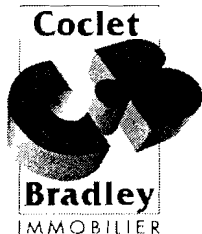


COMPLEXE IMMOBILIER LES VENELLES 2 - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU
27/06/2005

Après avoir vérifié les présences, les procurations, les droits de vote et constaté la validité de l'assemblée, il sera demandé aux participants de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1. Nomination de 2 scrutateurs
2. Contentieux contre CFE et consorts – Présentation de la solution transactionnelle – Vote de l'assemblée générale
3. Dossier contentieux contre Coqébra – Présentation de la solution transactionnelle – Vote de l'assemblée générale
4. Problématique de l'ascenseur « C »



COCLET-BRADLEY Syndic s.p.r.l.
Rue Basse 21123 – Bte 21
B-1180 BRUXELLES
RCB : 643.876
☎ : 021373.38.10
📠 : 021375.18.68
✉ : sd@coclet-bradley.be

Marc MILCAMPS, Agent agréé I.P.I. 103.343
Stéphane KIRKOVE, Agent agréé I.P.I. 102.646
Muriel PIERACHE, Agent agréé I.P.I. 105.203

**ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU COMPLEXE IMMOBILIER LES VENELLES 2
CONVOQUEE LE 27/06/2005
INFORMATION SUR LES POINTS INSCRITS A L'ORDRE DU JOUR**

1. Nomination de 2 scrutateurs

Afin d'éviter toute contestation ultérieure quant à la validité des votes écrits qui interviendront en cours de séance, le syndic invitera l'assemblée générale à nommer 2 scrutateurs.

La nomination de ces deux scrutateurs se fera à mains levées.

2. Contentieux contre CFE et consorts – Présentation de la solution transactionnelle – Vote de l'assemblée générale

En exécution de la décision prise par l'assemblée générale le 28 octobre 2004 (cfr. point 7.4. du PV), le syndic est aujourd'hui en mesure de présenter à l'approbation de l'assemblée générale une proposition transactionnelle définitive.

La lettre de la partie adverse contenant ladite proposition se termine comme suit :

« Cette proposition est formulée pour autant qu'elle soit acceptée par l'assemblée générale de ce mois de juin 2005 pour ce qui concerne la phase 1¹ et immédiatement ensuite par l'assemblée générale concernée par la phase 2 et ce »

CECI EXPLIQUANT ET JUSTIFIANT LA CONVOCATION DE LA PRESENTE ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE.

AUSSI, AFIN DE PERMETTRE A CETTE ASSEMBLEE DE DELIBERER VALABLEMENT DES LA PREMIERE SEANCE, NOUS NOUS PERMETTONS DE COMPTER TOUT **SPECIALEMENT SUR VOTRE **PRESENCE** A CETTE **REUNION** OU, A **DEFAUT**, D'Y ASSURER VOTRE **REPRESENTATION** EN FAISANT USAGE DE LA PROCURATION CI-JOINTE.**

EN EFFET, FAUTE D'ETRE EN NOMBRE A CETTE PREMIERE SEANCE, IL NE NOUS SERA PAS POSSIBLE DE CONVOQUER LA SECONDE SEANCE AVANT DEBUT SEPTEMBRE ; CE QUI POURRAIT AVOIR DES CONSEQUENCES PREJUDICIALES IMPORTANTES POUR LA COPROPRIETE.

3. Dossier contentieux contre Coqébra – Présentation de la solution transactionnelle – Vote de l'assemblée générale

En exécution de la décision prise par l'assemblée générale le 28 octobre 2004 (cfr. point 7.3. du PV), le syndic est aujourd'hui en mesure de présenter à l'approbation de l'assemblée générale une proposition transactionnelle définitive.

¹ Dont la seconde séance est convoquée le 29 juin

4. Problématique de l'ascenseur « C »

L'approbation de ce point, lors de la réunion du 28 octobre 2004, ayant échoué de quelques pour cent, le conseil de gérance a convenu de le représenter à l'approbation de l'assemblée générale.

Pour rappel, l'ascenseur « C » est celui qui se trouve à la frontière entre les phases 1 et 2 ; c'est-à-dire le seul ascenseur qui n'est pas accessible au départ de la Venelle au Palio. Cet ascenseur, dont le coût de fonctionnement, d'entretien et de réparation a toujours été comptabilisé dans les charges de la phase 1, apparaît aujourd'hui, à la suite d'un examen des actes de base respectifs des deux copropriétés, comme faisant partie du domaine commun de la phase 2.

