	ACP .RESIDENCE Foch
	N° Entreprise :0672 518 519
	SYNDIC :
	4480 ENGIS
	E Mail :acp.residencefoch@outlook.fr
BNP PARIBAS FORTIS :	

ASSEMBLEE GENERALE du 23 février 2018.

PROCES VERBAL D'ASSEMBLEE ;

Les 24 copropriétaire ont été valablement et légalement convoqués.

9 copropriétaires ont donné mandat de procuration rentré légalement et inscrit au registre d'assemblée, 14 copropriétaires sont présents. 1 copropriétaire absent non excusé

L'assemblée débute à 19h00

Point 1.- Le commissaire aux comptes a effectué sa mission et on donne lecture de son rapport.

Point 2.-Le Syndic par intérim donne lecture du Bilan 2017 et donne les explications demandées par les copropriétaires discussion, approbation ont passe aux votes ; le Bilan est approuvé par 23 voix sur 23

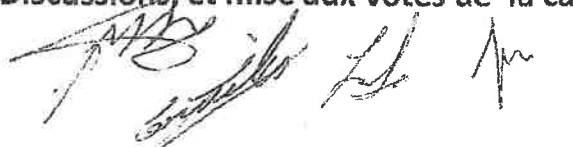
Quitus est donné à la Syndic démissionnaire, au comité de gérance et au commissaire aux comptes.

Le Budget prévisionnel 2018 est communiqué après discussions, explications le budget prévisionnel est adopté par 23 voix pour et 0 contre.

Point 3.- A fin de permettre les formalités bancaires et légale au BCE il y a lieu de nommé le nouveau Syndic a la date du 23 mars 2018, le préavis du syndic sortant est assumé ad intérim par son mari I

Le président actuel et commissaire aux comptes étant également démissionnaire de ses deux fonctions a rentré sa candidature au fonction de Président et J cl a rentré sa candidature a la fonction de Commissaire aux comptes aucune autres candidature n'a été rentrée en ce qui concerne les fonctions d'assesseur.

Discussions, et mise aux votes de la candidature de 22 pour 0 contre 1 abs



De 22 pour 0 contre 1 abs

Mr [redacted] est nommé Président a partir d'avril 2018

Mr [redacted] est nommé Commissaire aux comptes

Point 4.- Aucune candidature n'a été reçue légalement au poste de Syndic interne deux candidatures au poste de Syndic Professionnel ont été reçues le comité de gérance a reçu les deux candidats, les a interrogés et a pris des renseignements sur leur travail et en finalité a décidé de présenter la candidature de [redacted], après discussions, explications, ont effectué les votes ; 22 pour 0 contre 1 abs

Par la présente revêtues des signatures des copropriétaires [redacted] S inscrit a la BCE sous le N° [redacted] n° IPI [redacted] : nommé a la fonction de Syndic pour la copropriété ACP Résidence Foch N° E [redacted] partir du 23 mars 2018 L'Assemblée mandate le comité sortant afin de signer le contrat de syndic de trois ans.

Point 4.- Fait l'objet du résultat point 3.-

Point 5.- Vu la nomination du Syndic Professionnel le Siège Social de l'ACP RESIDENCE FOCH est fixé au [redacted]

Point 6.- Par la présente l'Assemblée mandate le comité de gérance le syndic ad intérim afin d'effectuer les formalités et les actions nécessaires a la bonne transmission des fonctions de Syndic.

Point 7.- Aucune candidature n'ayant été rentrée au poste d'assesseur le point 7 devient inopérant

Point 8.- Les petits travaux défini sont prévu et voté a l'unanimité cours arrière, couleur barrière arrière , aménagement grenier, nettoyage cours ,vidange et réaménagement en ce qui concerne le cadeau de fin de mission de [redacted] CI la copropriété lui offre l'ordinateur et l'imprimante reste sa propriété étant donné que celle-ci remplace la sienne le syndic ad intérim résiliera le contrat Proximus fin mars l'indemnité smartphone sera a sa charge et le smartphone lui appartiendra.

