

ACP RESIDENCE Cicéron
Avenue Cicéron 23-25-27 à 1140 Evere

PROCES VERBAL

ASSEMBLEE GENERALE EXTRA-ORDINAIRE de l'ACP RESIDENCE CICERON tenue en date du VENDREDI 14 juillet 2023 à 20h en la salle Epiphanie, rue de Genève 470B, à 1030 Bruxelles

La séance est ouverte sur la base de 143 copropriétaires présents ou valablement représentés (50,18%) sur un total de 285 copropriétaires. En nombre de quotités, il y a 2.888,75 (54,93 %) sur un total de 5.259 quotités.

Ceci dit le double quorum est atteint et l'assemblée extraordinaire peut se tenir valablement.

1. Constitution du bureau

1.1. Nomination du président de séance parmi les copropriétaires présents (CC Art. 577-6 § 5) : Thierry De Leeuw

1.2. Nomination du/des scrutateurs

- _____
- _____
- _____
- _____

1.3. Le secrétaire. Cette tâche revient au syndic à qui il incombe de rédiger et lire en fin de séance les décisions prises par l'assemblée. Les copropriétaires présents pourront désigner un(e) secrétaire pour tenir le rôle :

2. PV de l'AG du 28 avril 2023

Le délai légal de contestation de 4 mois n'ayant pas encore été atteint, il n'est pas possible d'approuver ce PV.

3. Démission de GTI

Dans un courrier recommandé du 7 juin 2023, GTI a notifié l'ACP de son souhait de mettre fin au contrat avec, comme contractuellement prévu, un préavis de 3 mois (première moitié de septembre)

1.1. Sélection d'un nouveau syndic



Sur base du tableau comparatif fourni en annexe, il est demandé à l'AG de choisir un nouveau syndic pour remplacer GTI.

Le conseil de copropriété recommande Trust Office (IGS étant également un choix équivalent, la distance des bureaux ont penché la balance vers Trust Office).

1.2. Spécifications par rapport au nouveau syndic

- Il faut que le contrat avec le nouveau syndic spécifie qu'il respecte les statuts de la copropriété et son règlement de l'ordre d'intérieur.
- Discuter la possibilité de souscrire un contrat d'un an au lieu de deux ans avec le nouveau syndic.
- Les frais pour l'ouverture d'un sinistre doivent être attribués en fonction de la nature, soit au copropriétaire, soit à la copropriété.
- Exactement comme les frais résultant d'une demande d'un notaire pour obtenir les documents requis lors d'une vente d'un bien immobilier.

Il est demandé à l'AG de voter et marquer son accord sur ce choix.

VOTE (+50% - 1 Trust Office, 2 IGS, 3)

TRUST OFFICE : 1.804,25

IGS : 784,75

EUROFA : 0

TOTAL : 2.589

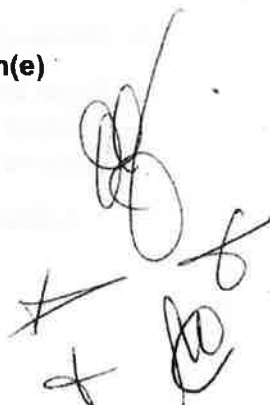
4. Choix d'un(e) concierge

Etant donné que la priorité est d'assurer la continuité de la gestion de l'immeuble par le syndic, le conseil propose que l'AG donne mandat au syndic conjointement avec le conseil de copropriété, pour sélectionner une concierge avec un contrat à durée déterminée qui couvrira la période jusqu'à la publication des résultats de la prochaine AG ordinaire 2024 et également d'effectuer les ajustements nécessaires aux contrats existants qui découlent de ce choix (société de nettoyage, etc.)

Nous pensons que c'est la meilleure solution car cela permet :

De ne pas avoir à attendre la prochaine AG pour déjà avoir un(e) concierge

De ne pas devoir convoquer une nouvelle AG extraordinaire



De pouvoir voter, pour confirmer (ou pas) un contrat à durée indéterminée après plusieurs mois d'activité, ce qui devrait donner du recul pour s'assurer de la satisfaction du/de la candidat(e)

Un certain nombre de copropriétaires préfère une concierge habitant dans l'immeuble. Toutefois cela dépend des conditions d'une concierge habitant dans la loge dans l'immeuble (compliqué dans le cadre d'un contrat à durée déterminé) ou habitant à l'extérieur. Tout dépend des candidatures que le conseil de copropriété va recevoir.

