

Chaussée de La Hulpe, 150 – 1170 Bruxelles

Tél : 02/534.44.48 - Fax : 02/534.48.87

E-mail :

Aux Copropriétaires de la résidence
COMPLEXE PARKING LOUISE

Ouverture des bureaux et permanence téléphonique: 8h30-12h30

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DE LA RÉSIDENCE COMPLEXE PARKING LOUISE DU 27 MAI 2019
(Seconde séance)**

L'an deux mille dix-neuf, le 27 mai à 18h00 heures se sont réunis les copropriétaires conventionnés et les non conventionnés de la Résidence COMPLEXE PARKING LOUISE (BCE 0449 598 562) en la salle de réunion du PENTAHOTELS.

PROCES VERBAL

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée – Ouverture de la séance - Nomination d'un président de séance, d'un secrétaire et d'un éventuel scrutateur (Majorité absolue).

Les propriétaires présents ou représentés sont 55 sur 215 formant ensemble 44.346/44.827^e répartis comme tels :

Bureau : 6.365 sur 6.365

Parking : 241 sur 722

Hôtel : 37.740 sur 37.740

Le double quorum étant atteint, l'assemblée est valablement constituée et ouverte à 18h20.

Est nommée Présidente de séance : Madame GEVERS

Est nommé Secrétaire : Le syndic MGS sprl représenté par Monsieur Stéphane MEGANCK et Monsieur Olivier ROBYNS.

La liste des présences est disponible dans le livre des procès-verbaux consultable sur rendez-vous en les bureaux du syndic.

Est invité : M. Moreau (Conseiller technique).

2. Comptes :

2.1 Approbation des comptes de la convention arrêtés au 31 décembre 2018 - (majorité absolue)

Le syndic rappelle que la vérification des comptes est effectuée par la société BPO.

Le syndic commente quelques tableaux en cours de séance.

Après discussions, les comptes du syndic arrêtés au 31 décembre 2018 sont approuvés à la majorité des propriétaires présents et représentés.

S'opposent : le mandataire de l'Indivision Van Trappen-Watty et M. Groeseman

Le Conseil de Copropriété propose de donner décharge aux gérants.

Le syndic établira un tableau reprenant le montant individuel (pour un emplacement) par centre de dépenses.

2.2 Approbation des comptes annuels et du bilan du Complexe Parking Louise arrêtés au 31 décembre 2018 (majorité absolue)

Le syndic commente quelques tableaux en cours de séance.

Après discussions, les comptes du syndic arrêtés au 31 décembre 2018 sont approuvés à la majorité des propriétaires présents et représentés.

S'opposent : le mandataire de l'Indivision Van Trappen-Watty et M. Groeseman.

2.3 Evolution des charges – Présentation et adoption du budget prévisionnel des charges courantes – fixation de la provision semestrielle

Le syndic a transmis aux copropriétaires un budget prévisionnel. Ce tableau est brièvement commenté et adopté par tous en cours de séance.

Les appels de provisions seront de 110 € semestriellement par emplacement, hors appel de fonds exceptionnels pour les travaux (voir ci-dessous).

La motion est acceptée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

2.4 Proposition de maintien des versements de 65 € par mois par emplacement pour les conventionnés (majorité absolue)

La proposition du syndic reprise en titre est acceptée à l'unanimité des voix présentes et représentées.

Le syndic souligne toutefois que la société Indigo ne paye plus que 306 emplacements sur 320 de parkings conventionnés.

En effet, Indigo estime qu'il y aurait encore 14 emplacements non-utilisables (inexistants, non-répertoriés dans la convention, etc).

L'ACP a dès lors mandaté l'avocat VAN ERMEN pour introduire une procédure envers l'Hôtel Penta Hôtels afin de récupérer les emplacements qu'il s'est approprié sans l'accord de ses propriétaires privés, mais également pour récupérer tous les loyers qu'ils n'ont pu toucher d'Indigo.

Selon la convention, Indigo a en effet pris le droit de sortir de la convention ces emplacements qui n'étaient plus accessibles.