L'Assemblée se termine par la venue pour présentation du syndic nommé [redacted]

A collection of handwritten signatures in black ink, some with names written above them. The names include 'Président', 'Secrétaire', 'Lefebvre', 'Fajardo', and 'Leprieux'. There are several large, stylized signatures that are difficult to read.

ACP FOCH

philippe Lemmens
syndic & copropriétés
route du Condroz 118
4031 ANGLEUR

Angleur, le 15 août 2020.

Madame, Monsieur,

Concerne : Résidence FOCH _ Appel de clôture 2019

Veillez trouver en annexe, le détail de la clôture des comptes au 31 décembre 2019.

Le solde est à verser sur le compte habituel **BE49 2400 1296 5971** pour le 15 mars 2020 au plus tard.

Nous restons à votre entière disposition pour toute explication que vous souhaiteriez par rapport à ce décompte.

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente et vous présentons nos salutations les meilleures.

Philippe Lemmens

Syndic

Résumé pour le paiement

Bénéficiaire :	ACP FOCH
Compte bénéficiaire :	240012965971
IBAN :	BE49240012965971
BIC :	GEBABEBB
Montant à payer :	356,49 €
Commentaire :	+++001/2019/33060+++



ACP FOCH

B.C.E.: 0672518519

Foch clôture 2019

Lot(s) concerné(s) : 946

Période : 01/01/2019 ->31/12/2019

	Type de frais	Répartition	Frais	Quotités	Votre quote-part	Dont TVA
Charges occupant						
A01	Frais de nettoyage	24	2 471,81	1	102,99	0,58
A03	Entretiens & Réparations	24	1 984,57	1	82,69	3,83
A05	Jardin & Plantations	24	1 548,80	1	64,53	11,20
A04	FOURNITURES	24	144,17	1	6,01	1,04
A02	Gérance et administration	24	6 600,00	1	275,00	
Total charges occupant			12 749,35		531,22	

Charges propriétaire						
A07	GARAGE / ATELIER	24	480,00	1	20,00	
A021	Gér. & Admin. Copro	24	970,42	1	40,43	
A06	Assurances	24	4 634,63	1	193,11	
B02	Frais Privatifs		805,46		15,00	
B02	Frais Privatifs				6,49	
B02	Frais Privatifs				65,00	
Total charges propriétaire			6 890,51		340,03	

Autre charges propriétaire						
Montant total avant provisions			19 639,86		871,25	16,65
ZZ	Provisions courantes réclamées				-900,00	
Total autres charges propriétaire			0,00		-900,00	

Solde entre charges réelles et montants appelés					-28,75	
--	--	--	--	--	---------------	--

Montant total de la facture	-28,75 €	Montant Fonds de Réserve réclamé	655,24 €
Solde avant clôture	385,24 €		
Solde total à payer	356,49 €		