GTI ne veut pas s'occuper de la sélection de la concierge. Ce sera au nouveau syndic à élaborer le choix avec le conseil des copropriétaires.

Si le nouveau syndic en collaboration avec le conseil des copropriétaires va faire un choix, GTI suivra cette décision.

Il est demandé à l'AG de voter et marquer son accord sur ce choix.

VOTE (+50% - 1 approbation, 2 refus, 3 abstention)

APPROBATION : 2.158

REFUS : 648,5

TOTAL : 2.806,5

5. Clarifications par rapport à l'AG du 28 avril 2023

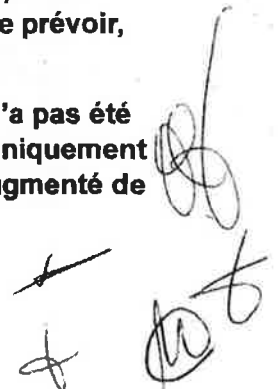
Lors de l'AG d'avril, certains points étaient incomplets ou mis au vote de sorte à ne pas pouvoir savoir ce que l'AG avait décidé (l'AG a décidé de maintenir le fond de réserve et également de l'augmenter)

5.1. Fond de réserve

Nous savons tous, les prix des matériaux, fournitures et des professionnels du bâtiment ont fortement augmentés ces dernières années. Depuis des années, le montant du fond de réserve n'a pas suivi cette hausse de prix. Cela nous apparaît comme un risque pour la copropriété.

De plus, la performance énergétique des bâtiments est de plus en plus un point d'attention tant pour les acheteurs et locataires, que pour les pouvoirs publics (limitation de l'indexation, projet d'imposer une amélioration du PEB sous peine de pénalités ou amendes, etc.). Ceci impliquera des investissements très importants qu'il y a lieu de prévoir, plutôt que de subir.

Etant donné que durant plusieurs années, le fond de réserve n'a pas été indexé, nous proposons de l'augmenter cette année de 15% (uniquement entre 2021 et 2023, les loyers, les salaires et allocations ont augmenté de plus de 16,4 %).



Le montant du fond de réserve passerait annuellement de 184.065 € à 211.675 € (soit 40,25 € par quotité) ou par trimestre de 46.016,25 € à 52.918,69 € (soit une augmentation de 1,31 € par quotité pour arriver à 10,06 € par quotité). La date de prise d'effet de ce montant, s'il est changé, sera avec effet rétroactif au 1 juillet 2023 .

Il est demandé à l'AG de voter et marquer son accord sur ce budget.

VOTE (+50% - 1 augmentation du fond de réserve, 2 maintien du fond de réserve, 3 abstention)

AUGMENTATION DU FOND DE RESERVE : 1.783,5

MAINTIEN DU FOND DE RESERVE : 908,25

TOTAL : 2.691,75

5.2. Procuration donnée aux membres du Conseil de Copropriété pour recevoir les recommandés destinés à l'Association des Copropriétaires

Il est demandé à l'AG de voter et d'octroyer ces procurations

VOTE (+50% - 1 accord pour la procuration, 2 refus, 3 abstention)

ACCORD POUR LA PROCURATION : 2.152,50

REFUS : 574

TOTAL : 2.726,5

6. Communications à faire aux locataires (Art. 577-10 § 4 – Opposabilité)

Conformément à l'article 2 de notre R.O.I., le syndic a l'obligation de communiquer aux locataires les décisions qui sont prises et qui peuvent leur être opposés.

Un bulletin d'information spécifique leur sera adressé, les informant de ces décisions.

7. Annexes

Analyse des offres des candidats comme syndic.

Les offres complètes des syndics sont disponibles à la permanence, ou par demande au conseil ou au syndic.

Tous les documents relatifs aux point inscrits à l'ordre du jour peuvent être consultés par les copropriétaires au local de la permanence aux jours et heures habituels (Art. 577-6, § 3)



68	
141	
167	
156	
6	
30	
55	
115	
171	
209	
262	
35	
4	
176	
95	
136	
174	
49	
230	
72	
89	
96	
60	
67	
154	
192	
219	
266	
41	
254	
86	
18	
122	
238	
94	
263	
224	
127	
190	
175	
169	
255	
178	
179	
90	
166	
28	
27	
56	
185	
63	
61	
268	
233	
196	
195	
88	
24	
105	
20	
155	
252	
26	
106	
220	
138	
182	
181	
281	
146	
100	
34	
80	
264	

