

Association des Copropriétaires «LES CEDRES»

Numéro d'entreprise : 834.127.447

c/o Gérance VERDURMEN-REMY sprl

Bld. Ed Machtens 89/9 - 1080 Bruxelles

Tél. 02/410.71.13

Fax 02/410.81.25

E-mail info@gvrsyndic.be

I.P.I. 503363 – 507643

Notaires NEYRINCK

Bruxelles, le 13 septembre 2022

Cher Maître,

Concerne : ADC «LES CEDRES» 3/5/7/9 Rue du Serpolet à 1080 Bruxelles
Appartement PM5 = 44/2286 quotités

Nous accusons réception de votre courriel du 9 septembre dernier et avons le plaisir de vous transmettre les renseignements demandés.

Nous vous informons que les montants repris ci-dessous sont calculés sur base de :
44/2286 quotités

1. Coût des dépenses de conservation : voir P.V. de l'Assemblée Générale
2. Frais liés à l'acquisition de parties communes : nihil
3. Dettes dues par l'association des copropriétaires : nihil
4. Fonds de roulement: **352,10 €**
5. Fonds de réserve général : **1427,15 €**
6. Sommes encore dues par le vendeur, sous réserve du décompte final : **1.427,15 €**
Nous vous remercions de nous contacter 5 jours avant signature de l'acte authentique pour actualisation du montant de la créance de la Copropriété. La Copropriété souhaiterait également être informée que la créance du vendeur sera bien retenue du produit de la vente.
7. Procédures judiciaires : Dossiers de récupérations de créances en cours.
8. Situation des appels de fonds : **mensuel de 104,33 €**
9. Dossier d'intervention ultérieur (DIU) : **Néant**

Concernant le **fonds de roulement**, il sera appelé par nos soins auprès de l'acquéreur (juste après la date de l'acte) et sera restitué au vendeur également par nos soins sous déduction des dettes qu'il devrait encore à la copropriété et après établissement du prochain décompte.

Nous vous précisons également que nous porterons au compte du vendeur :
Une somme forfaitaire de 90 € par réponse au(x) courtier(s) et candidat(s) acquéreur(s)
Une somme forfaitaire de 90 € par réponse au(x) notaire(s)
pour couvrir les frais relatifs au transfert de propriété.

Il sera également porté en compte un forfait de 80 € pour l'établissement du décompte prorata temporis, ce forfait sera réparti à 50 % à charge du vendeur et 50 % à charge de l'acquéreur.

Pour ce qui est de la répartition entre vendeurs et acquéreurs, l'avant dernier alinéa de l'article 577-11§2 du Code Civil nous impose d'imputer les charges aux vendeurs jusqu'à la date de la transmission de la propriété du lot privatif faisant l'objet de la vente, quelles que soient les

conventions particulières conclues entre vendeurs et acquéreurs, relativement à leurs contributions respectives à la dette, sous réserve cependant du dernier alinéa de ce même articles 577-11. § 2 du Code Civil.

Nous établirons donc **un décompte prorata temporis** des charges communes pour l'exercice en cours, tenant compte de la date exacte de l'acte.

Nous attirons votre attention sur le fait qu'il n'est fait aucune répartition sur base d'échéances de polices d'assurances ou autres échéances échelonnées - seul le global des dépenses est réparti proportionnellement par rapport à la date de l'acte.

Enfin, nous vous remercions d'inviter les parties à faire **relever les compteurs privatifs** afin de nous permettre d'établir un décompte intermédiaire.

A défaut de relevé, un décompte prorata temporis sera pris comme base de répartition entre les parties.

Dès signature de l'acte authentique, nous vous remercions de bien vouloir nous avertir dans les meilleurs délais de la date de celui-ci ainsi que de nous communiquer les nouvelles coordonnées des vendeurs et les identités complètes des acquéreurs afin de modifier nos dossiers.

Espérant avoir ainsi répondu à vos attentes et restant à votre entière disposition, nous vous prions d'agréer, Cher Maître, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Syndic
N. ESTIEVENART-VERDURMEN



Annexes : PV des AG des 3 dernières années
Bilan de la dernière clôture
Décompte des 2 dernières années

Association des Copropriétaires « LES CEDRES 3-5-7-9 »
Numéro d'entreprise : 834.127.447
c/o Gérance VERDURMEN-REMY sprl
Bld Ed. Machtens 89/9 - 1080 BRUXELLES
Tél. 02/410.71.13
Fax 02/410.81.25
E-mail info@gvrsyndic.be
IPI 503363 - 507643

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 11 DECEMBRE 2017

Le Syndic ouvre la séance à 19h05 et souhaite la bienvenue aux copropriétaires.

La réunion est tenue en l'établissement « Nouveau Daring », Rue de Bruges 34 à 1080 Bruxelles.

1. Vérification des présences et procurations

Le comptage indique que 22/53 copropriétaires – 2138/4572 quotités sont présents ou dûment représentés.

2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée

Est nommé à l'unanimité président de l'Assemblée : Monsieur

Est nommé à l'unanimité secrétaire de l'Assemblée : Le Syndic, Monsieur

L'Assemblée décide à l'unanimité de voter à main levée.

3. Rapport du Conseil de Copropriété et/ou du Syndic

Le Syndic commente l'exercice écoulé.

4. Rapport du Commissaire aux Comptes

La comptabilité du Syndic a été vérifiée par Monsieur avant envoi à tous les propriétaires.