Au terme des discussions intervenues lors d'une réunion conjointe des conseils de gérance des deux phases tenue le 04/05/2004, il a été unanimement convenu de soumettre à l'approbation des assemblées générales respectives la solution transactionnelle suivante :

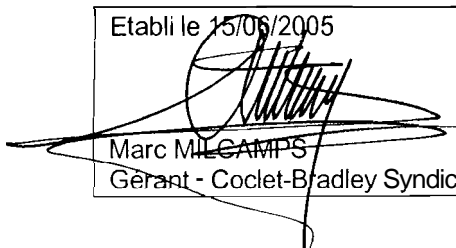
- Maintien en service de l'ascenseur « C » : partage de l'ensemble des charges afférentes à cet ascenseur (frais d'entretiens, de réparations, d'aménagements, de modernisation, de mise en conformité, de contrôles périodiques légaux, de téléphonie, de consommations électriques et d'assurances **RC**) à raison de 40 % à charge de la phase 1 et de 60 % à charge de la phase 2 avec effet rétroactif à la date du 1 janvier 2003.
- Modalités d'application :
 - cet ascenseur étant la propriété de la phase 2, toutes les factures seront adressées à cette phase qui en refacturera 40 % à la phase 1 ;
 - toutes les mesures conservatoires qui devront être prises pour assurer la sécurité de cet ascenseur seront décidées de commun accord entre les syndics ;
 - quant aux travaux non conservatoires, conformément à la loi sur la copropriété, ils devront faire l'objet d'une décision à la majorité des $\frac{3}{4}$ des voix présentes ou représentées au sein de chacune des assemblées générales.

Quant à la mise en œuvre de cette solution, il a également été unanimement convenu :

- que l'assemblée générale de la phase 1 sera la première consultée ;
- que dans l'hypothèse où la solution transactionnelle énoncée ci-dessus serait acceptée à la majorité requise par les assemblées générales respectives, elle fera l'objet d'une convention qui devra, conformément à la loi sur la copropriété, faire l'objet d'un acte authentique afin de rendre cette modification du mode de répartition des charges opposable aux tiers.

Entre-temps, l'assemblée générale de la phase 1 a approuvé cette résolution.

Etabli le 15/06/2005


Marc MILCAMP'S
Gérant - Coclet-Bradley Syndic sprl - Syndic

**PROCES-VERBAL DE LA REUNION DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DE
L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DU COMPLEXE IMMOBILIER LES VENELLES 2,
REUNIE LE 27 JUIN 2005 A 19.30 HEURES AU LOCAL COMMUNAUTAIRE**

Après avoir vérifié les présences, les procurations et les droits de vote, l'assemblée compte :

67	copropriétaires présents sur 200, totalisant	416.060 /	999.990 quotités	(soit 42%)
53	copropriétaire(s) représenté(s) sur 200, totalisant	259.855 /	999.990 quotités	(soit 26%)
120	copropriétaires présents et représentés sur 200, totalisant	675.915 /	999.990 quotités	(soit 68%)

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée et le double quorum prévu par la loi (Art. 577-6 § 3) étant atteint, elle *peut* valablement délibérer sur son ordre du jour tel que défini dans la convocation adressée à tous les copropriétaires le 14.06.2005. En outre ■ a été vérifié qu'aucun participant (copropriétaire ou mandataire) à la présente réunion ne disposait d'un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent ensemble les autres copropriétaires présents ou représentés (Art. 577-6 § 5).

Document annexé à la convocation de la présente réunion'

Brochure contenant des informations sur les points inscrits à l'ordre du jour de la présente réunion.

Ce document, auquel il a été fait référence en cours de réunion, constitue une annexe faisant partie intégrante du présent procès-verbal.

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, a reçu un bulletin de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il a été invité à se prononcer au cours de la présente réunion. Un exemplaire dudit bulletin de vote restera annexé à la minute du présent procès-verbal.

Le résultat des votes, issu du dépouillement, est repris dans un tableau récapitulatif qui figure à la fin du présent procès-verbal. Le quorum requis pour chacun des points soumis à vote est mentionné dans ce tableau.