Le syndic explique également que la société Indigo ne respecte pas assez les termes du contrat concernant le paiement des loyers qui doivent se faire au début de chaque mois.

Après une remise au point nécessaire, le syndic confirme que le paiement des loyers d'Indigo des mois de mars et avril ont été versés et que le loyer du mois de mai 2019 a été réceptionné et sera reversé aux conventionnés dans les prochains jours.

(Le syndic joindra à ce PROCES-VERBAL de l'Assemblée Générale, le document pour les contributions).

2.5 Situation des débiteurs & des contentieux

Le syndic fait un point sur la situation : il y a 35 propriétaires débiteurs représentant un montant total de 25.466,65 EUR.

Le syndic explique qu'il retient des loyers des propriétaires conventionnés retardataires ou en défaut de paiement, les charges à devoir à la copropriété.

Il confirme également qu'il a envoyé des rappels de paiement aux propriétaires concernés et signale un propriétaire qui doit 9.532,84 EUR (Fomenko).

Ce dossier a été mis à l'avocat car le propriétaire défaillant n'a pas donné suite aux multiples rappels envoyés par le syndic.

L'ACP confirme à l'unanimité cette décision de poursuivre la procédure.

3 Rapport du conseil de copropriété et du syndic (voir annexe) sur les :

- 3.1 Travaux réalisés suivant décisions de la dernière assemblée générale
- 3.2 Travaux décidés mais non réalisés
- 3.3 Travaux urgents exécutés par le syndic (article 577-8 §4)
- 3.4 Sinistres en cours ou clôturés
- 3.5 Dossiers litigieux et procédures en cours
- 3.6 Les contrats de fournitures régulières
- 3.7 Information sur les travaux de renouvellement de l'étanchéité de l'esplanade
- 3.8 Situation sur la stabilité du bâtiment
- 3.9 Information sur la convention
- 3.10 Demande(s) ou observations(s) relative(s) aux parties communes formulée(s) par toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale (art 577-8 § 4 8°)

Le syndic commente le rapport d'activité joint à la convocation.

Le syndic commente la liste des fournisseurs réguliers jointe à la convocation.

Le syndic rappelle que l'objectif de ce listing est d'une part de permettre de réévaluer chaque année les contrats de fournitures souscrits par l'ACP mais aussi de permettre aux propriétaires et leurs locataires éventuels de ne plus (ou moins) faire appel au dispatching payant du syndic en dehors des heures.

4. Décharge et quitus à donner (quorum requis : majorité absolue)

4.1 Au Conseil de Copropriété :

L'Assemblée donne à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés décharge pleine et entière aux membres du Conseil de copropriété.
La copropriété les remercie pour leur implication.

4.2 Au conseil de surveillance (pour les Conventionnés)

L'assemblée donne à l'unanimité décharge pleine et entière aux membres du conseil de surveillance.

4.3 Au Commissaire aux comptes

L'Assemblée donne décharge à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés au Commissaire aux comptes.

La copropriété le remercie chaleureusement d'avoir effectué cette mission à titre gracieux.

4.4 Au Syndic

L'Assemblée donne à la majorité des propriétaires présents ou représentés décharge pleine et entière à MGS SPRL.

S'oppose : le mandataire de l'Indivision Van Trappen-Watty.

4.5 Au Gérant de la convention

L'assemblée donne décharges à la majorité au gérant (MGS sprl) compte tenu que les comptes ont été approuvés.

S'oppose : le mandataire de l'Indivision Van Trappen-Watty.

5. Elections :

5.1 Du Conseil de surveillance (Conventionnés)

L'assemblée marque son accord à l'unanimité, afin de nommer Monsieur OUWERX (Président) et Messieurs SCHNOCK, de SCHAETZEN, Monsieur GROESEMAN comme assesseurs et ce, pour une durée d'un an.

5.2 Du Gérant de la convention

L'assemblée marque son accord à l'unanimité, afin de nommer MGS sprl comme gérant de la convention et ce, pour une durée d'un an.