Aucune remarque particulière n'a été formulée par le commissaire aux comptes.

5. Etat des procédures judiciaires en cours

Un dossier de récupération de charges est en cours pour le bien PJ3 ainsi que pour le bien PS0.

Un dossier EPMT est ouvert concernant le copropriété voisine (voit point 9 ci-dessous).

6. Comptes

6.1. approbation des comptes du 01/07/2016 au 30/06/2017

L'Assemblée approuve les comptes à l'unanimité.

6.2. approbation du bilan au 30/06/2017

L'Assemblée approuve le bilan à l'unanimité.

6.3. réadaptation éventuelle du fonds de roulement

L'Assemblée décide à l'unanimité de ne pas adapter le fonds de roulement et le maintient :

- pour l'entité 3-5 à 10.205,76 €
- pour l'entité 7-9 à 9.858,71 €

7. Décharges

7.1. au Syndic

A l'unanimité, décharge est donnée au Syndic.



6

7.2. au Conseil de Copropriété

A l'unanimité, décharge est donnée au Conseil de Copropriété.

7.3. au Commissaires aux Comptes

A l'unanimité, décharge est donnée au Commissaire aux comptes.

8. Nominations

8.1. du Syndic

Le mandat du Syndic est reconduit à l'unanimité jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

8.2. du Conseil de Copropriété

Sont réélus à l'unanimité :

Pour l'entité 3-5 :

Pour l'entité 7-9 :

8.3. du Commissaire aux Comptes

est réélu à l'unanimité.

9. Entité juridique de la copropriété

9.1. Explication du dossier

L'acte de base actuel étant relatif tant à l'immeuble rue du Serpolet qu'à l'immeuble avenue des Tamaris, le Syndic explique aux propriétaires que la résidence « LES CEDRES 3-5-7-9 » n'a pas d'entité juridique à elle seule.

9.2. Litige avec un fournisseur pour la copropriété voisine

Sur base de ce qui précède, le Syndic informe les propriétaires avoir reçu pour la résidence « LES CEDRES 3-5-7-9 » une citation en justice de la part d'un fournisseur qui réclame pour des factures impayées.

Renseignements pris, le fournisseur EPMT a presté pour la résidence « LES CEDRES » située avenue des Tamaris.

Afin que la résidence « LES CEDRES 3-5-7-9 » soit représentée en justice par un avocat, l'Assemblée retient à l'unanimité l'avocat

10. Proposition de modification de la clé de répartition des consommations communes/privatives pour les dépenses de chauffage suite au placement des répartiteurs électroniques

Suite au placement des répartiteurs électroniques, la firme Techem/Caloribel propose de revoir la clé de répartition des consommations communes/privatives.

Le Syndic lit le courrier de Techem/Caloribel à ce sujet.

L'Assemblée décide à la majorité de passer le forfait des frais fixes à 30 %.

Votent contre le forfait de frais fixes à 30 %
représentant 432 quotités.

Pour la 1^{ère} année avec les nouveaux répartiteurs électroniques, l'Assemblée demande que la firme Techem/Caloribel établisse un décompte comparatif sur 20 % et 40 % de frais fixes.

11. Remplacement des vannes d'isolement chauffage des appartements, des vannes de compteurs de passage d'eau, des robinets de service dans les garages

Lors de l'Assemblée de 2016, l'offre de la firme 6Tème avait été retenue pour le changement des vannes d'isolement des circuits de chauffage des appartements.

Cependant, lorsque les travaux ont débuté, la firme 6Tème a constaté ne pas savoir réaliser les travaux et ce vu la faible place où les vannes doivent être placées.

Afin d'avancer dans le dossier, l'Assemblée donne à l'unanimité mandat au Conseil de Copropriété pour retenir la firme qui sera chargée de la réalisation des travaux.

L'Assemblée décide à l'unanimité de financer les travaux via les fonds de réserve.

12. Demande de rénovation de la peinture des cages d'escaliers et des paliers

Le point a été inscrit à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale à la demande d'un propriétaire.

L'Assemblée demande à la majorité que des offres soient appelées pour la prochaine Assemblée Générale.

13. Adoucisseur d'eau - remplissage du bac à sel

Actuellement, le bac à sel de l'adoucisseur est rempli par

Monsieur propose de se charger du remplissage du bac à sel.

14. Contrôle de l'installation de chauffage

Actuellement, l'installation de chauffage est contrôlée par
..... continuera à s'en charger.

15. Gestion des poubelles

Vu le manque de respect de certains occupants des numéros 7 et 9, certains propriétaires demandent de revoir le système de gestion des poubelles.

En effet, les locaux sont souvent insalubres.

Pour éviter ces problèmes certains propriétaires proposent de condamner les locaux poubelles ce qui imposerait aux occupants de sortir leurs poubelles directement sur le trottoir et ce en fonction du planning communiqué par Bruxelles-Propreté.

L'Assemblée décide à l'unanimité de faire ouvrir un local en plus dans les sous-sols, au niveau du n° 7, de façon à augmenter l'espace de stockage des poubelles.

Ce local sera également équipé de supports pour sacs poubelles.

En cas de non-respect ce point sera redébatu en Assemblée.

16. Entretien des communs

L'entretien des communs des numéros 7 et 9 ne donnant plus satisfaction, des propriétaires demandent de changer de firme de nettoyage.

L'Assemblée décide à l'unanimité de ne pas changer de firme.