B10 CV-019 PJ-138	21.5	1
S08 CV-148	9	1
L10 BOX-033	19.75	1
K10 CV-109 GP-012	20.75	1
L07 CV-071	19	1
RsT	21	1
R10 CV-137 PJ-139	15.5	1
0 L04	19	1
C09 CV-176	20	1
RsA CV-092	21	1
F05 CV-045 BOX-087	15.75	1
S13 CV-157	9.5	1
M13 CV-110	14	1
T08 PJ-148	21.5	1
M06	20	1
K02 CV-050	20	1
B04	21	1
M02 CV-093 BOX-019	20.75	1
0 L03	19	1
C05 CV-005 GP-062 GP-072	21.5	1
G10 CV-185	20	1
GP-064	0.75	1
T02	21	1
P11 CV-138 BOX-040	21.75	1
P02 GP-081	21.75	1
O08 CV-117 BOX-030	21.75	1
N12 CV-122	20	1
N08	20	1
N05 CV-139 PJ-135	20.5	1
N03 CV-162	20	1
N02	20	1
K08 CV-091 BOX-099 BOX-100	21.5	1
I11 CV-061 BOX-111	19.75	1
I12 CV-055 BOX-090	20.75	1
J08 CV-088 PJ-121	20.5	1
J01	20	1
I03 CV-077	19	1
0 H12 CV-080 BOX-025	20.75	1
E09 S01 CV-004 CV-142	18	1
D08 CV-170	21	1
D03 CV-184 RES7	21.5	1
C04 CV-174 BOX-041	20.75	1
A08 CV-180 BOX-027 RES5	22.25	1
A10 CV-011	21	1
B03 CV-020 BOX-088	21.75	1
C01 CV-188	20	1
BOX-022	0.75	1
F12 CV-035	15	1
H04 CV-064	20	1
0 D07	21	1
I13	14	1
J06 CV-089	20	1
O04 CV-152 PJ-149	21.5	1
G09 GP-053	20.75	1
J10 CV-079	20	1
H10 CV-070 GP-013	20.75	1
G12	20	1
C11 CV-040 BOX-003	20.75	1
D12 CV-012 CV-013	21	1
B01 CV-031	21	1
0 B12 CV-025 BOX-008	21.75	1
B11 CV-187 BOX-036	21.75	1
C13 CV-183	17	1
A11 A12 CV-023 CV-059 BOX-023 G	44	1
F09 CV-018	15	1
O02 CV-146 PJ-126 PJ-127	22	1
RsL	19	1
T12	21	1
M07	20	1
J07 O12 CV-096 CV-151 BOX-108 PJ	42.25	1
I10 CV-063 BOX-031 GP-057	20.5	1
E01 CV-066	9	1
Q07 CV-123	20	1
0 T11 CV-099 GP-076	21.75	1

70
69
279
280
119
113
259
135
32

E12 G13 CV-048	23	1
Q09 PJ-115	20.5	1
B08 CV-186 RES9	21.5	1
T09	21	1
P05 CV-160 BOX-035	21.75	1
F04 CV-015	15	1
A04 CV-181	21	1
D04 CV-044 BOX-060 PJ-117	22.25	1
E04 CV-178	9	1

AG Extraordinaire 14/7/2023 - dépouillement Juillet 2023

	Total quotité	5259	Pourcentage
	Nombre propriétaires	285	
	Nombre Quotité présentes/représentés	2888.75	54.93%
	Nombre propriétaires présents/représentés	143	50.18%

