

PROCES-VERBAL**Assemblée générale ordinaire de l'ACP Albert 1^{er} - Pavillon 8****AVENUE DE LA REFORME 74 à 1083 Bruxelles****BCE 0850135417**

Date : 22 mai 2019

Début de la réunion : 19h.15'

1.- Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée.

Sont présents et/ou représentés 29 copropriétaires de lots individuels sur 78 représentant 53.600 quotités sur 100.000.

Le détail des présences est annexé au procès-verbal et consigné chez le syndic.

Le double quorum n'étant plus indispensable (2^{ème} convocation), l'assemblée peut délibérer et voter sur tous les points prévus à l'ordre du jour. Les décisions prises par cette assemblée générale obligeront tous les copropriétaires.

Toutes les offres de prix présentes dans ce PV sont considérées HTVA sauf mention contraire.

Comme la période pour la tenue de l'AG ordinaire a été fixée en assemblée générale (les 15 derniers jours du mois d'avril), il est rappelé que les copropriétaires doivent spontanément faire parvenir au syndic les demandes de questions par écrit au minimum 3 semaines avant la période prévue de l'AG (article 577-6, §3).

Le syndic demande aux copropriétaires qui quittent l'assemblée de bien vouloir se faire connaître.

Remarques supplémentaires et importantes - Nouvelles Impositions

Suite aux nouvelles impositions, il est obligatoire d'envoyer uniquement le procès-verbal dont les décisions ont été notifiées lors la réunion avec les signatures originales en dernière page. D'autre part, le PV ne peut reprendre que les décisions des votes ainsi que les remarques principales et ne doit plus stipuler les divers commentaires énumérés lors de la réunion. Le point "Divers" ne peut plus être repris en fin de PV.

Ce PV doit être envoyé dans la langue parlée de l'AG, soit en français.

Le PV sera traduit en néerlandais, seulement sur demande d'un copropriétaire

2.- Nomination : du Président - du Secrétaire de l'assemblée

L'assemblée sera présidée par Madame [REDACTED].

Le syndic sera le secrétaire de l'assemblée générale.

3.- Constat d'approbation du procès-verbal de l'assemblée du 23 mai 2018

Il n'y a pas eu de contestations dans le délai légal (4 mois) concernant le procès-verbal du 23 mai 2018

Le PV est dès lors approuvé.

4.- Rapport du conseil de copropriété et/ou du Commissaire aux comptes.

La nouvelle loi prévoit qu'un rapport annuel soit rédigé par le vérificateur au compte et un rapport semestriel par le conseil de copropriété. Madame [REDACTED] expose oralement son rapport.

Toutes les dépenses ont été contrôlées dans le but de diminuer le coût des charges : but à nouveau atteint par la diminution des charges de l'année 2017/2018.

Les retards de paiement ont également bien diminué ; et à ce jour, nous comptabilisons 3 retards de paiement.

5.- Etat des procédures judiciaires en cours - situation arrêtée au 30/04/2019

Il y a 1 dossier en cours dont :

*** Meuris/ACP**

La terrasse de Me [REDACTED] a été réparée.

Une nouvelle audience est prévue pour le 19 juin 2019 à 9 heures où Maître [REDACTED] représentera la copropriété.

6.- Comptes.**a.- Approbation des comptes et du bilan arrêtés au 30 septembre 2018 *annexe 1**

Les comptes ont été vérifiés par Madame [REDACTED] qui confirme l'exactitude des comptes et du bilan.