5.3 Du Conseil de Copropriété

L'assemblée marque son accord à l'unanimité, afin de nommer :

Madame GEVERS - Non conventionné

Monsieur OUWERX - Conventionné

Monsieur de SCHAETZEN - Conventionné

Monsieur ENGLEBERT – Non conventionné

Monsieur BENALAYA – Non conventionné

Monsieur GROESEMAN - Conventionné

Monsieur SCHNOCK – Conventionné

Monsieur COZZANI – Non conventionné

5.4 Du Commissaire aux comptes

L'assemblée marque son accord à l'unanimité, afin de nommer le bureau BPO en tant que Commissaire aux comptes pour une durée d'un an.

5.5 Du Syndic (quorum requis : majorité absolue)

L'Assemblée reconduit à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés MGS sprl, représentée par Monsieur Stéphane MEGANCK, dans ses fonctions de Syndic pour une nouvelle année.

6. Fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire – Proposition du syndic : le 25 mai 2020

En tenant compte que la première séance n'est jamais en nombre, le syndic, en accord avec les copropriétaires convoquera une première réunion (qui n'est jamais en nombre) chez MGS (pas de location de salle). Le syndic convoquera immédiatement une seconde réunion qui se tiendra le 25/05/2020 à 18h00 au Penta Hôtels (il faut venir à celle-ci).

Cette proposition est acceptée à l'unanimité.

7. Information - rappel - suggestion du syndic.

7.1 Adaptation des statuts – information sur la loi du 7 juin 2018 qui est rentrée en application au 1^{er} janvier 2019 – Rappel du mandat qui a été donné au notaire David INDEKEU pour présenter un dossier aux copropriétaires qui inclura la nouvelle loi et les modifications votées lors des précédentes assemblées générales – malgré les nombreuses relances du syndic, le Notaire ne peut donner de délai

La nouvelle version de la loi a été publiée au Moniteur le 2 juillet 2018 et est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019.

La nouvelle loi sur la copropriété comporte une série de changements, qui tendent globalement à assouplir la gestion des ACP. Impossible de les citer en quelques lignes mais retenons que :

- de nombreuses matières reprises précédemment dans le règlement de copropriété, font dorénavant partie du règlement d'ordre intérieur. Comme l'AG a le pouvoir de le modifier, il lui sera désormais loisible de le faire évoluer.
- des règles de majorité sont modifiées (disparition de la majorité des trois quarts et instauration de la majorité des deux tiers) et des dispositifs sont prévus pour éviter certaines situations de blocage pouvant résulter de décisions à prendre à l'unanimité.
- Les autres modifications sont synthétisées dans les documents rédigés par Maître DUPONT et Maître VAN ERMEN (voir annexe).

Cette nouvelle loi implique une mise à jour des statuts des ACP qui les ont mis en conformité ces dernières années. Pour les copropriétés qui ont préféré attendre, il est temps d'agir car le contexte juridique est stabilisé. De plus, des complications administratives apparaissent de plus en plus souvent quand les statuts ne sont pas mis en conformité.

Il y a deux sections :

Le règlement général de copropriété et le règlement d'ordre intérieur.

Le règlement général de copropriété doit inclure les dispositions liées aux clauses pénales qui se trouvent dans le règlement d'ordre intérieur. Si pareille clause ne se trouvait pas dans le règlement d'ordre intérieur ou n'avait pas été votée en AG à une majorité de minimum ¾ des voix avant le 1^{er} janvier 2019, pareille clause nécessitera un acte notarié. Le syndic privilégie au niveau du règlement général de copropriété d'abroger les clauses et articles devenus désuets ou inutiles ; évitant ainsi des incohérences avec le ROI .