17. Demande de changement de chauffagiste

Actuellement, l'entretien de l'installation de chauffage est réalisé par la firme Ceper.

Cette dernière ne donnant pas totalement satisfaction et des propriétaires se plaignant de ces prestations, le Conseil de Copropriété propose de changer de chauffagiste.

L'Assemblée donne à l'unanimité mandat au Conseil de Copropriété pour retenir le nouveau chauffagiste qui aura en charge l'entretien de la chaufferie.

18. Entrée des garages - proposition de rénovation

Les dalles de trottoir au niveau de l'entrée de garage étant descellées, il est proposé de rénover cette zone.



Le Syndic informe les propriétaires avoir pris contact avec la commune pour s'avoir si des travaux étaient prévus au niveau du trottoir.

La commune à répondu que rien n'est actuellement prévu et a confirmé que l'entretien du trottoir est à charge de la copropriété.

L'Assemblée décide à l'unanimité de rénover le trottoir devant l'entrée des garages.

L'Assemblée donne à l'unanimité mandat au Conseil de Copropriété pour retenir la firme qui sera chargée de la réalisation des travaux.

L'Assemblés décide à l'unanimité de financer les travaux via les fonds de réserve garages. Celui-ci n'étant alimenté que de 2.640,47 €, l'Assemblée décide à l'unanimité de financer le solde via les fonds de réserve généraux.

En ce qui concerne le reste du trottoir, les dalles se soulevant à cause des racines des arbres communaux, l'Assemblée demande qu'un courrier soit adressé à la commune.

Au besoin, il est demandé à l'unanimité de mandaté un avocat pour adresser une mise en demeure à la commune.

19. Permis d'environnement

Le Syndic informe les propriétaires que le dossier est en cours et que sur base des impositions des autorités, des travaux devront être réalisés.

20. Rappel du Règlement d'Ordre Intérieur

Une fois de plus il est demandé à chacun de respecter les règles de savoir-vivre en copropriété.

21. Fixation des appels de fonds pour dépenses courantes (en fonction du budget)

Sur base du budget établi, les mêmes provisions peuvent être maintenues.

L'Assemblée décide à l'unanimité de maintenir les mêmes provisions.

22. Fixation des appels de fonds de réserve (en fonction des frais extraordinaires)

L'Assemblée décide à l'unanimité de maintenir les mêmes contributions :

- pour l'entité 3-5 = 10.000 € par an
- pour l'entité 7-9 = 10.000 € par an

23. Mise en concordance entre le règlement de copropriété et la loi

Le Syndic rappelle que le projet devait être soumis à la copropriété pour le 31 août 2014.

L'Assemblée décide à l'unanimité de reporter ce point à la prochaine Assemblée.

24. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée vers 21h30.

Le Syndic
S. ESTIEVENART



Association des Copropriétaires « LES CEDRES 3-5-7-9 »
Numéro d'entreprise : 834.127.447
c/o Gérance VERDURMEN-REMY sprl
Bld Ed. Machtens 89/9 - 1080 BRUXELLES
Tél. 02/410.71.13
Fax 02/410.81.25
E-mail info@gvrsyndic.be
IPI 503363 - 507643

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 08 JANVIER 2019

Le Syndic ouvre la séance à 19h15 et souhaite la bienvenue aux copropriétaires.

La réunion est tenue en l'établissement « Nouveau Daring », Rue de Bruges 34 à 1080 Bruxelles.

1. Vérification des présences et procurations

L'Assemblée du 18 décembre 2018 ne réunissant pas le quorum requis pour délibérer valablement, la présente réunion a été re-convoquée et délibérera valablement sans conditions de quorum.

Pour information, le Syndic signale que 2878/4572 quotités -- 29/53 copropriétaires -- sont présents ou dûment représentés.

2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée

Est nommé à l'unanimité président de l'Assemblée

Est nommé à l'unanimité secrétaire de l'Assemblée : Le Syndic.

L'Assemblée décide à l'unanimité de voter à main levée.

3. Rapport du Conseil de Copropriété et/ou du Syndic

Le Syndic commente l'exercice écoulé.

La gestion des poubelles posant des problèmes (manque de respect, tri incorrect, souris, ...) l'assemblée décide à la majorité de condamner les locaux poubelles du 7-9 et de demander à tous les occupants de sortir leurs poubelles en direct sur le trottoir.

Ce changement sera effectif à partir du 1^{er} mars 2019.

Vote contre pour le 7-9 : () quotités).

L'assemblée décide à l'unanimité de ne pas condamner les locaux poubelles.

4. Rapport du Commissaire aux Comptes

La comptabilité du Syndic a été vérifiée par Monsieur [] ant envoi à tous les propriétaires.

Aucune remarque particulière n'a été formulée par le commissaire aux comptes.

5. Etat des procédures judiciaires en cours

Un dossier de récupération de charges est en cours pour le bien PJ3.

Un dossier EPMT est ouvert concernant le copropriété voisine.



6. Comptes

6.1. approbation des comptes du 01/07/2017 au 30/06/2018

L'Assemblée approuve les comptes à la majorité.

Monsieur _____ vote contre l'approbation des comptes (quotités).

6.2. approbation du bilan au 30/06/2018

L'Assemblée approuve le bilan à la majorité.

Monsieur _____ vote contre l'approbation des comptes (quotités).