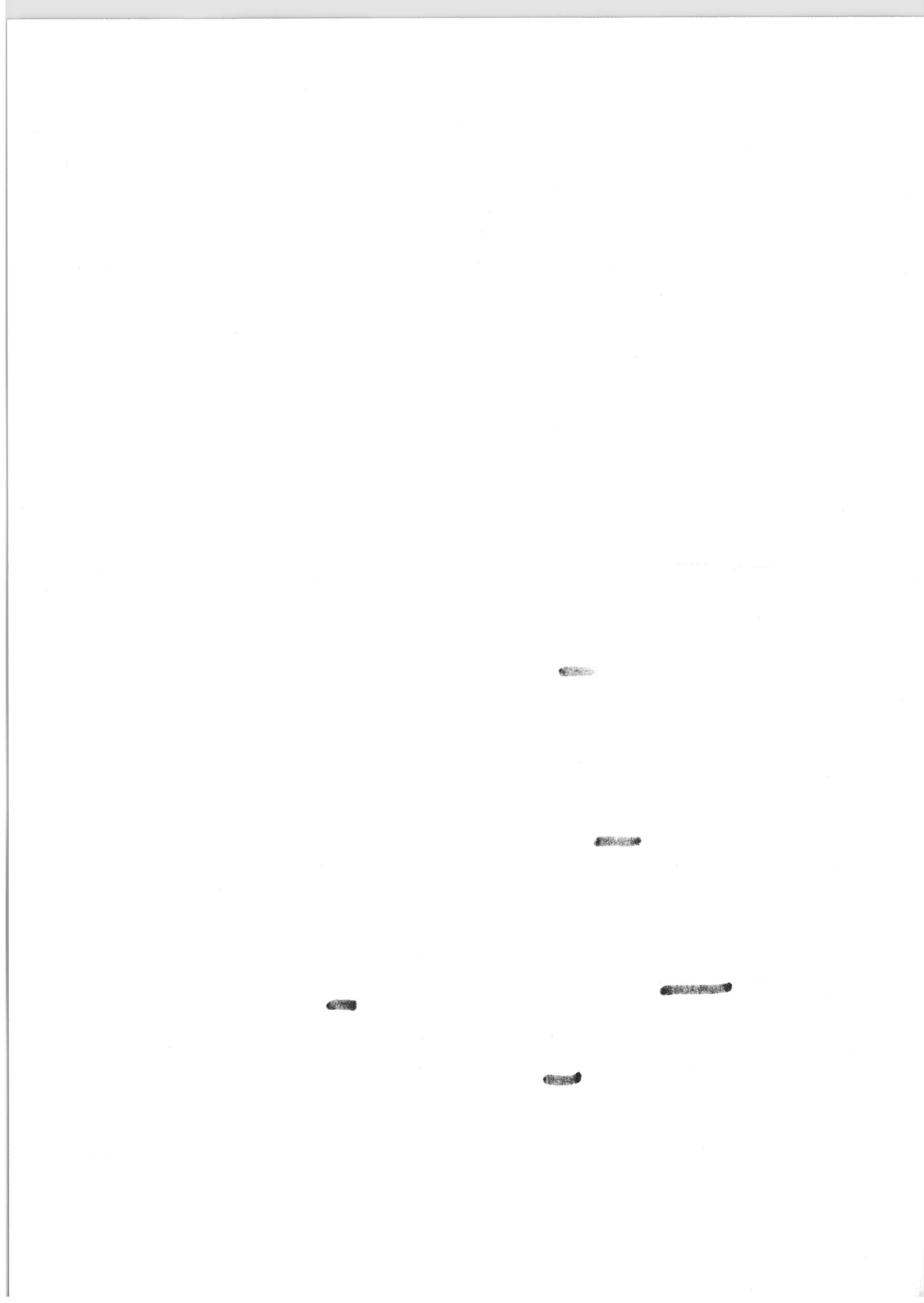
Les comptes sont approuvés à l'unanimité.

Résultat des votes

Oui : 53.600 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité



Rappel 1 : remboursement des soldes créditeurs seulement après l'approbation des comptes à l'AGS

Rappel 2 : attribution d'un code personnel pour accéder au site "My Syndic" afin de vérifier son décompte personnel ainsi que les factures (code informé sur la 1ère page accompagnant le décompte annuel)

7.- Décharges

a.- Décharge au syndic

La décharge au syndic est approuvée à l'unanimité.

Résultat des votes

Oui : 53.600 quotités Non : 0 quotité Abstention : 0 quotité

b.- Décharge aux membres du conseil de copropriété

La décharge aux membres du conseil de copropriété est approuvée à l'unanimité.

Résultat des votes

Oui : 53.600 quotités Non : 0 quotité Abstention : 0 quotité

c.- Décharge au commissaire aux comptes.

La décharge au commissaire aux comptes est approuvée à l'unanimité.

Résultat des votes

Oui : 53.600 quotités Non : 0 quotité Abstention : 0 quotité

8.- Reconduction

a.- du syndic

Il est proposé de voter pour la reconduction du mandat du syndic.