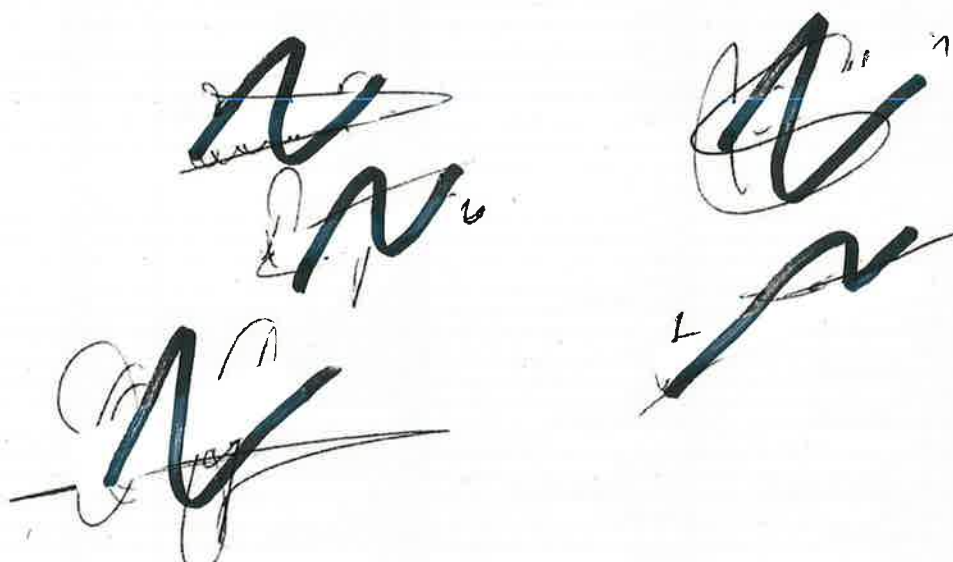
Note: Si une personne se présente avec un mandat, il sera ajouté comme mandataire pour son propre vote afin de vérifier les quotas

N° de référence	Prénom	Appartement	Quotités	Présences
8		RsJ	20	1
62		O I09 CV-058 GP-017	19.75	1
77		I05 BOX-097 PJ-129	21.25	1
84		C07 CV-049 GP-077	20.75	1
118		I07 CV-074	19	1
145		M09	20	1
150		RsI RsK BOX-068 BOX-104 PJ-132 PJ	42	1
213		O Q08 CV-166	20	1
215		O T07 CV-090	21	1
222		P09	21	1
244		K06 CV-165 BOX-042	20.75	1
272		G02	20	1
273		M03	20	1
277		Q11	20	1
239		G05 CV-189	20	1
73		F08 G11 L13 RiQ CV-172 CV-177 BO	64.25	1
120		RsP S07 CV-115 PJ-131 PJ-157	31	1
284		RsO CV-153 GP-074 PJ-153	22.25	1
133		M08 GP-063 GR-066	21.5	1
36		T03	21	1
148		O H07 CV-057 GP-085	20.75	1
97		I02 CV-154 GP-048	20.75	1
51		GP-014	0.75	1
214		H08 CV-072	20	1
200		O R08 CV-190 BOX-109	15.75	1
199		PJ-145	0.5	1
270		O L08	19	1
67		P11 CV-138 BOX-040	21.75	1
126		RiM PJ-120	22.5	1
152		P10 CV-120 BOX-034	21.75	1
285		P12 CV-127 BOX-107	21.75	1
203		H09 CV-060	20	1
248		A01 CV-001 BOX-101 RES8	22.25	1
3		D11 CV-033	21	1
13		E02 CV-041 PJ-122	9.5	1
201		O03 CV-156	21	1
40		RsC	20	1
102		D05 CV-173	21	1
134		L11	19	1
9		O A02 CV-008	21	1
76		C02 CV-179	20	1
202		B02 CV-024 BOX-006 PJ-130 RES3	22.75	1
160		D02 CV-067	21	1
228		A06 F11 CV-006 CV-175 BOX-092	36.75	1
274		RsE	15	1
142		O G03 CV-046	20	1
198		I01 PJ-141 RES4	20	1
75		I08 CV-065	19	1
40		RsC	20	1
173		E06 CV-047 PJ-140	9.5	1
212		H11 CV-068	20	1
217		G08	20	1
7		O T01	21	1
189		A03 CV-017	21	1
283		N11 CV-147 BOX-020	20.75	1
210		RsB CV-095 PJ-147 PJ-160	22	1
188		D06 CV-032	21	1
184		B09 CV-002 BOX-021 BOX-105	22.5	1
23		RsG	20	1
81		I04 CV-056	19	1

Le détail des votes sera annexé à ce procès-verbal pour donner les spécifications refus et abstentions. Un 0 dans le tableau représente une abstention.

Toutes les enveloppes contenant les listes de présence, les procurations et bulletins de votes ont été mise sous scellées et signé par les scrutateurs.

Il est accepté par les assesseurs qu'il y est potentiellement une marge d'erreur d'un pourcent dans l'encodage.



Handwritten signatures in blue ink, including a large stylized 'N' and other illegible marks.



Small handwritten marks and signatures in the bottom right corner.

