et inscrit la prolongation du mandat à l'ordre du jour sur base annuelle.

Les honoraires imputés par Estia l'an dernier concernent les prestations de gestion ordinaires.

Honoraires actuels :

- Pour l'ACP Résidence BelView en tant que syndic général : Par appartement : 9,34 euros, hors TVA
- Pour l'Association partielle, en tant que syndic particulier : Par appartement : 19,66 euros
- Pour le Bâtiment « Parking-Caves » : Parking : 4,15 euros

Les honoraires sont indexés chaque année.

Les renseignements à fournir obligatoirement, en vertu de la loi, au notaire dans le cadre d'une vente sont facturés séparément au vendeur.

Conclusion
L'assemblée générale donne procuration au président afin qu'il signe le contrat du syndic.

11. <u>Discussion de la réception définitive des parties communes et nomination d'un candidat copropriétaire pouvant représenter l'ACP.</u>

La réception provisoire des appartements a eu lieu pendant les mois de mai et juin 2014.

Van Maerlandt a réagi le 07/06/2017 aux points en suspens :

- Panneaux mobiles sur la façade : à la suite du décrochage d'un panneau, tous les pare-soleil ont été contrôlés et fixés.
  ➔ L'attestation de conformité doit encore être délivrée.
- EFC (évacuation de la fumée et de la chaleur) Lisbon : problème au niveau de la dépression – les travaux dans les gaines techniques sont finalisés.
  Conseil de M. Strubbe : Le bureau d'étude devrait procéder à une évaluation/inspection formelle des modifications effectuées et de l'impact sur la consommation d'électricité.
  Contrôler si le DIU a été adapté.
  ➔ Attestation encore à fournir par le maître d'ouvrage
- Caissons de ventilation -2 et -3 : les évacuations se situent à hauteur d'homme, ce qui suscite d'importantes nuisances pour les utilisateurs. Les travaux d'adaptation ont été réalisés par Comantec en avril 2016 (devis de 3 096 euros).
  ➔ Coûts encore à rembourser par le maître d'ouvrage
- Cuve-tampon à hauteur de la porte de garage : la pompe ne fonctionnait pas, ce qui a provoqué des dégâts des eaux dans le local technique.
  Situation : la pompe a été remplacée – un dossier d'assurance a été ouvert à cet effet
  ➔ Les frais ont été récupérés auprès du maître d'ouvrage
- Détecteurs de mouvement :
  Problème : un détecteur s'est enflammé spontanément, entraînant un court-circuit.
  Après vérification de tous les détecteurs, l'entrepreneur a procédé à des réparations ou remplacé des détecteurs.
  ➔ Situation : il y a à nouveau une cinquantaine de détecteurs défectueux – Van Maerlandt a de nouveau demandé à ce que le nécessaire soit fait – les derniers détecteurs défectueux ont en principe été remplacés le 09/06/2017 par BPC.
- Problèmes avec le portail/la porte de garage : résolus – frais à récupérer auprès du maître d'ouvrage.
  ➔ <u>Situation</u> : des coûts ont à nouveau été engendrés pour les réparations apportées à la porte au cours du semestre écoulé. Ils doivent à nouveau être ajoutés à la liste.
  À l'époque, il y avait eu une discussion au sujet d'un check-up complet par Immobel et/ou de modifications afin d'éviter les réparations à répétition de la porte – la situation a été demandée à Van Maerlandt.
- Isolation des tuyaux dans les parties communes (après plainte d'un locataire) : l'entrepreneur n'est pas disposé à y faire quoi que ce soit – ce n'était pas prévu dans le cahier des charges. Le bureau d'étude procèdera à une inspection
  ➔ pas encore de feed-back à ce sujet.
- Point supplémentaire signalé par le Conseil de copropriété : un morceau de toit vert était prévu sur le toit de Nice. On a pu constater que celui-ci n'a pas encore été posé.
  ➔ a été posé, mais les plantes n'ont pas encore poussé.
- Soutien insuffisant des canaux sur le toit de Lisbon.
  ➔ a été transmis par e-mail au maître d'ouvrage.
- Finances : Estia réclame pour l'ACP certains frais engagés auprès de l'entrepreneur. Ce montant comprend les interventions sur les différentes installations techniques. Le maître d'ouvrage Van Maerlandt s'engage à prendre certains coûts en charge. Estia n'a cependant pas encore reçu de réponse définitive.

Le montant total concerné est de 32 500 euros.

- Le contrôle de l'étanchéité ou d'éventuelles infiltrations d'eau n'a pas pu être effectué, étant donné que les caves n'étaient pas sèches lors de la visite. Cela a été noté sur le PV de la réception provisoire, partie Parking et caves.
- Étant donné que le dossier d'intervention ultérieure n'a pas été présenté au VO (car soi-disant pas encore présentable à ce moment-là), il n'a pas pu être vérifié, même par échantillonnage. Avant que la réception définitive ne soit accordée, cela doit avoir lieu.
  Question de M. Strubbe : Y a-t-il une copie complète disponible sur le support numérique ?

Étant donné que Van Maerlandt continue à travailler à la résolution des points et que, techniquement, ceux-ci ne sont pas de nature à empêcher qu'une solution soit possible, le Conseil de copropriété propose pour le moment de ne pas désigner d'expert. Si le Conseil de copropriété l'estime nécessaire, il peut faire appel à un expert. Le montant maximum de 12 000 euros a été approuvé par l'assemblée générale.

Il est demandé à l'assemblée générale de donner son accord avec la réception définitive, moyennant la résolution de tous les points.

Candidats copropriétaires qui représenteront l'ACP : M. Strubbe et M. Casteels.

12. <u>Point à l'ordre du jour ajouté par Sweet Inn (agence de location) : la location des appartements à des fins touristiques.</u>

L'acte de base (Acte de base général, p. 141) indique que les logements sont exclusivement destinés à être utilisés comme habitations.
La location à des fins commerciales déroge à cette règle.

Estia a reçu, de « Sweet Inn » via YES (Your Estate Solutions), la demande d'obtenir l'accord de l'assemblée générale pour la location des appartements à des fins touristiques/commerciales. En ce moment, quelques appartements sont déjà loués sous ces conditions.