Le mandat de syndic sprl Immo Heymans représenté par Alain Heymans IPI 105185 – Chaussée de Gand 1156 à 1082 Bruxelles est renouvelé à la majorité.

Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] se vous remercient d'ores et déjà du renouvellement de votre confiance.

Résultat des votes sur base des signatures sur le bulletin

Oui : 37.100 quotités Non : 12.600 quotités Abstention : 3.900 quotités

Non : Charlier (827) 2400 quotités – De Cock (815) 1900 quotités – Garcia (812) 1900 quotités – Hupin (809) 2400 quotités – Loos (823) 2000 quotités – Van Hoof (820) 2000 quotités

Abstention : De Becker (816) 1900 quotités – Godefroidt (804) 2000 quotités

Toutefois, le syndic, dans le désir de rester transparent, constate que Monsieur et Madame Coel-Vancaster se sont trompés dans les votes. En effet, ayant clairement confirmé leur volonté de stopper la collaboration avec le syndic Immo Heymans, ils ont voté « Oui » pour la reconduction du syndic Immo Heymans ; au lieu de voter « Non » pour la reconduction du syndic Immo Heymans

Malgré la comptabilisation de ces votes négatifs supplémentaires, le syndic Immo Heymans est sans contestation reconduit à la majorité pour une période d'un an.

Résultat des votes avec les votes supplémentaires de Monsieur et Madame Coel-Vancaster

Oui : 32.400 quotités Non : 17.300 quotités Abstention : 3.900 quotités

Non supplémentaires : Fraiture (833) 2500 quotités – Van Brabant (100) G23 – Vancaster (811) 2100 quotités

b.- Demande de Madame [REDACTED]

demande de la non-reconduction du contrat du syndic Immo Heymans

Voir point 8a

9.- Nomination

a.- du conseil de copropriété

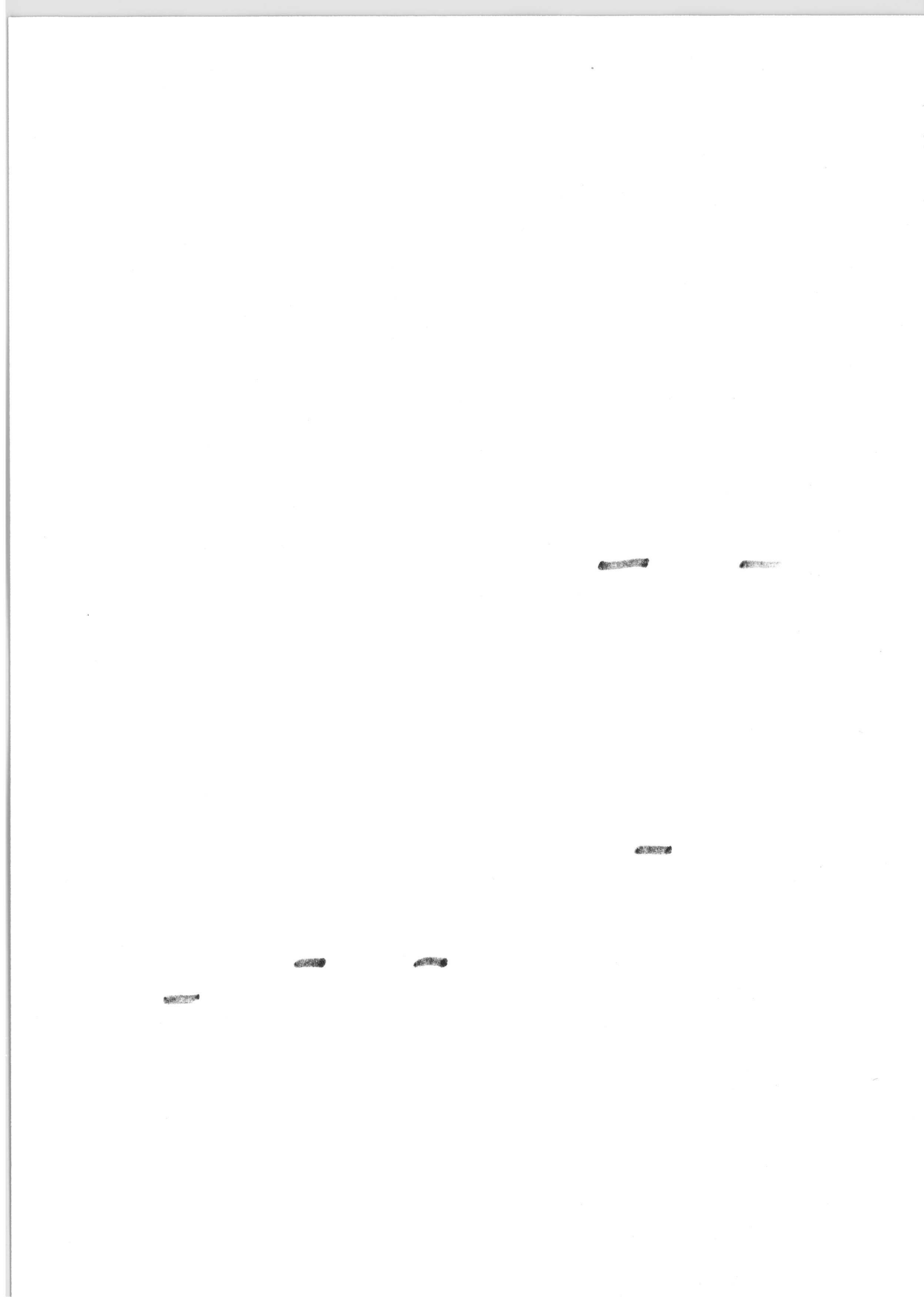
Le conseil de copropriété actuel est donc composé de Madame [REDACTED] et Madame [REDACTED].