AG Extraordinaire 14/7/2023 - dépouillement Juillet 2023

Ordre encodage	N° de référence	Nom	Prénom	Lots	Biens	Quotités	S1	4	S1	3.1			4		5.1		5.2	
										1 - Trust Office	2 - IGS	3 - Eurofa	1 - Oul	2 - Non	1 - Oul	2 - Non	1 - Oul	2 - Non
1	8			124	Rsj	20	1	1	1	1,804.25	784.75	0.00%	2,158.00	648.50	1,783.50	908.25	2,152.50	574.00
2	62			0	119	09 CV-058 GP-017	19.75	1	1	19.75			19.75		19.75		19.75	
3	77			129	105 BOX-097 PJ-129	21.25	1	1	1	21.25			21.25		21.25		21.25	
4	84			35, 303	C07 CV-049 GP-077	20.75	1	1	1	20.75			20.75		20.75		20.75	
5	118			117	107 CV-074	19	1	1	1	19			19		19		19	
6	145			178	M09	20	1	1	1	20			20		20		20	
7	150			110, 139,	Rsj Rsk BOX-068 BOX-	42	1	1	1	42			42		42		42	
8	213			234	Q08 CV-166	20	1	1	1	20			20		20		20	
9	215			277	T07 CV-090	21	1	1	2	21			21		21		21	
10	222			220	P09	21	1	1	2	21			21		21		21	
11	244			145	K06 CV-165 BOX-042	20.75	1	1	1	20.75			20.75		20.75		20.75	
12	272			84	G02	20	0	1	0				20					
13	273			172	M03	20	1	1	1	20			20		20		20	
14	277			237	Q11	20	1	1	1	20			20		20		20	
15	239			87	G05 CV-189	20	1	1	0	20			20		20		20	
16	73			76, 93,	F08 G11 L13 Rk CV-	64.25	0	1	0				64.25				64.25	
17	120			211, 262	RSP S07 CV-115 PJ-	31	0	1	0				31				31	
18	284			197	R50 CV-153 GP-074	22.25	1	1	1	22.25			22.25		22.25		22.25	
19	133			177	M08 GP-063 GP-066	21.5	1	1	1	21.5			21.5		21.5		21.5	
20	36			273	T03	21	0	1	0				21		21		21	
21	148			103, 287	H07 CV-057 GP-085	20.75	1	1	2	20.75			20.75		20.75		20.75	
22	97			126	J02 CV-154 GP-048	20.75	1	1	2	20.75			20.75		20.75		20.75	
23	51			315	GP-014	0.75	2	1	1			0.75	0.75		0.75		0.75	
24	214			104	H08 CV-072	20	2	1	1	20			20		20		20	
25	200			249	R08 CV-190 BOX-109	15.75	2	1	2	15.75			15.75		15.75		15.75	
26	199			320	PJ-145	0.5	2	1	2			0.5	0.5		0.5		0.5	
27	270			162	L08	19	1	1	2	19			19		19		19	
28	67			222, 318	P11 CV-138 BOX-040	21.75	1	1	2	21.75			21.75		21.75		21.75	
29	126			168	RIM PJ-120	22.5	0	1	2				22.5		22.5		22.5	
30	152			221	P10 CV-120 BOX-034	21.75	1	1	0	21.75			21.75		21.75		21.75	
31	285			223, 288	P12 CV-127 BOX-107	21.75	2	2	2	21.75			21.75		21.75		21.75	
33	248			105	H09 CV-060	20	2	1	2	20			20		20		20	
34	3			2	A01 CV-001 BOX-101	22.25	1	1	1	22.25			22.25		22.25		22.25	
35	13			53	D11 CV-033	21	1	1	1	21			21		21		21	
36	201			58	E02 CV-041 PJ-122	9.5	1	1	0	9.5			9.5		9.5		9.5	
37	40			200	O03 CV-156	21	1	1	1	21			21		21		21	
38	102			28	R5C	20	1	1	1	20			20		20		20	
39	134			47	D05 CV-173	21	1	1	1	21			21		21		21	
40	9			165	L11	19	1	2	2	19			19		19		19	
41	76			3	A02 CV-008	21	1	1	1	21			21		21		21	
42	202			17	B02 CV-024 BOX-006	22.75	1	1	1	22.75			22.75		22.75		22.75	

Handwritten signature and initials.