6.3. réadaptation éventuelle du fonds de roulement

L'Assemblée décide à l'unanimité de ne pas adapter le fonds de roulement et le maintient :

- pour l'entité 3-5 à 10.205,76 €
- pour l'entité 7-9 à 9.858,71 €

7. Décharges

7.1. au Syndic

A la majorité, décharge est donnée au Syndic.

Monsieur _____ s'abstient (105 quotités).

7.2. au Conseil de Copropriété

A l'unanimité, décharge est donnée au Conseil de Copropriété.

7.3. au Commissaires aux Comptes

A l'unanimité, décharge est donnée au Commissaire aux comptes.

8. Nominations

8.1. du Syndic

Le mandat du Syndic est reconduit à la majorité jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Il est demandé que les prestations soient améliorées.

Votent contre :

- Monsieur _____ (74 quotités),
- Monsieur _____ (00 quotités),

8.2. du Conseil de Copropriété

Sont réélus à l'unanimité :

Pour l'entité 3-5 :

Pour l'entité 7-9 : Madame] _____

8.3. du Commissaire aux Comptes

Monsieur _____ est réélu à l'unanimité.

Madame _____ présente sa candidature.

Celle-ci est acceptée à l'unanimité.

9. Convocation aux assemblées générales

Depuis de nombreuses années, le quorum n'est plus atteint lors de la 1^{ère} convocation.

L'assemblée décide à l'unanimité de dorénavant convoquer la 1^{ère} réunion à 9h00 du matin.

En cas de manque de quorum, une re-convocation sera adressée à tous les propriétaires et la réunion sera tenue en soirée.

10. Répartition des frais de chauffage

10.1. Explication des problèmes rencontrés

Lors de la dernière assemblée générale, il avait été décidé de remplacer les répartiteurs à évaporations par des répartiteurs électroniques.



Suite à l'établissement du décompte, la firme Techem/Caloribel a constaté des consommations anormalement élevées pour une série d'appartements.
Après analyse, il s'avère que cette consommation a été engendrée par l'installation de chauffage qui est en monotube.

Afin de pouvoir établir le décompte des consommations privatives, la firme Techem/Caloribel a procédé à l'établissement des décomptes sur base des frais de l'exercice mais en procédant à une moyenne sur les consommations privatives des 3 dernières années.

10.2. Solutions proposées par la firme Techem/Caloribel

La firme Techem/Caloribel propose :

- de placer des compteurs intégrateurs, cependant, la place dans la gaine technique étant insuffisante, l'installation de ces compteurs empièterait dans la cage d'escalier,
- de repasser aux répartiteurs à évaporation.

10.3. Décisions

L'assemblée décide à l'unanimité de reporter la prise de décision à la prochaine assemblée générale.

Pour l'exercice 2018/2019, l'assemblée décide à l'unanimité de répartir les consommations de chauffage sur base des 3 dernières années et ce tel que réalisé pour l'exercice 2017/2018.

11. Proposition de modification de la clé de répartition des consommations communes/privatives pour les dépenses de chauffage suite au placement des répartiteurs électroniques

Sur base de la décision de la précédente assemblée, ce point devait être redébatu.

Cependant, sur base des problèmes énoncés au point 10, l'assemblée décide à l'unanimité de maintenir la clé de répartition à raison de 25 % en fonction des quotités et 75 % en fonction des consommations.

12. Remplacement des vannes d'isolement chauffage des appartements, des vannes de compteurs de passage d'eau, des robinets de service dans les garages

Sur base des problèmes liés à la répartition des frais de chauffage, ce point est laissé en suspens jusqu'à la prochaine assemblée.

13. Entretien des parties communes – Demande de changement de firme pour le 7-9

Différents propriétaires dénonçant des problèmes avec la firme d'entretien qui s'occupe du 7-9, l'assemblée décide à l'unanimité de changer de firme.

L'assemblée donne à l'unanimité mandat au conseil de copropriété pour retenir la nouvelle firme d'entretien.

14. Nettoyage des garages

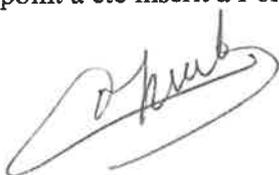
L'assemblée décide de nettoyer les garages via certains propriétaires qui se proposent.

Pour ce faire, l'assemblée arrête à l'unanimité la date du dimanche 5 mai.
Le dimanche 19 mai, les peintures des lignes des emplacements seront repeintes.

Pour la réalisation de ces travaux, toutes les voitures devront être sorties.

15. Demande de rénovation de la peinture des cages d'escaliers et des paliers

Le point a été inscrit à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale à la demande d'un propriétaire.



L'assemblée décide à l'unanimité de redébattre de ce point lors de la prochaine assemblée.

16. Demande de réparation de l'isolation des canalisations de chauffage et eau

Le point a été inscrit à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale à la demande d'une propriétaire.

L'assemblée donne à l'unanimité mandat au conseil de copropriété pour retenir la firme qui réalisera les travaux.

17. Demande de rénovation des murets des jardinets et des escaliers des entrées

L'assemblée donne à l'unanimité mandat au conseil de copropriété pour retenir la firme qui sera chargée de l'exécution des travaux.

L'assemblée décide à l'unanimité de financer les travaux via le fonds de réserve.

18. Demande de création d'un accès pour personne à mobilité réduite

Une propriétaire demande l'autorisation de placer, à ses frais, de manière temporaire (lors de chaque passage), un plancher permettant l'accès, avec une chaise roulante, depuis les garages vers le n° 3-5.