L'inspecteur de police, Mme De Puydt, a pris contact avec Mme Wouters pour signaler que la location des appartements via Airbnb n'était pas indiquée dans le cadre de la sécurité. Il faut savoir à tout moment qui habite dans la résidence. La location des appartements à court terme rend cela impossible pour la police. La police demande que des mesures soient prises en conséquence.

Si l'assemblée générale ne donne pas son accord, le propriétaire du logement, ou son intendant, doit prendre les mesures nécessaires.

13. <u>Point à l'ordre du jour ajouté par M. Strubbe – répartition des honoraires du syndic, conformément aux quotités.</u>

Jusqu'à présent, les honoraires du syndic étaient répartis selon le prix défini dans le contrat, chaque propriétaire payant le même montant par unité.

M. Strubbe, commissaire aux comptes, indique que les factures du syndic, conformément à l'acte de base et aux factures des autres fournisseurs, doivent être réparties selon les quotités.

Cela sera appliqué dans le prochain décompte annuel avec effet rétroactif.

- ***<u>Questions ou remarques des locataires concernant les parties communes (art. 577-8§ 3 et 8)</u>***

Les occupants ont été informés de la réunion des propriétaires.
Estia a reçu les questions/suggestions suivantes de la part de trois occupants :

- The owners should be made aware that break-ins have occurred regularly over the past year in several apartments. It seems to be a reoccurring problem and we as tenants are scared. We want to encourage the owners to consider investments in increased security of the building.
- ➔ la sécurité dans le bâtiment a été discutée et expliquée en détail lors de la précédente assemblée générale par le conseiller en prévention de la police. Celui-ci a confirmé que le bâtiment était suffisamment sécurisé. De plus, le système de contrôle par badge pour l'accès au parking a récemment été installé.
- The owners should be made aware that the tenants have been paying 'acompte' for gas consumption without receiving a regular overview of actual consumption. In our case, we have received the overview since August 2015. Since our consumption is significantly lower than the 'acompte', we estimate that we are owed around eur 1500 at this point.
  ➔ le décompte de la consommation pour la période 2016 - fév. 2017 a été établi en juin 2017.
- The owners should be aware that despite returning the old remote control for the garage door on May 3rd, we have not yet been reimbursed the deposit as it was promised.
  ➔ Cela doit être effectué par l'intendant et sera examiné avec l'OP.
- The owners should be aware that many issues in the building remain unresolved since the building was inaugurated. In our specific case, one example is that severe drafts going through the windows have never been fixed properly despite several requests creating major discomforts during the cold months.
  ➔ Cela fait l'objet d'un suivi par l'intendant et sera repris avec l'entrepreneur dans le cadre de la réception définitive de l'appartement.

<u>Pour info</u> – entre-temps, l'OP a convenu d'un rendez-vous avec l'entrepreneur BPC pour discuter des points en suspens dans les appartements.

Les locataires qui ont envoyé une question reçoivent une réponse directe de la part d'Estia.

- ***<u>Signature du procès-verbal par le président, le secrétaire et tous les propriétaires ou mandataires encore présents.</u>***

Après lecture du procès-verbal, ce dernier est signé par le syndic, le président, le secrétaire et les propriétaires encore présents.

Laurette Wouters remercie toutes les personnes présentes et clôture l'assemblée.

Steven Luypaert
Au nom d'Estia sprl

Assemblée générale – Résidence BelView – 08-06-2017

Présents/représentés
502 255/1 000 000 (50,23 %) quotités, 136/258 (52,71 %) personnes

Résultat du scrutin de la résidence BelView

1 : Samenstellen bureau van de algemene vergadering/Composition du bureau de l'assemblée générale
Oui : **100,00 %** (493 845)
Non : **0,00 %** (0)
Abstention : (3 280)
CPTG sprl
2 : Goedkeuring van de uitgaven/Approbation des dépenses
Oui : **96,96 %** (478 825)
Non : **3,04 %** (15 020)
De Keyser Anita, De Schaepmeester - Vercamer, Remy - Grandjean, Renard - Caillet, Roeland Nadia
Abstention : (3280)
CPTG sprl
3 : Evaluatierapp vd leveranciers/Rapport d'évaluation des fournisseurs
Oui : **98,16 %** (469 305)
Non : **1,84 %** (8 780)
Société de Médecine Schleich SPRLU, Soons Elisa, Strubbe Dirk
Abstention : (19 040)
CPTG sprl, Damiens Jean, Ide Service, Trussart Félix, Upsilon CVA, Van Laere Marie-Christine
4 : Verslag van voorbije boekjr, kwijting ad comm vd rek/Rapp de l'exc préc, décharge du comm aux comptes
Oui : **100,00 %** (485 905)
Non : **0,00 %** (0)
Abstention : (11 220)
Cirriez - L'Hermitte, CPTG sprl, Curvers Hubert
5 : Verslag en kwijting vd leden vd raad v mede-eigendom/Rapp et déch aux membres du Conseil de copropriété
Oui : **100,00 %** (491 615)
Non : **0,00 %** (0)
Abstention : (5510)
CPTG sprl, Damiens Jean
6 : Verlenen kwijting ad syndicus/Donner décharge aux syndic
Oui : **100,00 %** (489 285)
Non : **0,00 %** (0)
Abstention : (7 840)
CPTG sprl, Damiens Jean, Lambrecht Elisabeth
7 : Begrotingsraming lop uitg, bep provisieopvraging, bep provisieopvr/Budget prévisionnel pr les dépenses courantes, déterm la prov
Oui : **100,00 %** (493 845)
Non : **0,00 %** (0)
Abstention : (3 280)
CPTG sprl
8 : Benoemen leden vd raad van mede-eigendom/Nomination des membres du Conseil de copropriété
Oui : **100,00 %** (491 615)
Non : **0,00 %** (0)

Abstention : (5 510)
CPTG sprl, Damiens Jean

9 : Benoemen rekencommissaris(sen)/Nomination du (des) commissaire(s) aux comptes

Oui : **100,00 %** (491 615)
Non : **0,00 %** (0)
Abstention : (5 510)
CPTG sprl, Damiens Jean

10 : Verlenging mandaat ESTIA BVBA met 1 jaar/Prolongation d'un an du mandat d'ESTIA BVBA

