

**Procès-verbal de l'assemblée générale statutaire (2^{ème} session) de
L'association des copropriétaires de la
Copropriété Galaxies
Avenue Gilbert Mullie, 28 à 34 - 1200 Bruxelles
BE 0871.246.575**

Tenue le 21.05.2019 à 18.00 heures, dans la salle de réunion « ONS HUIS » Burgemeester Willem Servranckxplein, 18 à 1932 Sint Stevens Woluwe.

1. Accueil et vérification des présences et quorum

Le syndic BVH sprl signale que 28 copropriétaires sur 68 sont présents ou dûment représentés, représentant ensemble 6328 quotités sur 10.000.

L'assemblée générale peut statuer valablement sur tous les points prévus à l'ordre du jour. La notion de quorum est inexistante étant donné qu'il s'agit d'une 2^{ème} session, l'assemblée convoquée le 29.04.2019 n'ayant pas atteint le quorum de présence.

2. Désignation d'un(e) Président(e) et d'un secrétaire de séance.

Madame Clément préside cette assemblée générale.

Le syndic BVH sprl représenté par Monsieur Bruno Vanhuylbroeck et Mademoiselle Céline Vanhuylbroeck est désignée en tant que secrétaire.

3. Approbation du procès-verbal de l'assemblée générale statutaire du 17.05.2018

Le syndic confirme n'avoir reçu aucune remarque écrite endéans le délai légal de 4 mois. Aucune décision n'a été contestée auprès du juge de paix en accord avec l'article 577-9 §§ 8 & 9 du code civil. Le procès-verbal de l'assemblée générale du 17.05.2018 est, par conséquent, approuvé à l'unanimité.

4. Rapport du commissaire aux comptes et du conseil de copropriété.

Blues S Square, Mr Looze, le commissaire aux comptes, a établi un rapport de vérification qui a été communiqué aux copropriétaires avec la convocation de cette assemblée générale.

Le rapport du conseil de copropriété a également été joint avec la convocation de cette assemblée générale.

5. Approbation du bilan et des comptes arrêtés au 31.12.2018 avec décharge au syndic, au conseil de copropriété et au commissaire aux comptes – décisions.

Le commissaire aux comptes conseille à l'assemblée générale d'approuver les comptes de l'année comptable 2018 et de donner décharge au syndic BVH sprl ainsi qu'au conseil de copropriété et au commissaire aux comptes.

The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials. On the left, there is a large, stylized signature. In the center, there is a signature that appears to be 'Roy'. To the right, there are several smaller signatures and initials, including one that looks like 'R' and another that looks like 'A'. There are also some scribbles and marks scattered around the signatures.

Vote pour l'approbation du bilan au 31.12.2018 et des comptes arrêtés au 31.12.2018:

Pour :	6328	quotités	100 %
Contre :	0	quotités	0 %
Abstentions :	0	quotités	

Copropriétaires ayant voté « contre » : néant
Copropriétaires s'étant abstenus de voter : néant

Vote pour la décharge au syndic pour le bilan et les comptes arrêtés au 31.12.2018:

Pour :	6328	quotités	100 %
Contre :	0	quotités	0 %
Abstentions :	0	quotités	

Copropriétaires ayant voté « contre » : néant
Copropriétaires s'étant abstenus de voter : néant

Vote pour la décharge au conseil de copropriété pour le bilan et les comptes arrêtés au 31.12.2018:

Pour :	6328	quotités	100 %
Contre :	0	quotités	0 %
Abstentions :	0	quotités	

Copropriétaires ayant voté « contre » : néant
Copropriétaires s'étant abstenus de voter : néant

Vote pour la décharge au commissaire aux comptes pour le bilan et les comptes arrêtés au 31.12.2018:

Pour :	6328	quotités	100 %
Contre :	0	quotités	0 %
Abstentions :	0	quotités	

Copropriétaires ayant voté « contre » : néant
Copropriétaires s'étant abstenus de voter : néant

A collection of handwritten signatures and initials in black ink, scattered across the bottom right portion of the page. Some are simple initials, while others are more complex, cursive signatures. There are approximately 10-12 distinct marks.