Ce plancher serait placé contre le mur des caves à proximité de l'escalier.

L'assemblée marque son accord à l'unanimité sur la demande.

19. Rappel du Règlement d'Ordre Intérieur

Une fois de plus il est demandé à chacun de respecter les règles de savoir-vivre en copropriété.

Il est rappelé que le calme de l'immeuble doit être respecté.

Il est rappelé qu'il est strictement interdit de réaliser des travaux dans les garages et/ou sur des véhicules.

Hormis le stationnement de véhicules, les emplacements doivent rester libres de tous objets.

20. Budget des dépenses courantes et fixation des provisions

Sur base du budget établi, les mêmes provisions peuvent être maintenues. Cependant, un supplément aura peut-être lieu en fin d'exercice.

L'Assemblée décide à l'unanimité de maintenir les mêmes provisions.

21. Fixation des appels de fonds de réserve (en fonction des frais extraordinaires)

L'Assemblée décide à l'unanimité de maintenir les mêmes contributions :

- pour l'entité 3-5 = 10.000 € par an
- pour l'entité 7-9 = 10.000 € par an

22. Mise en concordance entre le règlement de copropriété et la loi

Le Syndic rappelle que le projet devait être soumis à la copropriété pour le 31 août 2014.

L'Assemblée décide à l'unanimité de reporter ce point à la prochaine Assemblée.

23. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée vers 22h00.

Le Syndic
S. ESTIEVENART



Association des Copropriétaires « LES CEDRES 3-5-7-9 »
Numéro d'entreprise : 834.127.447
c/o Gérance VERDURMEN-REMY sprl
Bld Ed. Machtens 89/9 - 1080 BRUXELLES
Tél. 02/410.71.13
Fax 02/410.81.25
E-mail info@gvrsyndic.be
IPI 503363 - 507643

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 26 NOVEMBRE 2019

Le Syndic ouvre la séance à 19h45 et souhaite la bienvenue aux copropriétaires.

La réunion est tenue en l'établissement « Nouveau Daring », Rue de Bruges 34 à 1080 Bruxelles.

1. Vérification des présences et procurations

L'Assemblée du 6 novembre 2019 ne réunissant pas le quorum requis pour délibérer valablement, la présente réunion a été re-convoquée et délibérera valablement sans conditions de quorum.

Pour information, le Syndic signale que 2504/4572 quotités - 29/64 copropriétaires – sont présents ou dûment représentés.

2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée

Est nommé à l'unanimité président de l'Assemblée : Monsieur
Est nommé à l'unanimité secrétaire de l'Assemblée : Le Syndic,

L'Assemblée décide à l'unanimité de voter à main levée.

3. Rapport du Conseil de Copropriété et/ou du Syndic

Le Syndic commente l'exercice écoulé.

Monsieur _____ signale ne recevoir aucun document de la copropriété.
Le syndic rappelle qu'un litige est en cours entre les différents propriétaires du bien.
Actuellement, aucun mandataire n'a été désigné pour ce bien.

4. Rapport du Commissaire aux Comptes

La comptabilité du Syndic a été vérifiée par
propriétaires.

Aucune remarque n'a été formulée par les commissaires aux comptes.

k avant envoi à tous les

5. Etat des procédures judiciaires en cours

Un dossier de récupération de charges est en cours pour le bien PJ3.

6. Comptes

6.1. approbation des comptes du 01/07/2018 au 30/06/2019

L'Assemblée approuve les comptes à la majorité.

Monsieur _____ vote contre l'approbation des comptes (quotités).

Madame _____ abstient (35 quotités).

6.2. approbation du bilan au 30/06/2018

L'Assemblée approuve le bilan à la majorité.

Monsieur _____ vote contre l'approbation du bilan (quotités).



6.3. réadaptation éventuelle du fonds de roulement

L'Assemblée décide à l'unanimité de ne pas adapter le fonds de roulement et le maintient :

- pour l'entité 3-5 à 10.205,76 €
- pour l'entité 7-9 à 9.858,71 €

7. Décharges

7.1. au Syndic

A la majorité, décharge est donnée au Syndic.

Monsieur . vote contre (105 quotités).

7.2. au Conseil de Copropriété

A l'unanimité, décharge est donnée au Conseil de Copropriété.

7.3. aux Commissaires aux Comptes

A l'unanimité, décharge est donnée aux Commissaires aux comptes.

8. Nominations

8.1. du Syndic

Le mandat du Syndic est reconduit à la majorité jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Votent contre :

- (105 quotités),
- (101 quotités).

8.2. du Conseil de Copropriété

Sont réélus à l'unanimité :

Pour l'entité 3-5 : Monsieur

Pour l'entité 7-9 : Madame

8.3. du Commissaire aux Comptes

ont réélus à l'unanimité.

9. Répartition des frais de chauffage

9.1. Explication des problèmes rencontrés

Lors d'une précédente assemblée générale, il avait été décidé de remplacer les répartiteurs à évaporations par des répartiteurs électroniques.

Suite à l'établissement du décompte, la firme Techem/Caloribel a constaté des consommations anormalement élevées pour une série d'appartements.

Après analyse, il s'avère que cette consommation a été engendrée par l'installation de chauffage qui est en monotube.

Afin de pouvoir établir le décompte des consommations privatives, la firme Techem/Caloribel a procédé à l'établissement des décomptes sur base des frais de l'exercice mais en procédant à une moyenne sur les consommations privatives des 3 dernières années et ce suivant la décision de l'assemblée générale.