Oui : **98,36 %** (475 455)
Non : **1,64 %** (7 940)
Cirriez - L'Hermitte, Curvers Hubert
Abstention : (13 730)
Artoisenet - Gielen, Cabinet Médical de la Verte Feuille SPRLU, Calus - Wildemauwe, CPTG sprl

11 : Bespr DO gem delen - aanst ve expert die de VME vertegenwoordigt/Disc RD des parties comm et désigner un exp qui repr l'ACP

Oui : **99,42 %** (478 975)
Non : **0,58 %** (2 790)
Debergh - Florizoone
Abstention : (15 360)
CPTG sprl, Curvers Hubert, Damiens Jean, Lambrecht Elisabeth, Lethé - Boucquey

12 : Verhuring vd appart vr toeristische doeleinden/Location des appartem à des fins touristiques

Oui : **10,02 %** (49 480)
Non : **89,98 %** (444 365)
Aertsens - Storme, Artoisenet - Gielen, Audibilis sprl, Azerty Informatique sprlu, B.B.O. BVBA, Baeken - Deville, Bekaert Christina, Belview Office, Bollen - Heyman, Borghijs - Sels, Bruwier - Geelen, Buyse - Nagels, C.I.M. sprlu, Cabinet Médical de la Verte Feuille SPRLU, Calus - Wildemauwe, Casteels - Gijns, Charbo - Foucart, Cirriez - L'Hermitte, Claes - Sermon, Colinet - Piedfort, Comm. Va Tikanis, Constant - Legrand, Cordier - Van Dyk, Cornelis - Maenhout, Cosymes SPRL, Covans CVA, Curvers Hubert, de Bruijn - Vermeiren, De Keyser Anita, De Keyzer - Francus, De Lat bvba - Tandarts, De Leersnijder - Rigo-Roelandts, De Man - Noirhomme, De Man SPRLU - Cabinet Dentaire, De Pooter - Seront, De Ruydts Edouard, De Schaepmeester - Vercamer, Debergh - Florizoone, Deleuse J.F. sprl, Deleye - Deknudt, Delhaye - Stoppie, Delmotte - Delvigne, Demoulin - Rochet Bernadette, Dhooge Magda, D'Huys Jean-Marc, Dryvers-Jacobs - Tandartsenpraktijk, Dullaert - Scheerders, Endigo bvba, Fraipont sprl, Gardier - Straet, Gaspar - Debiolles, HTB Bedrijfsadviseurs bvba, Ide Service, Janmarik NV, Janssens - Charniau, Jaspar - Jerôme, Joucken Patrick sprl, Kalbus MF - Centre de Gynécologie SPRL, Keirse - Bernard, Knapen Blanche, Koudekot bvba, L.T.H. N. Saelens BVBA, Lambert André sprl, Lambrecht Elisabeth, Lauro - Duret, Lechien - De Vos, Lejoly - Swinnen, Lethé - Boucquey, M.J.S. Consulting BVBA, Maris Anneke, Martin - Degueldre, Matthys - Decat, MKP BVBA, Monserez - De Meester, Papiasse Alain & Stéphane, Petteau - Ghilin, Philippe - Malice, Raemdonck BVBA, Rase - Warnier, Remy - Grandjean, Renard - Caillet, Roeland Nadia, Rosseel - Vanneste, Rousseau - Ravier, Sauer - Katz, Société de Médecine Schleich SPRLU, Soons Elisa, Strubbe Dirk, Taks - Sonnaert, Timmerman - Van Dousselaere, Tinton Nicolas - Cabinet Médical SPRL, Tollenaere - Charlier, Trussart Félix, Upsilon CVA, Utterwulghe - Van de Kerckhove, Uyttenhoef - Charlet, Van Acker - Coppens, Van Damme bvba, Van Damme Philippe sprlu, Van De Casteele - De Munter bvba, Van den Brande - Claus bvba, Van Den Brandt - Meuwes, Van Hoorick - Spriet, Van Laere Marie-Christine, Vandenberghe - De Brabandere, Vandeput - Vanbaelen, Vander Maren sprl, Vangrieken - Garcia Fidalgo, Vanhees - Vivijs, Vanlaer Guido, Vansichen BVBA, Verhaeghe Luc bvba, Vermaut Dirk, cardiologie en Van Wambeke Inge, pediatrie BVBA, Verplancke Johanna BVBA, Vrielinck - Vandenberghe, Vrijders - Moens, Weins - Maréchal, Willems - Marinus
Abstention : (3280) CPTG sprl

13 : Verdeling ereloon syndicus, conform quot/ Répartition honoraire syndic , conforme aux quot

Oui : **89,76 %** (434 005)

Non : **10,24 %** (49 510)
Constant - Legrand, Cordier - Van Dyk, Covans CVA, De Man - Noirhomme, De Man SPRLU - Cabinet Dentaire, Endigo bvba, Fraipont sprl, HTB Bedrijfsadviseurs bvba, Kalbus MF - Centre de Gynécologie SPRL, Koudekot bvba, Sauer - Katz, Van Damme Philippe sprlu
Abstention : (13 610)
CPTG sprl, Damiens Jean, Taks - Sonnaert, Timmerman - Van Dousselaere

Assemblée générale – Résidence Parking-Caves – 08-06-2017

Présents/représentés
39 685/79 780 (49,74 %) quotités, 124/235 (52,77 %) personnes