Le règlement d'ordre intérieur peut être réalisé sous seing privé. A noter que la nouvelle loi stipule que **« le syndic a l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'AG »** : c'est précisément le cas avec les modifications législatives qui viennent d'être votées. La loi de 2010 obligeait le syndic à soumettre un projet à l'assemblée générale, qui pouvait refuser. Dorénavant, le syndic doit **obligatoirement (faire) procéder aux adaptations.**

Le syndic travaille actuellement sur un projet de ROI en collaboration avec ses confrères de l'ABSA. La structure de ce nouveau ROI serait la suivante :

- Section 1 : section reprenant les dispositions légales et obligatoires et les dispositions légales régissant les organes de l'ACP (l'assemblée générale, le commissaire aux comptes, le conseil de copropriété et le syndic).
- Section 2 : les dispositions reprises dans l'ancien ROI qui pourraient être rebaptisées « droit et obligations des habitants de l'immeuble ».
- Section 3 : qui s'intitulerait « extrait du règlement général de copropriété et des décisions d'assemblée votées – dispositions ayant trait à l'occupation dans l'immeuble ».

Décision :

Le syndic confirme que la mission a été confiée au notaire INDEKEU dont le nouvel acte de base est en cours de rédaction.

7.2 Problématiques des parkings

- Information sur le renouvellement du permis d'exploitation en cours & des problématiques rencontrées – en annexe rapport de l'avocat et de l'architecte qui seront présents à l'AG- Proposition de convoquer une assemblée extraordinaire dès que la question aura été tranchée en vue d'étudier les différentes alternatives. Proposition entre temps de ne pas réaliser les travaux de mise en conformité imposés par le SIAMU / IBGE (porte coupe-feu, mise en conformité des éclairages, etc) décision majorité absolue.

Le syndic expose les problématiques :

- COBRACE :
 - La politique mise en place par la région bruxelloise risque d'impliquer la suppression d'environ 300 emplacements ou à défaut, l'obligation pour l'ACP de payer une taxe annuelle fixée à 450 EUR par emplacement. Taxe qui sera indexée de 10% par an et rendra à très court terme la location des emplacements déficitaire.
 - Le recours introduit par Maître Van Ermen, représentant l'ACP, a peu de chances d'aboutir au Conseil d'Etat.
- RENOUVELLEMENT DU PERMIS D'EXPLOITATION :
Le syndic fait un point sur la situation du permis. Il souligne les exigences du SIAMU et les obligations administratives dont le budget serait estimé à 450.000 EUR.
- PROBLEMES TECHNIQUES :
Le syndic signale qu'il a du entreprendre des travaux d'étanchéité sur la dalle au dernier étage, renforcer certains murs, etc. et ce, pour un montant de 200.000 EUR. Malheureusement, il faut s'attendre à un budget similaire à court terme aux étages inférieurs.
- LOCATION & VENTE :
Le syndic signale que le marché des parkings ne se porte pas bien. Le syndic gère +/- 2.000 emplacements de parkings publiques ou semi-publiques dans le quartier et confirme que beaucoup d'emplacements ou de boxes ne trouvent pas preneur ni à la location ni à la vente. A titre d'exemple, le syndic explique que dans un immeuble situé à 200 mètres ou il possède lui même 7 emplacements sur les 155 parking, 30 sont vides depuis des mois malgré un loyer parfois inférieur à 85 € (charges comprises)
Le syndic signale qu'Indigo semble aussi se plaindre du taux de remplissage faible.

Conclusions :

En tenant compte que le rendement locatif des parkings risque de passer à moins de 30€/mois et qu'en l'état, les parkings ne se vendent plus, le syndic et le Conseil de Copropriété travaillent déjà de concert depuis quelques mois pour étudier une solution pour pouvoir transformer une partie, ou totalement, les parkings et leur donner ainsi une autre destination.

Ils soulignent la nécessité de poursuivre les pistes de manière formelle.

La copropriété donne ainsi, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, un mandat clair au syndic et au Conseil de Copropriété pour prendre des contacts formels avec les promoteurs consultés pour finaliser les propositions, qui seront soumises pour décision finale lors d'une AGE à organiser courant de l'automne 2019.

Selon, et une fois que le dossier sera constitué et prêt, l'éventualité de mettre fin au contrat d'Indigo pourra être évoquée.

- Problématique des parkings inexistantes ou inaccessibles : point sur le dossier (voir courrier avocat en annexe)

Le syndic fait un point sur la situation des parkings inaccessibles. Il est constaté que l'Hôtel Penta Hôtel s'est approprié des parties communes et y a placé (sans autorisation connue à ce jour) de nombreuses installations.