6. Budget 2019 – proposition de maintenir le budget à € 120.000 avec appels trimestriels fixés à € 30.000 – décision.

- au 01.01.2019 : 1^{er} appel de € 30.000 (déjà appelé)
- au 01.04.2019 : 2^{ème} appel de € 30.000 (déjà appelé)
- au 01.07.2019 : 3^{ème} appel de € 30.000
- au 01.10.2019 : 4^{ème} appel de € 30.000

Vote pour maintenir le budget à € 120.000 pour l'année 2019 :

Pour :	6328	quotités	100 %
Contre :	0	quotités	0 %
Abstentions :	0	quotités	

Copropriétaires ayant voté « contre » : néant
Copropriétaires s'étant abstenus de voter : néant

Vote pour les appels trimestriels fixés à € 30.000 :

Pour :	6328	quotités	100 %
Contre :	0	quotités	0 %
Abstentions :	0	quotités	

Copropriétaires ayant voté « contre » : néant
Copropriétaires s'étant abstenus de voter : néant

7. Fonds de réserve – proposition de poursuivre la dotation de € 10.000/trimestre – décision.

- au 01.01.2019 : 1^{er} appel de € 10.000 (déjà appelé)
- au 01.04.2019 : 2^{ème} appel de € 10.000 (déjà appelé)
- au 01.07.2019 : 3^{ème} appel de € 10.000
- au 01.10.2019 : 4^{ème} appel de € 10.000

Vote pour poursuivre la dotation de €10.000/trimestre pour l'année 2019 :

Pour :	6328	quotités	100 %
Contre :	0	quotités	0 %
Abstentions :	0	quotités	

Copropriétaires ayant voté « contre » : néant
Copropriétaires s'étant abstenus de voter : néant

Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including several large, stylized signatures and smaller initials, some of which appear to be crossed out or marked with a circle.

8. Nouvelle Loi sur la copropriété – information

Le syndic informe qu'une modification de la Loi sur la Copropriété a été votée en date du 02.07.2018. Cette nouvelle Loi est entrée en vigueur en date du 01.01.2019.

1. Nouvel Article 577-2 §10

Cet article introduit la possibilité pour les copropriétaires ou pour les opérateurs de service d'utilité publique le droit de droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications. Une procédure précise doit être respectée au préalable. Ceci est par exemple prévu pour l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques.

2. Un règlement d'Ordre intérieur (R.O.I) est désormais obligatoire (Art. 577-4 §2).

Le syndic est tenu d'établir et de tenir à jour le R.O.I. Ce document contient ou moins :

1° Les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale pour les marchés et contrat nécessitant une pluralité de devis.

2° Le mode nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renon éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;

3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association de copropriétaires.

3. Règles à suivre par un copropriétaire qui souhaite se faire assister lors d'une assemblée générale (Art.577-6 §1er)

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations. Il peut se faire assister d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandée, au moins 4 jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

4. Modifications de majorité à atteindre pour certaines décisions prises par l'assemblée :

- Les travaux rendus obligatoires suite à des dispositions légales sont votés à la majorité absolue (50+1 voix des copropriétaires présents et représentés).
- Les autres travaux sont décidés à une majorité de 2/3, soit 66,67% des copropriétaires présents et représentés (anciennement 75%).
- L'assemblée peut donner mandat au Conseil de Copropriété si le vote atteint au moins 2/3 des voix, soit 66,67% des copropriétaires présents et représentés.
- Lorsqu'un copropriétaire souhaite réunir ou diviser son(s) lot(s), l'assemblée générale des copropriétaires doit l'avoir décidé au préalable à une majorité des 4/5 des voix, soit 80,00% des copropriétaires présents et représentés.

5. Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

6. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale les travaux extraordinaires prévus pour les années à venir.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature that appears to be 'Ray' and several other scribbles and initials.

7. L'assemblée générale désigne un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes.
8. Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges
9. L'association des copropriétaires devient un créancier privilégié pour les charges de copropriété impayées de l'exercice en cours et le précédent.
10. L'association des copropriétaires est invitée à constituer un fonds de réserve à concurrence de minimum 5% de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent à moins que l'assemblée générale n'ait décidé d'y déroger par un vote pris à la majorité des 4/5e des voix des copropriétaires présents et représentés.
11. Les Copropriétaires sont tenus de communiquer au syndic leur changement d'adresse ou les changements intervenus dans leur statut personnel ou réel de leur(s) lot(s).