Résultat du scrutin de la résidence Parking-Caves
1 : Verdeling ereloon syndicus, conform quot/ Répartition honoraire syndic, conforme aux quot
Oui : **100,00 %** (39 665)
Non : **0,00 %** (0)
Abstention : (10)
CPTG sprl
2 : Goedkeuring van de uitgaven/Approbation des dépenses
Oui : **96,87 %** (38 425)
Non : **3,13 %** (1 240)
De Keyser Anita, De Schaepmeester - Vercamer, Remy - Grandjean, Roeland Nadia
Abstention : (10)
CPTG sprl
3 : Evaluatierapp vd leveranciers/Rapport d'évaluation des fournisseurs
Oui : **98,86 %** (38 295)
Non : **1,14 %** (440)
De Keyser Anita, Société de Médecine Schleich SPRLU, Soons Elisa, Strubbe Dirk
Abstention : (930)
sprl, Damiens Jean, Ide Service, Trussart Félix, Upsilon CVA, Van Laere Marie-Christine
4 : Verslag van voorbije boekjr, kwijting ad comm vd rek/Rapp de l'exc préc, décharge du comm aux comptes
Oui : **100,00 %** (39 245)
Non : **0,00 %** (0)
Abstention : (430)
Cirriez - L'Hermitte, CPTG sprl, Curvers Hubert
5 : Verslag en kwijting vd leden vd raad v mede-eigendom/Rapp et déch aux membres du Conseil de copropriété
Oui : **100,00 %** (39 255)
Non : **0,00 %** (0)
Abstention : (420)
CPTG sprl, De Keyser Anita
6 : Verlenen kwijting ad syndicus/Donner décharge aux syndic
Oui : **100,00 %** (39 255)
Non : **0,00 %** (0)
Abstention : (420)
CPTG sprl, Lambrecht Elisabeth
7 : Begrotingsraming lop uitg, bep provisieopvraging, bep provisieopvr/Budget prévisionnel pr les dépenses courantes, déterm la prov
Oui : **100,00 %** (39 665)
Non : **0,00 %** (0)
Abstention : (10)
CPTG sprl
8 : Benoemen leden raad van mede-eigendom / Nomination des membres du Conseil de copropriété
Oui : **100,00 %** (39 665)
Non : **0,00 %** (0)
Abstention : (10)

CPTG sprl

9 : Benoemen rekencommissaris(sen)/Nomination du (des) commissaire(s) aux comptes

Oui : **100,00 %** (39 665)

Non : **0,00 %** (0)

Abstention : (10)

CPTG sprl

10 : Verlenging mandaat ESTIA BVBA met 1 jaar/Prolongation d'un an du mandat d'ESTIA BVBA

Oui : **98,93 %** (38 805)

Non : **1,07 %** (420)

Cirriez - L'Hermitte, Curvers Hubert

Abstention : (40)

Artoisenet - Gielen, Cabinet Médical de la Verte Feuille SPRLU, Calus - Wildemauwe, CPTG sprl

11 : Bespr DO gem delen - aanst ve expert die de VME vertegenwoordigt/Disc RD des parties comm et désigner un exp qui repr l'ACP

Oui : **80,77 %** (31 360)

Non : **19,23 %** (7 465)

Charbo - Foucart, Covans CVA, de Bruijn - Vermeiren, De Keyser Anita, De Keyzer - Francus, De Leersnijder - Rigo-Roelandts, De Schaepmeester - Vercamer, Deleuse J.F. sprl, Deleye - Deknudt, Delhaye - Stoppie, Demoulin - Rochet Bernadette, Gardier - Straet, Gaspar - Debiolles, Janssens - Charniau, Lambert André sprl, Lechien - De Vos, Lejoly - Swinnen, M.J.S. Consulting BVBA, Martin - Degueldre, Papiasse Alain & Stéphane, Petteau - Ghilin, Rase - Warnier, Remy - Grandjean, Roeland Nadia, Tinton Nicolas - Cabinet Médical SPRL

Abstention : (440)

Cirriez - L'Hermitte, CPTG sprl, Curvers Hubert, Lethé - Boucquey

12 : Verdeling ereloon syndicus, conform quot/ Répartition honoraire syndic , conforme aux quot

Oui : **85,52 %** (24 865)

Non : **14,48 %** (4 210)

Constant - Legrand, Cordier - Van Dyk, Covans CVA, De Man - Noirhomme, De Man SPRLU - Cabinet Dentaire, Fraipont sprl, HTB Bedrijfsadviseurs bvba, Kalbus MF - Centre de Gynécologie SPRL, Koudekot bvba, Sauer - Katz, Van Damme Philippe sprlu

Abstention : (840)

CPTG sprl, Taks - Sonnaert, Timmerman - Van Dousselaere

Assemblée générale – Résidence Rome-Paris – 08-06-2017

Présents/représentés
5 642/10 000 (56,42 %) quotités, 28/47 (59,57 %) personnes

Résultat du scrutin de la résidence Rome-Paris
1 : Samenstellen bureau van de algemene vergadering/Composition du bureau de l'assemblée générale
Oui : **100,00 %** (5 427)
Non : **0,00 %** (0)
Abstention : (0)
2 : Goedkeuring van de uitgaven/Approbation des dépenses
Oui : **100,00 %** (5 427)
Non : **0,00 %** (0)
Abstention : (0)
3 : Evaluatierapp vd leveranciers/Rapport d'évaluation des fournisseurs
Oui : **95,31 %** (4 834)
Non : **4,69 %** (238)
Société de Médecine Schleich SPRLU
Abstention : (355)
Damiens Jean, Trussart Félix
4 : Verslag van voorbije boekjr, kwijting ad comm vd rek/Rapp de l'exc préc, décharge du comm aux comptes
Oui : **100,00 %** (4 954)
Non : **0,00 %** (0)
Abstention : (473)
Cirriez - L'Hermitte, Curvers Hubert
5 : Verslag en kwijting vd leden vd raad v mede-eigendom/Rapp et déch aux membres du Conseil de copropriété
Oui : **100,00 %** (5 287)
Non : **0,00 %** (0)
Abstention : (140)
Damiens Jean
6 : Verlenen kwijting ad syndicus/Donner décharge aux syndic
Oui : **100,00 %** (4 864)
Non : **0,00 %** (0)
Abstention : (140)
Damiens Jean
7 : Begrotingsraming lop uitg, bep provisieopvraging, bep provisieopvr/Budget prévisionnel pr les dépenses courantes, déterm la prov
Oui : **100,00 %** (5 427)
Non : **0,00 %** (0)
Abstention : (0)
8 : Benoemen leden vd raad van mede-eigendom/Nomination des membres du Conseil de copropriété
Oui : **100,00 %** (5 287)
Non : **0,00 %** (0)
Abstention : (140)
Damiens Jean
9 : Benoemen rekencommissaris(sen)/Nomination du (des) commissaire(s) aux comptes
Oui : **100,00 %** (5 287)

Non : **0,00 %** (0)
Abstention : (140)
Damiens Jean

10 : Verlenging mandaat ESTIA BVBA met 1 jaar/Prolongation d'un an du mandat d'ESTIA BVBA
Oui : **90,89 %** (4 719)
Non : **9,11 %** (473)
Abstention : (235)
Cabinet Médical de la Verte Feuille SPRLU