Madame Sforzin présente sa démission.

Après débats et interrogations auprès de l'assemblée (vote à mains levées), la candidature de Madame [REDACTED] est refusée à la majorité. Aucune autre personne ne se présente pour intégrer le conseil de copropriété.

Il n'y aura par conséquent pas de conseil de copropriété ; et par conséquent aucun vote.

Toutefois, le syndic invite les propriétaires à communiquer toutes informations ou anomalies afin de donner un suivi constructif à la gestion de votre copropriété.



b.- du commissaire aux comptes

Madame Sforzin est le commissaire aux comptes et après vote, son mandat est renouvelé à l'unanimité.

Résultat des votes

Oui : 53.600 quotités Non : 0 quotité Abstention : 0 quotité

c.- représentant du Pavillon 8 aux réunions de conseil du Parc Commun

Madame Sforzin est désignée à l'unanimité afin de représenter le pavillon 8 aux réunions du Parc Commun

Résultat des votes

Oui : 53.600 quotités Non : 0 quotité Abstention : 0 quotité

10.- Travaux réalisés en 2017- 2018

- a.- Remplacement du sterfput
- b.- Réparation de la corniche + mise en peinture
- c.- Rénovation de la terrasse de Madame [redacted] (étanchéité + nouveaux carrelages)

10.- Travaux votés et à réaliser

- a.- Mise en peinture des ciels de terrasses sinistrés par Antoniou (Appt. 807 – 815- 819) : prévus en juin 2019
- b.- Pose d'une barrière : attente de l'accord du Pavillon 7 (AGS juin 2019)
- c.- Réparation poutrelle dans les garages : attente de l'accord du Pavillon 7 (AGS juin 2019)
remarque importante concernant Monsieur Fraiture – Garage 22 : lors des travaux, il devra être demandé d'enlever le cache en métal devant sa porte de garage

11.- Travaux à réaliser * Quorum requis : majorité 2/3 des voix

**a.- remplacement du système actuel de badge et placement d'un nouveau lecteur de badges
– payés par les charges courantes**

Il y a certainement une dizaine d'années, il a été placé un système d'accès par badge pour la porte d'entrée de l'immeuble. Toutefois, ce système n'octroyait l'encodage maximum de 200 badges.
A ce jour, le stock de badges est apuré et l'ACP est donc dans l'obligation de placer un nouveau lecteur de badge muni d'une très large mémoire d'encodage (une capacité d'encodage de 10.000 badges).
Ce nouveau système sera d'application pour les nouvelles demandes d'accès.