9. Entretien des chaudières – changement éventuel de fournisseur – décision

Ce point a été mis à l'ordre du jour à la demande des membres du conseil de copropriété. Les membres du conseil de copropriété ne sont pas toujours très satisfaits du service de la société « Senec ». Nous rencontrons pas mal de problèmes avec l'installation et/ou nous remarquons que certains problèmes sont récurrents.
(Actuellement le contrat d'entretien chez Senec s'élève à € 751,71 TVAC.)

C'est pourquoi le conseil de copropriété a demandé au syndic de lancer un appel d'offre auprès d'autres chauffagistes pour l'entretien régulier des deux installations.

Le syndic a consulté les sociétés suivantes :

- ISB
- MATEC
- VDS Chauffage

Le syndic informe que la société VDS Chauffage n'a pas souhaité remettre offre pour cette installation. A ce jour les offres d'ISB et MATEC n'ont pas encore été réceptionnées.

Il est proposé de donner mandat au syndic et au conseil de copropriété d'analyser les offres reçues et de décider d'un éventuel changement de fournisseur pour l'entretien et ce dans un budget maximal de €1.000 TVAC (annuel).

Vote :

Pour :	6328	quotités	100 %
Contre :	0	quotités	0 %
Abstentions :	0	quotités	

Copropriétaires ayant voté « contre » : néant
Copropriétaires s'étant abstenus de voter : néant

RC

10. Election du syndic – décision.

Vote pour le bureau de syndic représenté par Bruno Vanhuylbroeck (I.P.I. 206233).

Vote :

Pour :	6328	quotités	100 %
Contre :	0	quotités	0 %
Abstentions :	0	quotités	

Copropriétaires ayant voté « contre » : néant
Copropriétaires s'étant abstenus de voter : néant

11. Election des membres du conseil de copropriété – décision.

L'actuel conseil de copropriété est composé de :

- Madame Clément
- Madame Willocq
- Madame Taminne

Vote pour Madame Clément :

Pour :	6328	quotités	100 %
Contre :	0	quotités	0 %
Abstentions :	0	quotités	

Copropriétaires ayant voté « contre » : néant
Copropriétaires s'étant abstenus de voter : néant

Vote pour Madame Willocq :

Pour :	6328	quotités	100 %
Contre :	0	quotités	0 %
Abstentions :	0	quotités	

Copropriétaires ayant voté « contre » : néant
Copropriétaires s'étant abstenus de voter : néant

Vote pour Madame Taminne :

Pour :	6328	quotités	100 %
Contre :	0	quotités	0 %
Abstentions :	0	quotités	

Copropriétaires ayant voté « contre » : néant
Copropriétaires s'étant abstenus de voter : néant

[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including 'C', 'S', 'R', 'A', 'P', 'D', 'E', 'F', 'G', 'H', 'I', 'J', 'K', 'L', 'M', 'N', 'O', 'P', 'Q', 'R', 'S', 'T', 'U', 'V', 'W', 'X', 'Y', 'Z']

Le syndic et l'assemblée générale remercient les membres du conseil de copropriété pour leur engagement volontaire pour la copropriété.

12. Election d'un commissaire aux comptes – décisions.

Proposition de désigner un bureau d'expert-comptable indépendant soit Blue S Square (Mr Looze).

Vote :

Pour :	6328	quotités	100 %
Contre :	0	quotités	0 %
Abstentions :	0	quotités	

Copropriétaires ayant voté « contre » : néant

Copropriétaires s'étant abstenus de voter : néant

Tous les points inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée générale ayant été traités et votés, le président de l'assemblée générale lève la séance.

Conformément à la nouvelle loi sur la copropriété, le présent procès-verbal est signé par le président de séance, le secrétaire et tous les copropriétaires ou leurs mandataires étant encore présents à ce moment.

Le procès-verbal original établi et signé en séance est archivé par le syndic dans le dossier de l'ACP GALAXIES et peut à tout moment être consulté par les copropriétaires.

Suivent les signatures :

The image shows several handwritten signatures in black ink. At the top, there is a signature that appears to be 'BVH'. Below it, there are several other signatures, some of which are more stylized and difficult to read. One signature clearly says 'Carwinne'. Another signature says 'Halleux'. There is also a signature that says 'Journéy'. At the bottom right, there is a signature that says 'AM Van der Linden'. The signatures are scattered across the lower half of the page.