Historique des comptes clients

15/08/2020

Période	Date document	Journal	Numéro document	Montant débit	Montant crédit	Commentaire
		XXXXX		142,72		Solde périodes antérieures
5	01/01/2019	APL	19 018	120,00		
5	01/02/2019	APL	19 042	120,00		
5	01/03/2019	APL	19 066	120,00		
6	01/04/2019	APL	19 090	120,00		
6	01/04/2019	B71	19 004		75,00	provisions
6	17/04/2019	B32	19 004		45,00	consolidation FDR
6	01/05/2019	APL	19 114	120,00		
6	13/05/2019	B71	19 005		75,00	provisions
6	14/05/2019	B32	19 005		45,00	consolidation FDR
6	01/06/2019	APL	19 138	120,00		
6	06/06/2019	B32	19 006		100,00	consolidation FDR
6	11/06/2019	B71	19 006		75,00	provisions
6	12/06/2019	B32	19 006		45,00	consolidation FDR
7	01/07/2019	APL	19 162	120,00		
7	11/07/2019	B32	19 007		45,00	consolidation FDR
7	11/07/2019	B71	19 007		75,00	provisions
7	01/08/2019	APL	19 186	120,00		
7	06/08/2019	B32	19 008		100,00	consolidation FDR
7	01/09/2019	APL	19 210	120,00		
7	10/09/2019	B71	19 009		75,00	provisions
7	12/09/2019	B32	19 009		45,00	consolidation FDR
8	01/10/2019	APL	19 234	120,00		
8	01/11/2019	APL	19 258	120,00		
8	11/11/2019	B71	19 011		262,72	provisions
8	01/12/2019	APL	19 282	120,00		
8	10/12/2019	B32	19 012		150,00	consolidation FDR
8	10/12/2019	B32	19 012		50,00	consolidation FDR
8	10/12/2019	B71	19 012		50,00	provisions
8	31/12/2019	APL	19 306	115,24		versement du surplus des provisions au FDR
8	31/12/2019	APL	19 330		28,75	Foch clôture 2019
				1 697,96	1 341,47	Solde : 356.49

PROCES VERBAL

1. PRÉSENCES

Comptage des présences et vérification des procurations
Les feuilles de présences sont annexées aux minutes de l'AG.
L'assemblée commence à 19h
Quotités présentes : 62.5 %
Nombres de propriétaires présents : 60.87 %

2. CONSTITUTION DU BUREAU

Nomination du Président de séance : est nommé président.
Le secrétariat sera assuré par le Syndic

3. RAPPORT D'ACTIVITÉ du syndic entre le 01-4-2018 et le 30-01-2019

3.1. Commentaires

3.2. Questions – réponses

RAS

4. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Factures contestées

Facture 41 pour un montant de 96€
Facture 39 pour 48€ et facture 37 pour 50€
Facture 34 pour 360€
Total 554€ à contester (en supplément)

5. ANALYSE DES COÛTS – Historique des comptes généraux – BILAN (documents reçus avec la clôture)

6. APPROBATION DES COMPTES 2018

6.1. Décharge au Commissaire aux Comptes

6.2. Décharge au syndic Lemmens - Vote 1 sur les points 6.1 à 6.2

Majorité requise : 50% + 1

Majorité obtenue : 100 %

Votes contre nominatifs :

Abstentions nominatifs :

Commentaires :

7. BUDGET DES DEPENSES COURANTES – Vote 2

Majorité requise : 50% + 1

Majorité obtenue : 100 %

Votes contre nominatifs :

Abstentions nominatifs :

Budget charges courantes : 19004.92€ - Provisions mensuelles : 1800€

8. BUDGET DES INVESTISSEMENTS PREVISIBLES – COMPTEURS ELECTRIQUES – Vote 3

8.1. Pourquoi ?

Demande de Resa
Exigence des Pompiers – mise en garde sur les arrêtés d'inhabitabilité qui tombent
Une installation qui ne correspond plus aux besoins actuels (1960 ~ 2019 = 59 ans)
Impossible de refuser à quelqu'un de se mettre aux normes actuelles
Interdiction des taques gaz programmée.

8.2. Comment ?

Équipe opérationnelle : Resa (Fanchamps) & Bâtiments & Maintenance (Signorato) & Organisme de contrôle (Rousselle) qui ont l'habitude de travailler ensemble

Opération sera réalisée par Bloc
Installation aux rez-de-chaussée à droite (une armoire sera installée ultérieurement)

8.3. Quand ?

Installation en octobre 2019
Rédaction d'un contrat d'entreprise

8.4. Budget

Resa : 13365€ tvac
Signorato / organisme de contrôle : 34299.48€ tvac
Total : 47660.29€

Article 577-7 §1^{er} -1°- b) : L'assemblée générale décide à la majorité des deux tiers des voix de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et (...) qui peuvent être décidés à la majorité absolue (50% + 1 voix)

Majorité requise : 50% + 1

Majorité obtenue : 100 %

Votes contre nominatifs :

Abstentions nominatifs :

Commentaires : Les propriétaires souhaitent néanmoins recevoir les normes en vigueur.