- devis firme IV& SD 979,90€ + 6% Tva * Prix badge : 10,62€ + 6% Tva
- devis Pierre Clabots 1.433,00€ + 6% Tva * Prix badge : 13,50€ + 6% Tva
- devis Comes 936,00€ + 6% Tva * Prix badge : 19,00€ + 6% Tva

Sur base des explications, l'assemblée a choisi à l'unanimité la firme IV&SD.
Après informations complémentaires auprès de la firme IV&SD, le système actuel pourra être maintenu et le nouveau lecteur d'accès sera installé en parallèle. Les anciens badges seront par conséquent toujours actifs ; et ne nécessiteront pas un remplacement.
Ces points sont approuvés à l'unanimité.

Résultat des votes

Oui : 53.600 quotités Non : 0 quotité Abstention : 0 quotité

b.- Doguage des dalles des bandeaux des terrasses - payés par le fonds de réserve * annexe 2

À la suite des nombreuses chutes de blocs de bétons des bandeaux de terrasses, et sur base d'une inspection générale effectuée par la firme Dizziness, il s'avère nécessaire de doguer de nombreuses dalles

-Devis pour 360 dalles 15.495,10€ + 6% Tva

o Ou –

-Devis pour 720 dalles 29.532,80€ + 6% Tva

Après explications, l'assemblée donne son accord à l'unanimité de procéder au doguage des 2 façades, soit 720 dalles pour 29.532,80€ + 6% Tva = 31.304,77€

Résultat des votes

Oui : 53.600 quotités Non : 0 quotité Abstention : 0 quotité

- Réparation des dégradations en ciel de balcons ... 11.532,00€ + 6% Tva

Les réparations sont basées uniquement sur la reconstruction des bétons abîmés et tombés
L'assemblée donne son accord à l'unanimité de procéder à ces réparations dont le coût de 11.532€ + 6% tva = 12.223,92€

Résultat des votes

Oui : 53.600 quotités Non : 0 quotité Abstention : 0 quotité

b.- Placement de volets aux fenêtres de la conciergerie – payés par le fonds de réserve

En conséquence de l'éclairage de nuit devant les fenêtres de la conciergerie, votre nouvelle concierge sollicite votre compréhension et collaboration pour le placement de volets et permettre ainsi une nuit paisible (pièces trop éclairées). Des devis ont été demandés auprès des sociétés Williams, Nikal, JC Bati, KFS Rénovations. Seule, la firme Williams a remis un devis, ce qui est positif, car cette même société avait placé les nouveaux châssis de la conciergerie. Au niveau de la garantie, il est donc opportun de travailler avec la même firme.

- Devis Williams 3.471,04€ + 6% Tva

L'assemblée donne son accord à l'unanimité de placer des volets à la conciergerie et donc de mandater la société Williams pour le devis de 3.471,04€ + 6% Tva = 3.679,30€

Résultat des votes

Oui : 53.600 quotités Non : 0 quotité Abstention : 0 quotité

12.- Terrasses * Quorum requis : majorité 2/3 des voix – payés par le fonds de réserve

a.- Remplacement de l'étanchéité des 2 terrasses (Madame [redacted]) et des 2 terrasses (Monsieur [redacted])

Pour rappel, afin d'obtenir un résultat à 100%, il est vivement recommandé de placer une nouvelle étanchéité d'un pignon à un autre pignon = 2 terrasses

- Devis de la firme ACI Toiture 30.200€ + 6% Tva pour 4 terrasses

Prix pour 2 terrasses 16.820€ + 6% Tva

Prix pour 1 terrasse 9.570€ + 6% Tva

Vu que les dégâts sont uniquement chez Madame [redacted], l'assemblée donne son accord d'exécuter uniquement la rénovation de l'étanchéité de la terrasse de Monsieur [redacted]

Toutefois, Madame [redacted] rappelle les conclusions du jugement (dossier ACP/Meuris), la fourniture et la pose du carrelage sont à charge du propriétaire.

Il sera par la même occasion demander le remplacement de la descente d'eau pluviale chez Monsieur [redacted] (appartement 827).

Ces points sont approuvés à l'unanimité.