Maitre Van Ermen a écrit à l'Hôtel pour leur signifier la situation et les a mis en demeure de libérer et de remettre en état les lieux privés et communs.

Le cas échéant, il pourrait leur proposer de prendre l'ensemble de ces espaces en location ou de les racheter.

Après discussions, la copropriété donne mandat à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés à Maitre Van Ermen pour la représenter et pour, si nécessaire, lancer une procédure envers l'Hôtel. Penta Hôtels.

8. Alimentation du fonds de réserve – Décision (majorité absolue)

Le fonds de réserve « Général » s'élève au 31 décembre 2018 à 11.126,16 EUR.

Il est décidé à l'unanimité de mandater le Conseil de Copropriété et le syndic, en fonction des besoins et de l'urgence des travaux, de faire des appels de fonds exceptionnels complémentaires des montants nécessaires.

Le syndic remercie les copropriétaires et invite ceux-ci à venir contresigner le procès-verbal à 20h30.

Date d'expédition par mail, le 28 mai 2019

Date d'expédition par papier, le 30 mai 2019

Toute remarque au sujet du présent procès-verbal est à faire parvenir au syndic dans le mois qui suit l'expédition du procès-verbal aux propriétaires. Tout propriétaire peut demander au juge de paix dans les 4 mois qui suivent la date d'Alimentation du fonds de réserve – proposition du conseil de copropriété de maintenir les appels actuels - Décision (majorité absolue). La réunion d'annuler une décision jugée irrégulière.

Le propriétaire est tenu d'adresser à son locataire une copie du présent procès-verbal dans les 30 jours qui suivent sa réception. Le locataire a un délai de 60 jours pour introduire un recours à dater de la réception du contenu du procès-verbal par son propriétaire.

Tel : 02/534 44 48 - info@mgsyndic.net
1170 Bruxelles
Chaussée de La Hulpe 150
MGS sprl

MGS sprl
Chaussée de La Hulpe 150
1170 Bruxelles
Tel : 02/534 44 48 - info@mgsyndic.net

REGANCK

Rapport de contrôle de la comptabilité
à l'Assemblée Générale des Copropriétaires du « Parking Louise »
sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2018

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la mission de contrôle demandée par votre Président, nous avons procédé auprès du syndic « Meganck Gestion Syndic s.p.r.l. » à l'examen des procédures comptables dans les comptes de l'ACP « Parking Louise » au cours de l'exercice clôturé au 31 décembre 2018.

Les remarques formulées dans ce rapport sont fondées sur les documents reçus et les réponses obtenues des responsables des services intéressés, et que nous jugeons suffisants.

Etablis sur base des règles comptables applicables en Belgique, le bilan au 31 décembre 2018 s'élève à 113.850,47 €, les frais à 145.823,91 € et le compte de réserve de la copropriété se solde par un montant de 11.126,16 €, donnant ainsi une image fidèle et ne comportant pas d'anomalies significatives.

Hormis quelques recommandations, nous attestons selon les normes générales de contrôle de l'Institut des Experts-Comptables et Conseils Fiscaux que les comptes arrêtés au 31 décembre 2018 reflètent fidèlement le patrimoine, la situation financière et les résultats de la copropriété « Parking Louise ».

Aucun événement nouveau n'a été porté à notre connaissance depuis la date de clôture des comptes qui puisse influencer de manière significative les comptes clôturés ou les résultats futurs.

Fait à Bruxelles, le 27 mai 2019.


Pour BPO Tax & Accountancy s.p.r.l.
Thierry Dekens
BCCF - Managing Partner
Expert-comptable & Conseil fiscal

**Commentaires à propos des comptes de l'ACP « Parking Louise »
arrêtés au 31 décembre 2018**

- La TVA a été déduite sur les factures d'achat fournisseurs et reprise chaque trimestre dans un compte de produit (#708) au lieu d'être reprise dans le compte de charge lié (#61). Le service comptable de MGS justifie cela par le fait que cela montre aux co-proprétaires le montant de la TVA récupéré sur les charges.