9.2. Solutions proposées par la firme Techem/Caloribel

La firme Techem/Caloribel propose :

- de placer des compteurs intégrateurs, cependant, la place dans la gaine technique étant insuffisante, l'installation de ces compteurs empièterait dans la cage d'escalier pour 2 colonnes et n'est pas réalisable pour les 2 autres colonnes,
- de repasser aux répartiteurs à évaporation.



9.3. Décisions

Lors de la dernière assemblée il avait été décidé, à l'unanimité, de reporter la prise de décision à la prochaine assemblée générale.

L'assemblée décide à l'unanimité de ne pas répartir les consommations sur base d'une moyenne de 3 ans tel que réalisé pour les précédents exercices.

L'assemblée décide à la majorité de répartir les frais sur base des consommations relevées par les répartiteurs électroniques actuellement en place.

Votent contre le système électronique :

L'assemblée décide à l'unanimité de ne pas intenter de procès contre Techem/Caloribel.

L'assemblée demande à l'unanimité de voir avec des chauffagistes si le placement de chaudières individuelles est envisageable.

Si un propriétaire souhaite renseigner un fournisseur, ses coordonnées peuvent être transmises au syndic.

10. Proposition de modification de la clé de répartition des consommations communes/privatives pour les dépenses de chauffage suite au placement des répartiteurs électroniques

Sur base de la décision de la précédente assemblée, ce point devait être redébatu.

Cependant, sur base des problèmes énoncés au point 9, l'assemblée décide à la majorité de modifier la clé de répartition à raison de 40 % en fonction des quotités et 60 % en fonction des consommations.

Monsieurbstient (105 quotités).

11. Remplacement des vannes d'isolement chauffage des appartements, des vannes de compteurs de passage d'eau, des robinets de service dans les garages

Les vannes d'eau ont été remplacées lors du remplacement des compteurs d'eau.

Les vannes de chauffage n'ont pas encore été remplacée.

Le projet de placé des chaudières individuelles étant en cours, il est décidé à l'unanimité de ne pas remplacer les vannes de chauffage.

12. Ascenseurs - travaux à prévoir

Récemment, le moteur de l'ascenseur du n° 9 a dû être remplacé.

Otis a analysé la situation des autres ascenseurs et signalent que ceux-ci sont usés.
L'organisme de contrôle émet des remarques concernant l'état des moteurs également.
Le remplacement de ceux-ci doit être envisagés.

Le syndic présente l'offre reçue d'Otis.
Celle-ci s'élève à 10.066 € hors tva par ascenseur.

L'assemblée décide à l'unanimité de procéder au remplacement des 3 moteurs.

L'assemblée décide à l'unanimité de financer les travaux via le fonds de réserve.

En ce qui concerne le moteur de l'ascenseur du n°9 qui a été remplacé il y a quelques mois, l'assemblée décide à l'unanimité de financer les travaux via le fonds de réserve.



13. Etat des terrasses - Demande du fonds du logement

Le point a été inscrit à l'ordre du jour à la demande d'un propriétaire.

L'assemblée décide à l'unanimité de ne rien faire.

14. Demande de remplacement des boîtes aux lettres (hormis pour le n° 9)

Actuellement, seules les boîtes aux lettres du n°9 ont été remplacées.

Le syndic présente la 1^{ère} offre reçue.

Celle-ci s'élève à 3.870,36 € hors tva pour les 3 entrées.

L'assemblée décide à l'unanimité de procéder au remplacement des boîtes aux lettres pour les 3 entrées.

L'assemblée décide à l'unanimité de financer les travaux via le fonds de réserve.

15. Etat des arbres - proposition d'abattage

Certains arbres ayant pris trop d'ampleur et certains arbres ayant été endommagé lors des derniers grands vents, leur abattage est conseillé.

Pour ce faire, un permis devra probablement être demandé à la commune.

L'assemblée décide à l'unanimité d'abattre les arbres trop grands et/ou en mauvais état (2 au n° 9 et celui à droite de la porte de garage).

Pour ce faire, l'assemblée donne à l'unanimité mandat au conseil de copropriété pour retenir le jardinier qui réalisera les travaux.

L'assemblée décide à l'unanimité de financer les travaux via le fonds de réserve.

16. Demande de rénovation de la peinture des cages d'escaliers et des paliers

Tel que décidé lors de la précédente assemblée générale, des devis ont été demandés.

Le syndic présente le dossier.

L'assemblée décide à l'unanimité de rénover les communs du numéro 3,5,7 et 9.

L'assemblée donne à l'unanimité mandat au conseil de copropriété pour retenir la firme qui réalisera les travaux.

L'assemblée donne à l'unanimité mandat au conseil de copropriété pour retenir les teintes.

L'assemblée décide à l'unanimité de financer les travaux via le fonds de réserve.

17. Demande de placement de caméras

Le point a été inscrit à l'ordre du jour de différents propriétaires, notamment suite aux effractions dans les caves au 3-5.

L'assemblée décide à l'unanimité de ne pas placer de caméras.

18. Demande de mise en peinture du sol des caves et locaux poubelles

Le point a été inscrit à l'ordre du jour à la demande de différents propriétaires du 3-5.

L'assemblée décide à l'unanimité de peindre le sol des caves et des locaux poubelles du numéro 3,5,7 et 9.



L'assemblée décide à l'unanimité que les travaux seront réalisés par des propriétaires.
Seuls les frais de fourniture de matériel seront pris en charge par la copropriété.