9. POINTS NON SOUMIS AU VOTE

9.1. Stockage des containers poubelles :

Décision : Les poubelles doivent être rentrées dans les caves. Les propriétaires bailleurs sont invités à faire passer le message aux locataires.

9.2. Dégagement des buanderies communes (sécurité incendie)

Décision : Le syndic rappelle aux propriétaires que les buanderies ne sont pas des zones de stockage et doivent dès lors être vidées.

9.3. Fréquence nettoyage des cours

Décision : 2 x par an bilan en 2020

9.4. Dégagement des communs (≠ entreposage)

Décision : rien à signaler

9.5. Installation des extincteurs réglementaires (location omnium)

Décision : Business Fire sera contacté

9.6. Mise en conformité des Règlements de Copropriété et d'Ordre Intérieur (nouvelle loi juin 2018)

Décision : Les propriétaires postposent la décision à la prochaine assemblée générale.

9.7. Réceptions électricité

Décision : compte tenu des travaux de mise en conformité, les compteurs seront remis à zéro pour toutes les installations privées et communes. (voir tableau)

9.8. Rappel : les bailleurs ont l'obligation de procéder annuellement au contrôle du paiement de la prime d'assurance « Risques Locatifs ».

9.9. Rappel : Le contrôle des chaudières est impératif il doit être exécuté tous les deux ans pour les chaudières atmosphériques et tous les trois ans pour les chaudières à condensation. Ces contrôles sont à envoyer au syndic pour coordination.

9.10. Contrôle annuel des détecteurs de fumée (en place/test bouton)

10. SEUIL DE MISE EN CONCURRENCE - Proposition 1250€ tva

Décision : à l'unanimité

11. EVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURES

Décision : ras

12. NOMINATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Décision : Monsieur Labbé

13. NOMINATION DU CONSEIL DE COPROPRIETE (à main levée candidat par candidat)

Candidat 1 : Monsieur Labbé

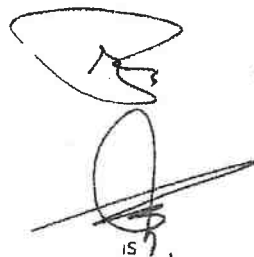
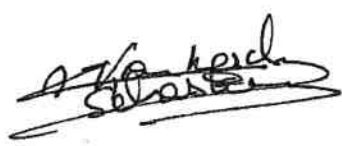
14. Monsieur Riga va remplacer les ampoules

15. LECTURE DU PV

16. L'assemblée se termine à 22h45

17. SIGNATURE DU PV





IS



Pascual R. n.

Syndic

Pour mémoire :

PEB : Performance énergétique des bâtiments → rendu obligatoire (vente/location) + PEB partiel communs

PAE : Procédure d'Audit énergétique → non obligatoire mais nécessaire pour l'obtention des primes

Isolation des murs extérieurs

Isolation et remplacement de la toiture

Électricité dans la cage d'escaliers + éclairage min 50 lux + éclairage de secours

Peinture hall + cage d'escaliers

Remplacement des portes d'entrée / ouverture ventouse-badge

Amélioration de l'éclairage en cave

Panneaux photovoltaïques

Portes palières RF

Exutoire de fumée

Adoucisseur d'eau

ACP FOCH

philippe Lemmens
syndic & copropriétés
route du Condroz 118
4031 ANGLEUR

Angleur, le 03 août 2019.

Madame, Monsieur;

Concerne : Résidence FOCH _ Appel de clôture 2018

Veillez trouver en annexe, le détail de la clôture des comptes au 31 décembre 2018.

Le solde est à verser sur le compte habituel **BE49 2400 1296 5971** pour le 28 février 2019 au plus tard.