11 : Bespr DO gem delen - aanst ve expert die de VME vertegenwoordigt/Disc RD des parties comm et désigner un exp qui repr l'ACP
Oui : **100,00 %** (4 814)
Non : **0,00 %** (0)
Abstention : (613)
Cirriez - L'Hermitte, Curvers Hubert, Damiens Jean

12 : Verhuring vd appart vr toeristische doeleinden/ Location des appartem à des fins touristiques
Oui : **2,58 %** (140)
Non : **97,42 %** (5 287)
Cabinet Médical de la Verte Feuille SPRLU, Charbo - Foucart, Cirriez - L'Hermitte, Colinet - Piedfort, Constant - Legrand, Cosymes SPRL, Curvers Hubert, De Man - Noirhomme, De Man SPRLU - Cabinet Dentaire, De Pooter - Seront, Demoulin - Rochet Bernadette, D'Huys Jean-Marc, Endigo bvba, Jaspar - Jerôme, Kalbus MF - Centre de Gynécologie SPRL, Koudekot bvba, Lauro - Duret, Raemdonck BVBA, Rase - Warnier, Société de Médecine Schleich SPRLU, Tinton Nicolas - Cabinet Médical SPRL, Tollenaere - Charlier, Trussart Félix, Uyttenhoef - Charlet, Vandeput - Vanbaelen, Verplancke Johanna BVBA
Abstention : (0)

13 : Verdeling ereloon syndicus, conform quot/ Répartition honoraire syndic , conforme aux quot
Oui : **76,36 %** (4 037)
Non : **23,64 %** (1 250)
Constant - Legrand, De Man - Noirhomme, De Man SPRLU - Cabinet Dentaire, Endigo bvba, Kalbus MF - Centre de Gynécologie SPRL, Koudekot bvba
Abstention : (140)
Damiens Jean

Assemblée générale – Résidence Luxemburg-- Schengen-- Brussels – 08/06/2016

Présents/représentés
5 226/10 000 (52,26 %) quotités, 23/42 (54,76 %) personnes

Résultat du scrutin de la résidence Luxemburg-Schengen-Brussels

1 : Samenstellen bureau van de algemene vergadering/Composition du bureau de l'assemblée générale
Oui : **100,00 %** (5 015)
Non : **0,00 %** (0)
Abstention : (211)
CPTG sprl
2 : Goedkeuring van de uitgaven/Approbation des dépenses
Oui : **95,79 %** (4 804)
Non : **4,21 %** (211)
Renard - Caillet
Abstention : (211)
CPTG sprl
3 : Evaluatierapp vd leveranciers/Rapport d'évaluation des fournisseurs
Oui : **100,00 %** (4 797)
Non : **0,00 %** (0)
Abstention : (429)
CPTG sprl, Ide Service
4 : Verslag van voorbije boekjr, kwijting ad comm vd rek/Rapp de l'exc préc, décharge du comm aux comptes
Oui : **100,00 %** (5 015)
Non : **0,00 %** (0)
Abstention : (211)
CPTG sprl
5 : Verslag en kwijting vd leden vd raad v mede-eigendom/Rapp et déch aux membres du Conseil de copropriété
Oui : **100,00 %** (5 015)
Non : **0,00 %** (0)
Abstention : (211)
CPTG sprl
6 : Verlenen kwijting ad syndicus/Donner décharge aux syndic
Oui : **100,00 %** (5 015)
Non : **0,00 %** (0)
Abstention : (211)
CPTG sprl
7 : Begrotingsraming lop uitg, bep provisieopvraging, bep provisieopvr/Budget prévisionnel pr les dépenses courantes, déterm la prov
Oui : **100,00 %** (5 015)
Non : **0,00 %** (0)
Abstention : (211)
CPTG sprl
8 : Benoemen leden vd raad van mede-eigendom/Nomination des membres du Conseil de copropriété
Oui : **100,00 %** (5 015)
Non : **0,00 %** (0)

Abstention : (211)
CPTG sprl

9 : Benoemen rekencommissaris(sen)/Nomination du (des) commissaire(s) aux comptes

Oui : **100,00 %** (5 015)
Non : **0,00 %** (0)
Abstention : (211)
CPTG sprl

10 : Verlenging mandaat ESTIA BVBA met 1 jaar/Prolongation d'un an du mandat d'ESTIA BVBA

Oui : **100,00 %** (4 766)
Non : **0,00 %** (0)
Abstention : (460)
Artoisenet - Gielen, CPTG sprl

11 : Bespr DO gem delen - aanst ve expert die de VME vertegenwoordigt/Disc RD des parties comm et désigner un exp qui repr l'ACP

Oui : **100,00 %** (4 799)
Non : **0,00 %** (0)
Abstention : (427)
CPTG sprl, Lethé - Boucquey

12 : Verhuring vd appart vr toeristische doeleinden/ Location des appartem à des fins touristiques

Oui : **12,74 %** (639)
Non : **87,26 %** (4 376)
Artoisenet - Gielen, B.B.O. BVBA, Baeken - Deville, C.I.M. sprlu, Comm. Va Tikanis, Cosymes SPRL, Covans CVA, De Man SPRLU - Cabinet Dentaire, Delhaye - Stoppie, Gardier - Straet, Ide Service, Janmarik NV, Janssens - Charniau, Lechien - De Vos, Lethé - Boucquey, Maris Anneke, Philippe - Malice, Renard - Caillet, Weins - Maréchal
Abstention : (211)
CPTG sprl

13 : Verdeling ereloon syndicus, conform quot/ Répartition honoraire syndic , conforme aux quot

Oui : **88,87 %** (4 457)
Non : **11,13 %** (558)
Covans CVA, De Man SPRLU - Cabinet Dentaire
Abstention : (211)
CPTG sprl