Résultat des votes

Oui : 53.600 quotités Non : 0 quotité Abstention : 0 quotité

13.- Budgets * annexe 2

a.- Provisions pour les Dépenses Courantes –

Charges du 01/10/2017 au 30/09/2018 : 187.924,70€ - 56.000€ Fonds de Réserve = 131.924,70€

- Maintien de l'appel annuel de 145.000€ annuels – Ou –

- Proposition de diminuer l'appel annuel de 5.000€ donnant un appel annuel de 140.000€

Après débats, l'assemblée a décidé de maintenir l'appel annuel de 145.000€

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Résultat des votes

Oui : 53.600 quotités Non : 0 quotité Abstention : 0 quotité

b.- Fonds de Réserve : situation arrêtée au 22/05/2019 : 112.438,21€

- Maintien de l'appel annuel de 56.000€ annuels

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Résultat des votes

Oui : 53.600 quotités Non : 0 quotité Abstention : 0 quotité

En cas de sinistres non-couverts par l'assurance, l'assemblée donne également son accord à l'unanimité de rembourser l'indemnité des dégâts consécutifs par le fonds de réserve.

Résultat des votes

Oui : 53.600 quotités Non : 0 quotité Abstention : 0 quotité

1

2

3

4

5

Détail des dépenses du Fonds de Réserve

• doguage des 2 façades.....	29.532,80€ + 6% Tva = 31.304,77€
• réparations des dégradations des ciels de terrasses	11.532,00€ + 6% Tva = 12.223,92€
• placement de volets à la conciergerie	3.471,04€ + 6% Tva = 3.679,30€
• Rénovation de l'étanchéité de la terrasse de Monsieur Kherder ...	9.570,00€ + 6% Tva = 10.144,20€
• Mise en peinture des ferronneries des balustrades	16.625,00€ + 6% Tva = 17.622,50€
TOTAL	74.974,69€ Tvac

c - Frais extraordinaires

- En cas de nécessité selon les travaux

Point nul et non avenue

14.- Points demandés par des copropriétaires * *Quorum requis : majorité 2/3 des voix*

a.- demande par le syndic

- approbation ou pas du maintien de garder le panneau décoratif de l'entrée lumineux

L'assemblée décide de maintenir le panneau non illuminé. Ce point est approuvé à l'unanimité.

Résultat des votes

Oui : 53.600 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

b.- - demande de Madame Coel et de Madame Hupin Van de Perre

- la mise en peinture des ferronneries des balustrades

Des devis ont été demandés aux firmes Couleur Déco et Cesaer & Cie.

Devis de Cesaer & Cie 39.218,08€ + 6% Tva = 41.571,16€

Devis de Couleur Déco 16.625,00€ + 6% Tva = 17.622,50€

L'assemblée donne son accord pour la mise en peinture des ferronneries des balustrades avec le choix de la firme Couleur Déco dont le devis de 16.625€ + 6% Tva = 17.622,50€. Ces frais seront payés par le fonds de réserve.

Ces travaux seront exécutés après le chantier exécuté par la firme Dizziness (doguage des dalles)

Ces points sont approuvés à l'unanimité.

Toutefois, l'assemblée demande au syndic de se renseigner quant à la pose d'une peinture antirouille ; démarche qui sera exécutée.

Résultat des votes

Oui : 53.600 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

15.- Rapport d'évaluation des contrats de fournitures souscrits par l'ACP

<u>Fournisseur</u>	<u>Rubrique</u>
Ansul	Protection Incendie
DTC Lift	Lift
AIB Vinçotte	Contrôle Lift
All Access	Porte de Garage
Karkan	Curage des égouts
Electrabel	Fournisseur d'énergie
Vervaert et VDA	Plombiers
Ista	Relevé des compteurs
IV&SD	Serrurerie
Bruxelles Propreté	Ramassage poubelles
Ekla	Fourniture produits entretien
Van Dieren Services	Traitement nuisibles
Thiroux	Ramonage cheminée
AMC Maintenance	Société remplacement nettoyage
Fav & Co	Courtier d'assurances
Acerta	Secrétariat Social
Me Carla Barrera	Concierge
Immo Heymans	Syndic