Nous restons à votre entière disposition pour toute explication que vous souhaiteriez par rapport à ce décompte.

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente et vous présentons nos salutations les meilleures.

Philippe Lemmens

Syndic

Résumé pour le paiement

Bénéficiaire :	ACP FOCH
Compte bénéficiaire :	240012965971
IBAN :	BE49240012965971
BIC :	GEBABEBB
Montant à payer :	142,72 €
Commentaire :	+++001/2000/30648+++



ACP FOCH

B.C.E.: 0672518519

appel de clôture Foch 2018

Lot(s) concerné(s) : 946

Période : 01/01/2018 ->31/12/2018

	Type de frais	Répartition	Frais	Quotités	Votre quote-part	Dont TVA
A01	Frais de nettoyage	24	2 890,20	1	120,43	0,90
A02	Gérance et administration	24	9 467,35	1	394,47	1,94
A03	Entretiens & Réparations	24	3 485,90	1	145,25	1,51
A04	FOURNITURES	24	154,19	1	6,42	1,11
A05	Jardin & Plantations	24	1 510,08	1	62,92	10,92
A06	Assurances	24	4 277,60	1	178,23	
A07	GARAGE / ATELIER	24	360,00	1	15,00	
Montant total avant provisions			22 145,32		922,72	16,37
ZZ	Provisions courantes réclamées				-900,00	
Solde entre charges réelles et montants appelés					22,72	

Montant total de la facture

22,72 €

Montant Fonds de Réserve réclamé

540,00 €

Solde avant clôture

120,00 €

Solde total à payer

142,72 €

Historique des comptes clients

03/08/2019

Période	Date document	Journal	Numéro document	Montant débit	Montant crédit	Commentaire
1	05/01/2018	APL	18	120,00		
1	11/01/2018	B32	18 007		45,00	consolidation FDR
1	11/01/2018	B71	18 008		75,00	provisions
1	05/02/2018	APL	42	120,00		
1	12/02/2018	B71	18 030		75,00	provisions
1	13/02/2018	B32	18 024		45,00	consolidation FDR
1	05/03/2018	APL	66	120,00		
1	13/03/2018	B32	18 039		45,00	consolidation FDR
1	13/03/2018	B71	18 048		75,00	provisions
2	05/04/2018	APL	90	120,00		
2	11/04/2018	B71	18 059		75,00	provisions
2	12/04/2018	B32	18 046		45,00	consolidation FDR
2	05/05/2018	APL	114	120,00		
2	11/05/2018	B71	18 060		75,00	provisions
2	12/05/2018	B32	18 047		45,00	consolidation FDR
2	05/06/2018	APL	138	120,00		
2	12/06/2018	B71	18 061		75,00	provisions
2	13/06/2018	B32	18 048		45,00	consolidation FDR
3	05/07/2018	APL	162	120,00		
3	11/07/2018	B71	18 062		75,00	provisions
3	12/07/2018	B32	18 049		45,00	consolidation FDR
3	05/08/2018	APL	186	120,00		
3	13/08/2018	B71	18 063		75,00	provisions
3	14/08/2018	B32	18 050		45,00	consolidation FDR
3	05/09/2018	APL	210	120,00		
3	11/09/2018	B71	18 064		75,00	provisions
3	12/09/2018	B32	18 051		45,00	consolidation FDR
4	05/10/2018	APL	234	120,00		
4	11/10/2018	B71	18 065		75,00	provisions
4	12/10/2018	B32	18 052		45,00	consolidation FDR
4	05/11/2018	APL	258	120,00		
4	05/12/2018	APL	282	120,00		
4	11/12/2018	B71	18 067		75,00	provisions
4	12/12/2018	B32	18 054		45,00	consolidation FDR
4	31/12/2018	APL	306	22,72		appel de clôture Foch 2018
				1 462,72	1 320,00	Solde : 142.72