La séance est ouverte à 19.40 heures sous la présidence de Monsieur Dutordoir, assisté des membres du Conseil de gérance qui forme ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic, la SPRL COCLET-BRADLEY Syndic, représentée par Monsieur Marc Milcamps, gérant, lequel assure le secrétariat.

Se faisant le porte-parole de Monsieur Jourdain, Monsieur Demaret prie l'assemblée générale de bien vouloir excuser l'absence de celui-ci qui, avant que la présente réunion ne soit convoquée, avait pris d'autres engagements.

L'ordre du jour, tel qu'il figure dans la convocation, est ensuite abordé.
Après délibérations, l'assemblée générale prend les décisions suivantes :

1. Nomination de deux scrutateurs

Afin d'éviter toute contestation ultérieure quant à la validité des votes intervenus à la présente réunion, le syndic invite l'assemblée générale à nommer 2 scrutateurs.

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte les candidatures de Madame Postelmans et Monsieur Vienne comme scrutateurs.

¹ Copie de ce(s) document(s) peut être obtenue sur simple demande auprès du bureau du syndic (Sophie Depasse : 02/373.38.22)

2. Contentieux contre CFE et consorts – Présentation de la solution transactionnelle – Vote de l'assemblée générale

Est repris ci-dessous le contenu de la note annexée à la convocation de la présente assemblée générale extraordinaire.

En exécution de la décision prise par l'assemblée générale le 28 octobre 2004 (cfr. point 7.4. du PV), le syndic est aujourd'hui en mesure de présenter à l'approbation de l'assemblée générale une proposition transactionnelle définitive.

La lettre de la partie adverse contenant ladite proposition se termine comme suit :

« Cette proposition est formulée pour autant qu'elle soit acceptée par l'assemblée générale de ce mois de juin 2005 pour ce qui concerne la phase 1² et immédiatement ensuite par l'assemblée générale concernée par la phase 2 et ce »

Au terme des négociations intervenues entre avocats depuis l'assemblée générale statutaire du 28 octobre 2004, le montant « solde de tous comptes » de la proposition transactionnelle formulée par CFE et consorts s'élève à 244.000,00 € sur lequel 60 % reviendront à la copropriété Les Venelles – Phase 2, soit 146.400,00 €. L'affectation de cette somme fera l'objet d'un point à inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale statutaire du mois d'octobre prochain.

Suivant résultat du vote écrit, la proposition transactionnelle formulée par CFE et consorts est **acceptée**

3. Dossier contentieux contre Cogébra– Présentation de la solution transactionnelle – Vote de l'assemblée générale

« Est repris ci-dessous le contenu de la note annexée à la convocation de la présente assemblée générale extraordinaire.

En exécution de la décision prise par l'assemblée générale le 28 octobre 2004 (cfr. point 7.3. du PV), le syndic est aujourd'hui en mesure de présenter à l'approbation de l'assemblée générale une proposition transactionnelle définitive. »

Le montant « solde de tous comptes » proposé par l'avocat de la compagnie d'assurances, qui couvre la RC professionnelle de la société Cogébra, s'élève à 2 13 du montant des frais d'expertise, soit 10.243,00 €. Quant au dernier tiers, soit 5.121,00 €, sous réserve de confirmation, il serait pris en charge par Cogébra.

A cet égard, à la suite des discussions intervenues en séance, l'assemblée décide d'acter que si Cogébra ne remboursait pas à la copropriété la somme de 5.121,00 €, l'avocat Mostin serait invitée à relancer la plainte introduite en son temps à l'I.P.I. (Institut Professionnelle des agents Immobilier).

Suivant résultat du vote écrit, cette résolution est **acceptée**

4. Problématique de l'ascenseur « C »

Est repris ci-dessous le contenu de la note annexée à la convocation de la présente assemblée générale extraordinaire.

« L'approbation de ce point, lors de la réunion du 28 octobre 2004, ayant échoué de quelques pour cent, le conseil de gérance a convenu de le représenter à l'approbation de l'assemblée générale.

Pour rappel, l'ascenseur « C » est celui qui se trouve à la frontière entre les phases 1 et 2 ; c'est-à-dire le seul ascenseur qui n'est pas accessible au départ de la Venelle au Palio. Cet ascenseur, dont le coût de fonctionnement, d'entretien et de réparation a toujours été comptabilisé dans les charges de la phase 1, apparaît aujourd'hui, à la suite d'un examen des actes de base respectifs des deux copropriétés, comme faisant partie du domaine commun de la phase 2.