L'assemblée décide à l'unanimité de financer les travaux via les charges courantes.

19. Demande de placement de rampes au niveau des escaliers des entrées de l'immeuble

Le point a été inscrit à la demande de différents propriétaires.

L'assemblée décide à l'unanimité de placer une rampe pour l'entrée n° 3 et l'entrée 5.

L'assemblée donne à l'unanimité mandat au conseil de copropriété pour retenir la firme qui réalisera les travaux.

L'assemblée décide à l'unanimité de placer les rampes à droite du passage (face à l'immeuble).

L'assemblée décide à l'unanimité de financer les travaux via les charges courantes.

20. Demande de traitement préventif contre les cafards

Le point a été inscrit à l'ordre du jour d'une propriétaire et ce suite au traitement qu'il a fallu réaliser en cours d'exercice.

L'assemblée décide à l'unanimité de ne pas réaliser de traitement préventif.

21. Eclairage placé en façade

Des propriétaires demandent qu'un éclairage soit installé au niveau de la façade arrière avec un système de détecteur de mouvement.

L'assemblée accepte à l'unanimité que les propriétaires qui souhaitent placer un tel système le fasse à titre et frais personnel.

22. Rappel du Règlement d'Ordre Intérieur

Une fois de plus il est demandé à chacun de respecter les règles de savoir-vivre en copropriété.

Il est rappelé que le calme de l'immeuble doit être respecté.

Il est rappelé qu'il est strictement interdit de réaliser des travaux dans les garages et/ou sur des véhicules.

Hormis le stationnement de véhicules, les emplacements doivent rester libres de tous objets.

Il est rappelé que pour le 7-9, les locaux poubelles ont été condamnées et que les poubelles conformes doivent être déposés directement sur le trottoir aux jours fixés par la voirie.

23. Budget des dépenses courantes et fixation des provisions

Sur base du budget établi, les mêmes provisions peuvent être maintenues. Cependant, un supplément aura peut-être lieu en fin d'exercice.

L'Assemblée décide à l'unanimité de maintenir les mêmes provisions.

24. Fixation des appels de fonds de réserve (en fonction des frais extraordinaires)

L'Assemblée décide à l'unanimité de maintenir les mêmes contributions :

- pour l'entité 3-5 = 10.000 € par an
- pour l'entité 7-9 = 10.000 € par an



25. Mise en concordance entre le règlement de copropriété et la loi

Le Syndic rappelle que le projet devait être soumis à la copropriété pour le 31 août 2014.

L'Assemblée décide à l'unanimité de reporter ce point à la prochaine Assemblée.

26. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée vers 23h35.

Le Syndic
S. ESTIEVENART



COMPLEXE LES CEDRES
Rue du Serpolet 3-5-7-9
1080 BRUXELLES
BCE: 834.127.447

(69E)

Edition du bilan

Dern.op. 47271

Date 30/06/21
Page 1
Période 56
Devise EUR

Numéro	Libellé		Actif	Passif
100001	FDRO 3-5 / 28 appart	D	0.00	10205.76
100002	FDRO 7-9 / 28 appart	D	0.00	9858.71
160001	FDRE 3-5 / 2286°/°°	R	0.00	68284.11
160002	FDRE 7-9 / 2286°/°°	R	0.00	64147.09
160003	FDRE 54 garages	R	0.00	6333.11
410000	DU PAR PROPRIO APPEL FDRE	O	54793.09	0.00
410100	DU PAR PROPRIO APPEL CHARGES	O	0.00	49278.58
416000	DU PAR ANCIENS PROPRIETAIRES	D	7431.14	0.00
440000	DU AUX FOURNISSEURS	F	0.00	10891.65
491000	ARRONDIS ORDINATEUR	D	0.11	0.00
499000	Comptes d'attente	X	445.52	0.00
499100	SINISTRES	D	17341.88	0.00
550001	LV 310-4919446-80 3-5	B	97649.70	0.00
550002	LV 310-4853836-42 7-9	B	9377.96	0.00
550006	LV 375-42-73612-65 (garages)	B	2418.03	0.00
551001	CC 310-0620239-10 3-5	B	8783.50	0.00
551002	CC 310-0114200-20 7-9	B	11144.46	0.00
551003	CC 310-1406508-94 gar	B	1831.76	0.00
581000	A recevoir du Cpte Courant	D	9446.66	0.00
581100	A transférer au Carnet de dépo	D	0.00	9446.66
600000	CHARGES A REPARTIR	C	158034.65	0.00
700000	PROVISIONS FDRE	R	0.00	20000.16
701000	PROVISIONS	D	0.00	126664.68
750000	Produits financiers	D	0.00	994.33
760000	Produits exceptionnels	D	0.00	2593.62
	Totaux :		378698.46	378698.46

Imprimé le 08/12/21 à 17:09:59

Gérance VERDURMEN - REMY sprl
 Bld Ed. Machtens 89/9
 1080 BRUXELLES
 02/410.71.13
 info@gvrsyndic.be
 IPI 503363 - 507643

Copropriété nr ...: 69E
COMPLEXE LES CEDRES
 Rue du Serpolet 3-5-7-9
 1080 BRUXELLES
 Nr BCE : 834.127.447
 Cpte nr : BE28 3100 1142 0020

Bien: M5
 Propriét.: PM5
 Facture: **846**
 Date: 02/12/21
 Période du ...: 01/07/20
 Période au ...: 30/06/21

Madame, Monsieur,

Nous avons l'honneur de vous adresser ci-dessous
 le décompte de la période reprise sous rubrique.