Bilan des comptes au 31/12/2018

14/02/2019

Comptes de l'actif

4	CRÉANCES & DETTES A 1 AN AU +	7 946,38
41	CREANCES A RECUPERER	1 745,28
410	CAPITAL APPELE COPROPRIETAIRES	1 745,28
4100	ACOMPTE DE FONDS DE RESERVE APPELE	450,00
4101	ACOMPTE / FONDS DE ROULEM. APPELE	1 295,28
49	COMPTES DE REGULARISATION	6 201,10
490	CHARGES A REPORTER	5 229,10
4902	FACTURES FOURNISSEURS CONTESTEES	972,00
5	VALEURS DISPONIBLES	48 964,57
55	ETABLISSEMENTS DE CREDIT	48 964,57
550	COMPTE COURANT FORTIS 71	6 586,28
551	FONDS DE RESERVE FORTIS 32	29 235,96
552	EPARGNE / CC FORTIS 66	12 892,33
553	CC / FDR FORTIS 43	250,00

TOTAL DE L'ACTIF	56 910,95
-------------------------	------------------

Comptes du passif

1	CAPITAUX PERMANENTS	52 151,58
10	FONDS DE ROULEMENT	22 270,01
100	FONDS DE ROULEMENT	22 270,01
16	RESERVES	29 881,57
162	FONDS DE RESERVE GENERAL	29 881,57
4	CREANCES & DETTES A 1 AN AU +	4 759,37
44	DETTE COMMERCIALES	4 759,37
440	FOURNISSEURS	4 759,37

TOTAL DU PASSIF	56 910,95
------------------------	------------------

Comptes d'exploitation au 31/12/2018

Comptes de charges

Comptes de produits

6 CHARGES		35 107,61	7 PRODUITS ACQUIS		35 107,61
A01	Frais de nettoyage	2 890,20	70	ACOMPTE	22 145,28
	61050 NETTOYAGE BÂTIMENT CONTRAT	1 874,00	700	ACOMPTE FONDS DE ROULEMENT	21 600,00
	61051 NETTOYAGE BÂTIMENT AUTRES	290,00	705	APPEL DE CLOTURE	545,28
	61052 MAT / PRODUITS D'ENTRET. NETT.	12,08	71	VARIATION FONDS DE RESERVE	12 960,00
	61053 NETTOYAGE DES COURS	708,36	710	CONSOLID. FONDS RESERVE GENERAL	12 960,00
	61054 FOURNITURE EAU / NETTOYAGE	5,76	75	PRODUITS FINANCIERS	2,33
A02	Gérance et administration	9 467,35	751	INTERETS BANCAIRES	2,33
	613001 HONORAIRES SYNDICS	5 105,00			
	6160 FRAIS DIVERS GESTION	3 706,29			
	61602 TELEPHONE GERANCE	313,95			
	6161 FRAIS CDC & CAC	194,26			
	650 FRAIS BANCAIRES / CHARGES DETTES	147,85			
A03	Entretiens & Réparations	3 485,90			
	61029 ENTRET/REPARATIONS EXTERIEUR	816,05			
	610291 ENTRET/REPARATIONS INTERIEUR	2 431,35			
	61037 ENTRET.EVACUAT/EGOUTS	238,50			
A04	FOURNITURES	154,19			
	61210 ELECTRICITE PARTIES COMMUNES	154,19			
A05	Jardin & Plantations	1 510,08			
	61060 ENTRETIEN JARDINS CONTRAT	1 510,08			
A06	Assurances	4 277,60			
	6140 ASSURANCE INCENDIE	3 717,42			
	6146 ASSURANCE PROTECTION JURIDIQUE	560,18			
A07	GARAGE / ATELIER	360,00			
	61040 LOCATION GARAGE	360,00			
B02	Frais privés	0,00			
D01	Frais / fonds de réserve	12 962,29			
	6930 VALEURS A REPORTER FONDS RESERVE	12 962,29			
TOTAL DES CHARGES		35 107,61	TOTAL DES PRODUITS		35 107,61