Assemblée générale – Résidence Lisbon – 08-06-2017

Présents/représentés
4 593/10 000 (45,93 %) quotités, 46/92 (50,00 %) personnes

Résultat du scrutin de la résidence Lisbon

1 : Samenstellen bureau van de algemene vergadering/Composition du bureau de l'assemblée générale
Oui : **100,00 %** (4 593)
Non : **0,00 %** (0)
Abstention : (0)
2 : Goedkeuring van de uitgaven/Approbation des dépenses
Oui : **95,25 %** (4 375)
Non : **4,75 %** (218)
De Keyser Anita, De Schaepmeester - Vercamer
Abstention : (0)
3 : Evaluatierapp vd leveranciers/Rapport d'évaluation des fournisseurs
Oui : **95,44 %** (4 185)
Non : **4,56 %** (200)
De Keyser Anita, Strubbe Dirk
Abstention : (108)
Upsilon CVA, Van Laere Marie-Christine
4 : Verslag van voorbije boekjr, kwijting ad comm vd rek/Rapp de l'exc préc, décharge du comm aux comptes
Oui : **100,00 %** (4 593)
Non : **0,00 %** (0)
Abstention : (0)
5 : Verslag en kwijting vd leden vd raad v mede-eigendom/Rapp et déch aux membres du Conseil de copropriété
Oui : **100,00 %** (4 593)
Non : **0,00 %** (0)
Abstention : (0)
6 : Verlenen kwijting ad syndicus/Donner décharge aux syndic
Oui : **100,00 %** (4 593)
Non : **0,00 %** (0)
Abstention : (0)
7 : Begrotingsraming lop uitg, bep provisieopvraging, bep provisieopvr/Budget prévisionnel pr les dépenses courantes, déterm la prov
Oui : **100,00 %** (4 593)
Non : **0,00 %** (0)
Abstention : (0)
8 : Benoemen leden vd raad van mede-eigendom/Nomination des membres du Conseil de copropriété
Oui : **100,00 %** (4 593)
Non : **0,00 %** (0)
Abstention : (0)
9 : Benoemen rekencommissaris(sen)/Nomination du (des) commissaire(s) aux comptes
Oui : **100,00 %** (4 593)
Non : **0,00 %** (0)
Abstention : (0)

10 : Verlenging mandaat ESTIA BVBA met 1 jaar/Prolongation d'un an du mandat d'ESTIA BVBA
Oui : **100,00 %** (4 593)
Non : **0,00 %** (0)
Abstention : (0)

11 : Bespr DO gem delen - aanst ve expert die de VME vertegenwoordigt/Disc RD des parties comm et désigner un exp qui repr l'ACP
Oui : **100,00 %** (4 593)
Non : **0,00 %** (0)
Abstention : (0)

12 : Verhuring vd appart vr toeristische doeleinden/ Location des appartem à des fins touristiques
Oui : **9,95 %** (457)
Non : **90,05 %** (4 136)
Non : Audibilis sprl, Azerty Informatique sprlu, Bekaert Christina, Bollen - Heyman, Bruwier - Geelen, C.I.M. sprlu, Comm. Va Tikanis, Cornelis - Maenhout, De Keyser Anita, De Keyzer - Francus, De Lat bvba - Tandarts, De Leersnijder - Rigo-Roelandts, De Schaepmeester - Vercamer, Deleuse J.F. sprl, Delmotte - Delvigne, Dhooge Magda, Dryvers-Jacobs - Tandartsenpraktijk, Dullaert - Scheerders, Fraipont sprl, Gaspar - Debiolles, Joucken Patrick sprl, Knapen Blanche, Lambert André sprl, Lejoly - Swinnen, M.J.S. Consulting BVBA, MKP BVBA V, Papiasse Alain & Stéphane, Rosseel - Vanneste, Sauer - Katz, Strubbe Dirk, Upsilon CVA, Van Damme bvba, Van den Brande - Claus bvba, Van Den Brandt - Meuwes, Van Laere Marie-Christine, Vander Maren sprl, Vanhees - Vivijs, Vanlaer Guido, Verhaeghe Luc bvba, Vrijders - Moens, Willems - Marinus
Abstention : (0)

13 : Verdeling ereloon syndicus, conform quot/ Répartition honoraire syndic , conforme aux quot
Oui : **95,28 %** (4 376)
Non : **4,72 %** (217)
Fraipont sprl, Sauer - Katz
Abstention : (0)

Assemblée générale – Résidence The Hague-Maastricht-Amsterdam-Nice – 08-06-2017

Présents/représentés
5 049/10 000 (50,49 %) quotités, 47/86 (54,65 %) personnes

Résultat du scrutin de la résidence The Hague-Maastricht-Amsterdam-Nice

1 : Verdeling ereloon syndicus, conform quot/ Répartition honoraire syndic , conforme aux quot
Oui : **100,00 %** (5 049)
Non : **0,00 %** (0)
Abstention : (0)
2 : Goedkeuring van de uitgaven/Approbation des dépenses
Oui : **97,54 %** (4 925)
Non : **2,46 %** (124)
Remy - Grandjean, Roeland Nadia
Abstention : (0)
3 : Evaluatierapp vd leveranciers/Rapport d'évaluation des fournisseurs
Oui : **98,35 %** (4 885)
Non : **1,65 %** (82)
Soons Elisa
Abstention : (82)
Van Laere Marie-Christine
4 : Verslag van voorbije boekjr, kwijting ad comm vd rek/Rapp de l'exc préc, décharge du comm aux comptes
Oui : **100,00 %** (5 049)
Non : **0,00 %** (0)
Abstention : (0)
5 : Verslag en kwijting vd leden vd raad v mede-eigendom/Rapp et déch aux membres du Conseil de copropriété
Oui : **100,00 %** (5 049)
Non : **0,00 %** (0)
Abstention : (0)
6 : Verlenen kwijting ad syndicus/Donner décharge aux syndic
Oui : **100,00 %** (4 982)
Non : **0,00 %** (0)
Abstention : (67)
Lambrecht Elisabeth
7 : Begrotingsraming lop uitg, bep provisieopvraging, bep provisieopvr/Budget prévisionnel pr les dépenses courantes, déterm la prov
Oui : **100,00 %** (5 049)
Non : **0,00 %** (0)
Abstention : (0)
8 : Benoemen leden vd raad van mede-eigendom/Nomination des membres du Conseil de copropriété
Oui : **100,00 %** (5 049)
Non : **0,00 %** (0)
Abstention : (0)
9 : Benoemen rekencommissaris(sen)/Nomination du (des) commissaire(s) aux comptes
Oui : **100,00 %** (5 049)
Non : **0,00 %** (0)