Présence assemblée générale

Aanwezigheden algemene vergadering

Galaxies

21/05/2019

Nom	Q1	P	Quotités	Personnes	Lots
AMERIJCKX Sandrine	167		0	0	F4/P28
BARTH Carmen	373	R	373	1	K2/xB08
BERTELS Stephan	138		0	0	B2/P19
Boucly - Jodry	137		0	0	B1/P17
CECCARELLI	222		0	0	H0
CLEMENT Marie J	174	P	174	1	C3/P06
CLOSSEN Charles	145		0	0	J1
COLLETTE Pascal	14	P	14	1	P45
Cousin	14		0	0	P10
COUSIN Christiane	139		0	0	J4
DE LEEUW Alain	124	R	124	1	A22/P02
de MERKLINE	14		0	0	P16
DE MIL Frederic	225		0	0	A3
DE PRYCK-JAROSINSKI ***	14		0	0	P12
DECOCK Eric	56		0	0	P01/P09/xB04/xB05
DECROES J	90	R	90	1	L2
DEFAWE Yves	115		0	0	A11
DELVA Paul	90		0	0	A0
DEMOLDER	90		0	0	L3
DEMOULIN Josette	98	P	98	1	P18/P21/P23/P26/P33/P35/P37
DEREPPE Christian	14		0	0	P46
DEVIS-HALLUENT	410	P	410	1	J0/K0
Dorns	14		0	0	P04
DOMS - REVELART	308		0	0	A4
DUFRASNE Régine	175		0	0	C1/xB03
DUYMS	111		0	0	A12
FASTRES	71		0	0	G4/P27
Gabriel-Schoonbroodt	93		0	0	G3/P20
GERBEHAYE -BOURGUIGNON	14		0	0	P07
GERBEHAYE Olivier	28		0	0	P48/P49
GUYOT LALIGANT Jacqueline	97		0	0	E2
HASEY Jacqueline	355	R	355	1	DE3/xB10
HAVERSIN Sophie	14	R	14	1	P11
HORKO	212		0	0	I4/xB09
Jadot	117		0	0	H4
JAMAR Benjamin	14		0	0	P25
JERONNEZ Diana	93	P	93	1	G2/P31
Karelle	14	P	14	1	P24
LIGI DHAeyer	114	R	114	1	A21
Majois	98		0	0	F3
Martiny	314	P	314	1	H1
MARTINY Patrick	757	P	757	1	C4/H2/H3/xB07
MATTELAER KARELLE	355	P	355	1	DE1/xB06
MEYER	179	R	179	1	C0/xB01
NEUSIUS - JASPIS Rita	473	P	473	1	D0/J2/P34/xB02
NISOT-PIRET	106		0	0	L1/P32
PEETERS M,	14	R	14	1	P40
PEPIN-VANHASBROUCK	79	R	79	1	G1
POLLIE Anne	442	P	442	1	K4/L4/P30/xB11
PORTZENHEIM	243	P	243	1	D2
S.D.C.	159		0	0	J3/P05
SAVE DEAL SPRL	145		0	0	E0/F2
SBE	28		0	0	P22/P29
SCHATTENS	14		0	0	P08
STAS Philippe	42		0	0	P36/P38/P39
STONEHILL S.A.	145	R	145	1	B0
SURMONT	14		0	0	P44
TAMINNE Sylvia	204	P	204	1	C2/P43/P50/P51
TREDEZ Gisèle	14		0	0	P13
VAN ACKER c/o Monsieur WEYER	28		0	0	P15/P47
VAN DER HEYDE Cornelius	14		0	0	P03
VAN DORMAEL **	123	R	123	1	B3
van Leersum - Lerat	80		0	0	I0/P14
Vanderlinden Anne-Marie & Pier	161	P	161	1	D4/E4
VANGEIT Rita	205	P	205	1	B4
VERMINVEST	96		0	0	F1
WATRICE	373	R	373	1	K3/xB12
WILLOcq PEETERS Colette	388	P	388	1	K1/P41/P42
.	0		0	0	
.	0		0	0	
.	0		0	0	
.	0		0	0	
.	0		0	0	
.	0		0	0	
.	0		0	0	
.	0		0	0	

Quotités totales = 10000

Quotités	Présents
6328	28
Quotités %	Présents %
63,28	41,18
	Nbr proprio total
	68

QUORUM : 2ème