D E C O M P T E

Rub.	Libellé	Dépenses totales	Quotités totales	Quotités individu	A charge propriét.	A charge locataire
2	ASSURANCES	3089.86	2286	44	59.47	0.00
3	FRAIS EXCEPTIONNELS=PROPRIETAIRES	44190.72	4572	44	425.28	0.00
5	FRAIS EXCEPTIONNELS=PROPRIETAIRES	-4567.05	2286	44	-87.90	0.00
6	DIVERS COPROPRIETE=PROPRIETAIRE	1313.10	4572	44	12.64	0.00
8	DIVERS COPROPRIETE=PROPRIETAIRE	1196.35	2286	44	23.03	0.00
10	GERANCE	11584.68	55	1	0.00	210.63
11	JARDIN	3581.60	4572	44	0.00	34.47
13	ENTRETIEN	8312.58	2286	44	0.00	160.00
14	MAINTENANCE ET REPARATIONS	1552.48	4572	44	0.00	14.94
16	MAINTENANCE ET REPARATIONS	2099.44	2286	44	0.00	40.41
19	ELECTRICITE	993.20	2286	44	0.00	19.12
24	ASCENSEUR	3150.57	2286	44	0.00	60.64
28	CHAUFF.+EAU SVT. RELEVES	57744.16	0	0	0.00	366.27
32	ENTRE.CHAUDIERE - CONTRAT ANNUEL	1403.14	4572	44	0.00	13.50
					432.52	919.98
Total de la répartition - - - - - >						1352.50

Détail de vos frais privatifs :
 OD 212056 30/06/21 Décompte Caloribel Afrekening

366.27

Provisions appelées

-1251.96

Avances

-8.04

En faveur de la copropriété

92.50 EUR

Le solde de votre décompte est en FAVEUR DE LA
 COPROPRIETE, nous vous demandons de le régler
 dans les 30 jours au compte de la copropriété
 en mentionnant les références ci-dessous.

Le Syndic.

Pour effectuer votre paiement	Montant	+ 9 2 . 5 0 +
	IBAN bénéficiaire	BE28 3100 1142 0020
	BIC bénéficiaire	BBRUBEBB
	Nom bénéficiaire	COMPLEXE LES CEDRES
	Communication	***126/9000/84692***

Gérance VERDURMEN - REMY sprl
 Bld Ed. Machtens 89/9
 1080 BRUXELLES
 02/410.71.13
 info@gvrsyndic.be
 IPI 503363 - 507643

Copropriété nr ...: 69E
COMPLEXE LES CEDRES
 Rue du Serpolet 3-5-7-9
 1080 BRUXELLES
 Nr BCE : 834.127.447
 Cpte nr : BE28 3100 1142 0020

Bien: M5
 Propriét.: PM5
 Facture: 778
 Date: 05/10/20
 Période du ...: 01/07/19
 Période au ...: 30/06/20

Madame, Monsieur,

Nous avons l'honneur de vous adresser ci-dessous
 le décompte de la période reprise sous rubrique.

D E C O M P T E

Rub.	Libellé	Dépenses totales	Quotités totales	Quotités individu	A charge propriét.	A charge locataire
2	ASSURANCES	2999.90	2286	44	57.74	0.00
5	FRAIS EXCEPTIONNELS=PROPRIETAIRES	11784.54	2286	44	226.82	0.00
6	DIVERS COPROPRIETE=PROPRIETAIRE	5489.60	4572	44	52.83	0.00
8	DIVERS COPROPRIETE=PROPRIETAIRE	222.12	2286	44	4.28	0.00
10	GERANCE	11500.56	55	1	0.00	209.10
11	JARDIN	3460.60	4572	44	0.00	33.30
13	ENTRETIEN	8162.79	2286	44	0.00	157.11
14	MAINTENANCE ET REPARATIONS	1874.96	4572	44	0.00	18.04
16	MAINTENANCE ET REPARATIONS	885.60	2286	44	0.00	17.05
19	ELECTRICITE	1148.50	2286	44	0.00	22.11
20	DIVERS COPROPRIETE=LOCATAIRES	424.08	4572	44	0.00	4.08
24	ASCENSEUR	5524.18	2286	44	0.00	106.33
28	CHAUFF.+EAU SVT. RELEVES	55801.50	0	0	0.00	358.99
32	ENTRE.CHAUDIERE - CONTRAT ANNUEL	1272.21	4572	44	0.00	12.24
					341.67	938.35
Total de la répartition - - - - - >						1280.02

Détail de vos frais privatifs :
 OD 202064 30/06/20 Décompte Caloribel Afrekening

358.99

Provisions appelées

-1251.96

Arriérés

96.96

En faveur de la copropriété

125.02 EUR

Le solde de votre décompte est en FAVEUR DE LA
 COPROPRIETE, nous vous demandons de le régler
 dans les 30 jours au compte de la copropriété
 en mentionnant les références ci-dessous.

Le Syndic.

**Pour effectuer
 votre paiement**

Montant
 IBAN bénéficiaire
 BIC bénéficiaire
 Nom bénéficiaire
 Communication

+ 1 2 5 . 0 2 +
BE28 3100 1142 0020
BBRUBEBB
COMPLEXE LES CEDRES
*****126/9000/77824*****