Abstention : (0)

10 : Verlenging mandaat ESTIA BVBA met 1 jaar/Prolongation d'un an du mandat d'ESTIA BVBA

Oui : **100,00 %** (4 951)

Non : **0,00 %** (0)

Abstention : (98)

Calus - Wildemauwe

11 : Bespr DO gem delen - aanst ve expert die de VME vertegenwoordigt/Disc RD des parties comm et désigner un exp qui repr l'ACP

Oui : **100,00 %** (4 982)

Non : **0,00 %** (0)

Abstention : (67)

Lambrecht Elisabeth

12 : Verhuring vd appart vr toeristische doeleinden/ Location des appartem à des fins touristiques

Oui : **11,65 %** (588)

Non : **88,35 %** (4 461)

Aertsens - Storme, Borghijs - Sels, Buyse - Nagels, Calus - Wildemauwe, Casselman bvba, Casteels - Gijns, Claes - Sermon, Comm. Va Tikanis, Cordier - Van Dyk, de Bruijn - Vermeiren, De Ruydts Edouard, Debergh - Florizoone, Deleye - Deknudt, HTB Bedrijfsadviseurs bvba, Keirse - Bernard, L.T.H. N. Saelens BVBA, Lambert André sprl, Lambrecht Elisabeth, M.J.S. Consulting BVBA, Martin - Degueldre, Matthys - Decat, Monserez - De Meester, Petteau - Ghilin, Pieters - Stevenaert, Remy - Grandjean, Roeland Nadia, Rousseau - Ravier, Soons Elisa, Taks - Sonnaert, Timmerman - Van Dousselaere, Utterwulghe - Van de Kerckhove, Van Acker - Coppens, Van Damme Philippe sprlu, Van De Casteele - De Munter bvba, Van Hoorick - Spriet, Van Laere Marie-Christine, Vandenberghe - De Brabandere, Vangrieken - Garcia Fidalgo, Vansichen BVBA, Vermaut Dirk, cardiologie en Van Wambeke Inge, pediatrie BVBA, Vrielinck - Vandenberghe

Abstention : (0)

13 : Verdeling ereloon syndicus, conform quot/ Répartition honoraire syndic , conforme aux quot

Oui : **92,87 %** (4 454)

Non : **7,13 %** (342)

Abstention : (253)

Taks - Sonnaert, Timmerman - Van Dousselaere

Syndic
ESTIA
by NP group

Association des copropriétaires de la résidence
Belview
ONR 0846 811 285

NOTULES - ASSEMBLEE GENERAL - RESIDENCE BELVIEW - 08-06-2017

A = Approuvé, B = Pas Approuvé

			A	B
1	Composition de l'organisme de l'assemblée générale: président, secrétaire et scrutateur	1	0	0
2	Approbation des dépenses de l'exercice précédent (voir Zone Client)	2	0	0
3	Rapport d'évaluation des fournisseurs	3	0	0
4	Rapport de l'exercice précédent et décharge du commissaire aux comptes	4	0	0
5	Rapport et décharge aux membres du conseil de copropriété pour l'année écoulée	5	0	0
6	Donner décharge au syndic	6	0	0
7	Budget prévisionnel pour les dépenses courantes de l'exercice suivant (voir Zone Client)	7	0	0
8	Nommer des membres du conseil de copropriété	8	0	0
9	Nomination du (des) commissaire(s) aux comptes	9	0	0
10	Prolongation du mandat d'ESTIA BVBA d'un an	10	0	0
11	Discussion réception définitive des parties communes et désigner un expert qui représente l'ACP	11	0	0
12	Location des appartements à des fins touristiques - art. 557/7 §1 2° BW	12	0	0
13	Répartition honoraire syndic , conforme aux quotités	13	0	0

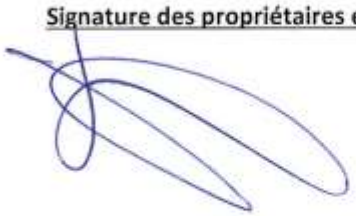
Signature du président:



Signature du secrétaire



Signature des propriétaires encore présents





Syndic
ESTIA
by DP group

Association des copropriétaires de la résidence
PARKING-KELDER
ONR 0846 814 849

NOTULES - ASSEMBLEE GENERAL - RESIDENCE PARKING-KELDER - 08-06-2017

A = Approuvé, B = Pas Approuvé

			A	B
1	Composition de l'organisme de l'assemblée générale: président, secrétaire et scrutateur	1	0	0
2	Approbation des dépenses de l'exercice précédent (voir Zone Client)	2	0	0
3	Rapport d'évaluation des fournisseurs	3	0	0
4	Rapport de l'exercice précédent et décharge du commissaire aux comptes	4	0	0
5	Rapport et décharge aux membres du conseil de copropriété pour l'année écoulée	5	0	0
6	Donner décharge au syndic	6	0	0
7	Budget prévisionnel pour les dépenses courantes de l'exercice suivant (voir Zone Client)	7	0	0
8	Nommer des membres du conseil de copropriété	8	0	0
9	Nomination du (des) commissaire(s) aux comptes	9	0	0
10	Prolongation du mandat d'ESTIA BVBA d'un an	10	0	0
11	Discussion réception définitive des parties communes et désigner un expert qui représente l'ACP	11	0	X
12	Répartition honoraire syndic , conforme aux quotités	12	0	0

Signature du président:



Signature du secrétaire



Signature des propriétaires encore présents



Syndic
ESTIA
by DTZ group

Association des copropriétaires de la résidence
RO-PA
ONR 0846.812.968

NOTULES - ASSEMBLEE GENERAL - RESIDENCE RO-PA - 08-06-2017

A = Approuvé, B = Pas Approuvé

			A	B
1	Composition de l'organisme de l'assemblée générale: président, secrétaire et scrutateur	1	0	0
2	Approbation des dépenses de l'exercice précédent (voir Zone Client)	2	0	0
3	Rapport d'évaluation des fournisseurs	3	0	0
4	Rapport de l'exercice précédent et décharge du commissaire aux comptes	4	0	0
5	Rapport et décharge aux membres du conseil de copropriété pour l'année écoulée	5	0	0
6	Donner décharge au syndic	6	0	0
7	Budget prévisionnel pour les dépenses courantes de l'exercice suivant (voir Zone Client)	7	0	0
8	Nommer des membres du conseil de copropriété	8	0	0
9	Nomination du (des) commissaire(s) aux comptes	9	0	0
10	Prolongation du mandat d'ESTIA BVBA d'un an	10	0	0
11	Discussion réception définitive des parties communes et désigner un expert qui représente l'ACP	11	0	0
12	Location des appartements à des fins touristiques - art. 557/7 §1 2° BW	12	0	0
13	Répartition honoraire syndic , conforme aux quotités	13	0	0