- Les salaires 2018 ne sont toujours pas comptabilisés par opération diverse dans les comptes #62 et #45 tel que requis par la loi comptable, mais directement en charge (ONSS, salaire net, précompte professionnel). In fine le résultat est le même, mais cela ne permet pas un contrôle des salaires avec les documents provenant du Secrétariat social. La méthode de comptabilisation a été donnée à MGS pour enregistrer par opération diverse les salaires à partir de 2019. La correcte comptabilisation devra être vérifiée lors du contrôle des comptes 2019.

**RAPPORT DU SYNDIC SUR L'EXERCICE EN COURS (2018-2019)
ACP COMPLEXE PARKING LOUISE DU 18 AVRIL 2019**

1. Travaux réalisés suivant décisions de la dernière assemblée générale ou CDC

- Remplacement système parking par la société SKIDATA
- Rénovation étanchéité dalle esplanade par la société VIMAR
- Renforcement dalle esplanade dernier étage
- Démolition plusieurs murs garages suite problématique emplacements par RHC

2. Travaux décidés mais non réalisés

- Néant

3. Travaux urgents exécutés par le syndic (article 577-8 §4)

- Installation détection LPG / CO par la société RUCCON
- Remplacement dôme coupole cassée par la société ESB
- Fabrication corniche et bacs récolteur suite infiltrations garages par la société RHC
- Recherche infiltrations parkings par la société BMCS
- Démontage détecteurs par OPA
- Purge béton garage par la société RHC
- Remplacement blocs de secours défectueux
- Remplacement porte RF 60 et pose d'un ferme-porte par FERONIMMO
- Remplacement 2 sections tuyauterie égouttage et curage chambre visite garage par la société ESB
- Récupération d'une clé cassée dans le cylindre de la grille par CLABOTS
- Mise en peinture fluorescente de certains parkings par LA FIRME RENOV HOME CONCEPT
- Réparation décharge sanitaire commune zone bureau par ESB
- Dépannages câbles sectionnés par TM ELEC
- Remplacement système flush d'urinoir par ESB

4. Sinistres en cours ou clôturés

- 2018-2 : Dégâts des Eaux mur mitoyen au 1^{er} étage de l'immeuble n°3, rue de Livourne (chez Mme Adriaensen). La propriétaire a remarqué des infiltrations dans le mur mitoyen. Elles provenaient probablement des travaux sur l'étanchéité car depuis, tout est sec. Le syndic a enfin reçu les factures de rénovation. Le dossier pourra se clôturer.

5. Dossiers litigieux et procédures en cours

- ACP vs IBGE/BRUXELLES ENVIRONNEMENT : La décision de contester la décision de Bruxelles-Environnement de ne pas reconduire le permis d'exploitation des parkings Louise a été prise. La copropriété a dès lors confié le dossier à l'avocat Van Ermen afin de défendre les intérêts de la copropriété.

Un recommandé a donc été envoyé en aout 2018, il y a eu une réunion avec le Conseil de Copropriété, le syndic et Maitres Van Ermen et Gorza en novembre nous sommes en attente d'une réunion de concertation avec le Ministère pour défendre notre dossier auprès de la commission. Malgré les relances de l'avocat, nous n'avons toujours pas reçu de date d'audience.

6. Rapport d'évaluation des contrats de fourniture (art 577-8§4 14°)

- Changement de courtier d'assurance : DELACROIX

7. Information sur les travaux de renouvellement de l'étanchéité de l'esplanade

Les travaux d'étanchéité d l'esplanade ont été effectués par VIMAR. Le dossier est clôturé.

8. Situation sur la stabilité du bâtiment

Les travaux ont été effectués sur le mur qui menaçait de se briser.

Les travaux sur la dalle du dernier étage ont également été faits.

9. Information sur la convention

Le syndic fait un point sur les relations avec Indigo. Elles sont bonnes.

10. Demande(s) ou observations(s) relatives(s) aux parties communes formulée(s) par toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale (art 577-8 § 4 8°)

- Néant

Date d'expédition : le 21 mars 2019