Annex 1

Albert Pav 8
N° ent. : 0850135417
Exercice : du 01/10/2017 au 30/09/2018

Bilan après répartition au 30/09/2018

ACTIF		PASSIF	
312 - Stocks badges	549.38	100 - Fonds de roulement général	11 188.33
314 - Stock télécommande	389.60	101 - Fonds de roulement parc commun	15 000.00
4101 - Dettes copropriétaires	-3 131.19	14 - Résultat exercice	-0.02
433 - Fonds de roulement parc commun	15 000.00	150 - Eau	89.24
481005 - Sinistre PH-2017-15-01-DE	499.13	160 - Fonds de réserve général	77 606.24
492 - Charges à imputer	123.74	162 - Fonds de réserve ascenseur	6 824.35
4991 - Arrondis débiteurs	2.21	440 - Fournisseurs	-13 310.03
550 - Compte d'épargne	12 406.41	481002 - Sinistre PH-2012-15-01-INC	2 200.40
GKCCBEBB BE87088233401694	12 406.41	4992 - Arrondis créditeurs	1.78
551 - Compte à vue	73 761.01		
GKCCBEBB BE77068239300542	73 761.01		
	99 600.29		99 600.29

Immo Heymans
 Chaussée de Gand 1156 Gentssesteenweg
 1082 BRUXELLES
 Tel : 02/377.16.42 | Fax : 02/331.59.11
 Email : info@immoheymans.be
 Num. IPI : 105185

Annex 1

Date édition : 19/06/2019
 Date échéance : 19/07/2019

DÉCOMPTE INDIVIDUEL PROPRIÉTAIRE

Copropriété : 0015 - Albert Pav 8
 Numéro BCE : 0850135417
 Exercice : du 01/10/2017 au 30/09/2018

Répartition des charges communes et individuelles

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
610 - ENTRETIEN ET PETITES RÉPARATIONS DE BÂTIMENT, JARDIN ET ENVIRONS	56.87	0 / 100000		0.00	0.00
6100 - PROTECTION ANTI-INCENDIE	1 151.15	0 / 100000		0.00	0.00
6101 - ASCENSEURS	5 010.85	0 / 100000		0.00	0.00
6102 - INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES	548.61	0 / 100000		0.00	0.00
6103 - SANITAIRES ET CHAUFFAGE	10 617.27	0 / 100000		0.00	0.00
61038 - COMPTEURS ET RELEVÉ DES COMPTEURS	13 084.29	-	-	0.00	0.00
6104 - MENUISERIES	2 052.50	0 / 100000		0.00	0.00
6105 - NETTOYAGE ET TRAITEMENT DES ORDURES MÉNAGÈRES	1 087.67	0 / 100000		0.00	0.00
6106 - JARDINS, PARKINGS ET CHEMINS	1 332.83	0 / 100000		0.00	0.00
6109 - DIVERS	578.38	0 / 100000		0.00	0.00
611 - TRAVAUX DE RÉNOVATION ET AUTRES TRAVAUX EXCEPTIONNELS	3 271.16	0 / 100000		0.00	0.00
6121 - ELECTRICITÉ	4 145.02	0 / 100000		0.00	0.00
6122 - GAZ	25.63	0 / 100000		0.00	0.00
6125 - AUTRES FOURNITURES	56.82	0 / 100000		0.00	0.00
6126 - CHARGES COMMUNES PARC	35 057.33	0 / 100000		0.00	0.00
6130 - HONORAIRES	9 942.62	0 / 100000		0.00	0.00
614 - ASSURANCES	9 295.42	0 / 100000		0.00	0.00
615 - CONCIERGERIE	1 692.91	0 / 100000		0.00	0.00
616 - FRAIS D'ADMINISTRATION ET DE GESTION	51.44	0 / 100000		0.00	0.00
6161 - FRAIS RÉUNIONS	595.52	0 / 100000		0.00	0.00
6166 - FRAIS DIVERS GESTION	191.80	0 / 100000		0.00	0.00
62 - RÉMUNÉRATIONS, CHARGES SOCIALES ET PENSIONS	27 671.28	0 / 100000		0.00	0.00
6580 - APPEL DE FONDS DE RÉSERVE	56 000.00	0 / 100000		0.00	0.00
75 - PRODUITS FINANCIERS	-66.00	0 / 100000		0.00	0.00
643 - FRAIS PRIVATIFS	4 473.33			0.00	0.00
SOUS-TOTAL	187 924.70			0.00	0.00
TOTAL	187 924.70			0.00	0.00