Signature du président:



Signature du secrétaire



Signature des propriétaires encore présents





Syndic
ESTIA
by OP group

Association des copropriétaires de la résidence
LU-SCHE-BRU
ONR 0846 812 374

NOTULES - ASSEMBLEE GENERAL - RESIDENCE LU-SCHE-BRU - 08-06-2017

A = Approuvé, B = Pas Approuvé

			A	B
1	Composition de l'organisme de l'assemblée générale: président, secrétaire et scrutateur	1	0	0
2	Approbation des dépenses de l'exercice précédent (voir Zone Client)	2	0	0
3	Rapport d'évaluation des fournisseurs	3	0	0
4	Rapport de l'exercice précédent et décharge du commissaire aux comptes	4	0	0
5	Rapport et décharge aux membres du conseil de copropriété pour l'année écoulée	5	0	0
6	Donner décharge au syndic	6	0	0
7	Budget prévisionnel pour les dépenses courantes de l'exercice suivant (voir Zone Client)	7	0	0
8	Nommer des membres du conseil de copropriété	8	0	0
9	Nomination du (des) commissaire(s) aux comptes	9	0	0
10	Prolongation du mandat d'ESTIA BVBA d'un an	10	0	0
11	Discussion réception définitive des parties communes et désigner un expert qui représente l'ACP	11	0	0
12	Location des appartements à des fins touristiques - art. 557/7 §1 2° BW	12	0	0
13	Répartition honoraire syndic , conforme aux quotités	13	0	0

Signature du président:

Signature du secrétaire

Signature des propriétaires encore présents

Syndic
ESTIA
by OP groupe

Association des copropriétaires de la résidence
Lisbon
ONR 0846 813 562

NOTULES - ASSEMBLEE GENERAL - RESIDENCE LISBON - 08-06-2017

A = Approuvé, B = Pas Approuvé

			A	B
1	Composition de l'organisme de l'assemblée générale: président, secrétaire et scrutateur	1	0	0
2	Approbation des dépenses de l'exercice précédent (voir Zone Client)	2	0	0
3	Rapport d'évaluation des fournisseurs	3	0	0
4	Rapport de l'exercice précédent et décharge du commissaire aux comptes	4	0	0
5	Rapport et décharge aux membres du conseil de copropriété pour l'année écoulée	5	0	0
6	Donner décharge au syndic	6	0	0
7	Budget prévisionnel pour les dépenses courantes de l'exercice suivant (voir Zone Client)	7	0	0
8	Nommer des membres du conseil de copropriété	8	0	0
9	Nomination du (des) commissaire(s) aux comptes	9	0	0
10	Prolongation du mandat d'ESTIA BVBA d'un an	10	0	0
11	Discussion réception définitive des parties communes et désigner un expert qui représente l'ACP	11	0	0
12	Location des appartements à des fins touristiques - art. 557/7 §1 2° BW	12	0	0
13	Répartition honoraire syndic , conforme aux quotités	13	0	0

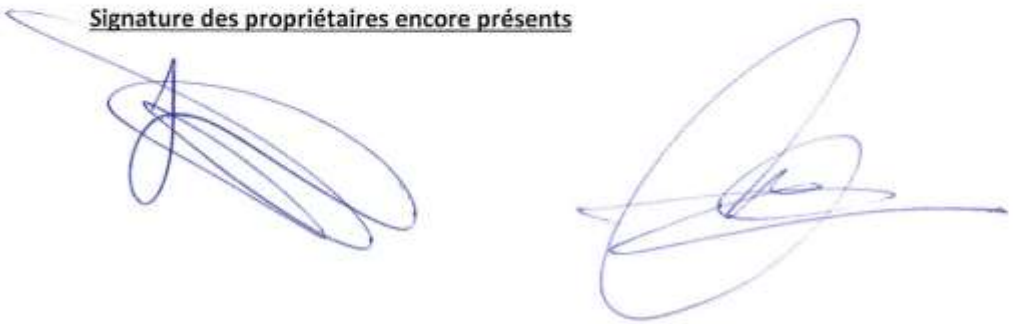
Signature du président:



Signature du secrétaire



Signature des propriétaires encore présents



Syndic
ESTIA
by OP group

Association des copropriétaires de la résidence
HA-MA-AM-NI
ONR 0846.814.255

NOTULES - ASSEMBLEE GENERAL - RESIDENCE HA-MA-AM-NI - 08-06-2017

A = Approuvé, B = Pas Approuvé

			A	B
1	Composition de l'organisme de l'assemblée générale: président, secrétaire et scrutateur	1	0	0
2	Approbation des dépenses de l'exercice précédent (voir Zone Client)	2	0	0
3	Rapport d'évaluation des fournisseurs	3	0	0
4	Rapport de l'exercice précédent et décharge du commissaire aux comptes	4	0	0
5	Rapport et décharge aux membres du conseil de copropriété pour l'année écoulée	5	0	0
6	Donner décharge au syndic	6	0	0
7	Budget prévisionnel pour les dépenses courantes de l'exercice suivant (voir Zone Client)	7	0	0
8	Nommer des membres du conseil de copropriété	8	0	0
9	Nomination du (des) commissaire(s) aux comptes	9	0	0
10	Prolongation du mandat d'ESTIA BVBA d'un an	10	0	0
11	Discussion réception définitive des parties communes et désigner un expert qui représente l'ACP	11	0	0
12	Location des appartements à des fins touristiques - art. 557/7 §1 2° BW	12	0	X
13	Répartition honoraire syndic , conforme aux quotités	13	0	0

Signature du président:

Signature du secrétaire

Signature des propriétaires encore présents

DORY-MANY