Dont la seconde séance est convoquée le 29 juin

Au terme des discussions intervenues lors d'une réunion conjointe des conseils de gérance des deux phases tenue le 04/05/2004, il a été unanimement convenu de soumettre à l'approbation des assemblées générales respectives la solution transactionnelle suivante :

- Maintien en service de l'ascenseur « C » : partage de l'ensemble des charges afférentes à cet ascenseur (frais d'entretiens, de réparations, d'aménagements, de modernisation, de mise en conformité, de contrôles périodiques légaux, de téléphonie, de consommations électriques et d'assurances RC) à raison de 40 % à charge de la phase 1 et de 60 % à charge de la phase 2 avec effet rétroactif à la date du 1 janvier 2003.
- Modalités d'application :
 - cet ascenseur étant la propriété de la phase 2, toutes les factures seront adressées à cette phase qui en refacturera 40 % à la phase 1 ;
 - toutes les mesures conservatoires qui devront être prises pour assurer la sécurité de cet ascenseur seront décidées de commun accord entre les syndics ;
 - quant aux travaux non conservatoires, conformément à la loi sur la copropriété, ils devront faire l'objet d'une décision à la majorité des $\frac{3}{4}$ des voix présentes ou représentées au sein de chacune des assemblées générales.

Quant à la mise en œuvre de cette solution, il a également été unanimement convenu.

- que l'assemblée générale de la phase 1 sera la première consultée ;
- que dans l'hypothèse où la solution transactionnelle énoncée ci-dessus serait acceptée à la majorité requise par les assemblées générales respectives, elle fera l'objet d'une convention qui devra, conformément à la loi sur la copropriété, faire l'objet d'un acte authentique afin de rendre cette modification du mode de répartition des charges opposable aux tiers.

Entre-temps, l'assemblée générale de la phase 1 a approuvé cette résolution. »

Suivant résultat du vote écrit, cette résolution est **acceptée**

Divers hors ordre du jour

- Coordonnées d'un fournisseur pour les châssis aluminium :

OBEN NV – Monsieur Jurgen Oben
Heuveneindeweg, 46
B-352 ZONHOVEN
Tél. : 011 / 81.49.06
Fax : 011 / 81.35.65

- Tente solaire : rappel est fait que les toiles ne peuvent être qu'orange ou beige
- Velux : rappel est fait que l'assemblée générale a accepté en son temps la pose de volet ou de store
- Ordre intérieur – Architecture – Harmonie – Esthétique : rappel est fait que tout ce qui touche à l'aspect extérieur de l'immeuble, même s'il s'agit d'éléments privés, doit respecter l'architecture, l'esthétique et l'harmonie existante ; toute modification ne pouvant être entreprise sans un accord préalable de l'assemblée générale.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21.15 heures.


Marc MILCAMP
Gérant
COCLET-BRADLEY Syndic sprl

Art. 577-9 § 2 du Code civil (loi du 30.06.94): « Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de 3 mois prenant cours au moment où l'intéressé a pris connaissance de la décision. Le copropriétaire régulièrement convoqué est censé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'assemblée Générale ».

Dans le cas où des remarques écrites seraient formulées dans le délai légal, et pour autant qu'elles ne modifient pas les décisions prises, elles seront commentées lors de la plus prochaine réunion de l'assemblée générale et consignées dans le procès-verbal qui sera établi.

Pour information, sauf imprévu, la prochaine assemblée générale statutaire se tiendra le **27.10.2005**.
Aussi, merci de déjà réserver cette date dans votre agenda.

TABLEAU RECAPITULATIF DES RESULTATS DES VOTES INTERVENUS EN SEANCE							
QUOTITES PRESENTES OU REPRESENTEES			675.915		QUOTITES AYANT VOTE		673.015
N° DU POINT	LIBELLE SUCCINCT	MAJORITE REQUISE	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS	
2	Contentieux contre CFE & consorts						
		50%	1659.680	9.740	6.495	97,60%	accepté
3	Contentieux contre Cogébra						
		50%	654.605	14.815	6.495	96,85%	accepté
4	Problématique de l'ascenseur "C"						
		80%	547.310	116.055	12.550	80,97%	accepté