+
70
A
H

143 32

60 E04 CV-178 9 1 1 2 1 9 9 9 9



COMPTE-RENDU

L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DE L'ACP RESIDENCE CICERON qui se tiendra le VENDREDI 28 AVRIL 2023 à 19h00' en la salle Epiphanie, rue de Genève 470 B, à 1030 Bruxelles

M. Peter Herman gérant de la SPRL GTI, syndic, ouvre la séance à 19h45
Sont présents ou représentés 155 copropriétaires représentant 2.500 quotités. (sous réserve de vérification)
Après avoir vérifié que les dispositions légales en la matière ont été respectées, il sera demandé à l'assemblée de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1° Constitution du bureau

- a) Nomination du /de la président(e) de séance parmi les copropriétaires présents (CC Art. 3.87, §5NCc).

.....
.....

.....
.....

- b) Numination du / des scrutateur(s)

.....
.....
.....
.....

.....
.....
.....
.....
.....

I 10
903
L 5
R.S.D
Bex 22

- c) Le secrétaire : Cette tâche revient au syndic, mais la loi permet qu'en début de séance, les copropriétaires désignent un / une secrétaire spécifique pour tenir ce rôle.
Le / la secrétaire rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.
A la fin de la séance, et après lecture, ce procès-verbal est signé par le / la présidente de l'assemblée générale, par le / la secrétaire et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.
Il pourra s'agir d'une version manuscrite qui sera ultérieurement dactylographiée.

2° PV de l'AG (écrite) du 31 mars 2022

Aucune action en annulation ou réformation n'ayant été introduite dans les délais prescrits par la loi, ce PV peut être considéré comme approuvé à l'unanimité.

3° Rapports aux copropriétaires et décharge aux mandataires

Les mandataires après avoir fait rapport devant l'AG lui demandent de leur donner décharge pour le mandat qui leur avait été confié.

3.1 Adjoint au commissaire aux comptes.

Rapport de [] en annexe. Décharge.

✓

VOTE +50%

Votes Oui = 1.218,25.. quotités - Majorité atteinte / ~~non atteinte~~

Votes Non = 976,25.. quotités

Votes Abstention = 890,25..... quotités

conteste la dénomination du commissaire aux comptes adjoint. N'ayant pas de diplôme en comptabilité, et faisant partie du conseil, je m'efforce de rechercher des erreurs.

3.2 Conseil de copropriété.

Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa missions (Art.3.90 §4 Ncc)

Décharge.

✓

VOTE +50%

Votes Oui = 1.814,25.. quotités - Majorité atteinte / ~~non atteinte~~

Votes Non = 1.096,25.. quotités

Votes Abstention = 174,25..... quotités

3.3 Syndic

- Communication du syndic : vous trouverez en annexe, une communication relative à différents points auxquels les copropriétaires doivent être particulièrement attentifs.
- Communication concernant TEM en annexe
- Décharge pour l'ensemble de sa gestion y compris l'approbation des comptes.

✓ **VOTE +50%**

Votes Oui = 1.683,25. quotités - Majorité atteinte / ~~non-atteinte~~

Votes Non = 1.098,25... quotités

Votes Abstention =303,25..... quotités

4° Etat des terrasses.

À la suite de la communication, présentée par le syndic au point 3.3.a), à propos de l'entretien et de l'état général de certaines terrasses, il est demandé à l'assemblée de générale si elle serait d'accord de faire expertiser les terrasses de l'immeuble afin d'inventorier toutes les défauts dont elles sont entachées et notamment : état des murs, des joints, des garde-corps, des séparations, ...

Il est demandé à l'AG de voter et marquer son accord pour faire expertiser les terrasses et d'inventorier toutes les défauts constatés.

✓ **VOTE +50%**

Votes Oui = 2.842,05. quotités - Majorité atteinte / ~~non-atteinte~~

Votes Non = 155,00.....quotités

Votes Abstention =87,25..... quotités

- Pourquoi terrasses arrières? Car ce sont les terrasses les plus exposées aux intempéries.
- Qui paie? Les propriétaires des terrasses concernées de manière privée.
- Les terrasses à l'avant sont moins abîmées et feront l'objet d'une expertise afin d'inventorier les problèmes dans un second temps.

5° Renouvellement des contrats de fourniture d'énergies - Gaz et électricité

Après analyse des offres remises par Total Energies et par Engie, un nouveau contrat de fourniture du gaz et de l'électricité a été souscrit par le syndic, avec Engie, pour la période du 01/03/2023 au 01/03/2024.

Il s'agit d'un contrat indexé dont le prix pourra varier au fil des mois et qui pourra par conséquent influencer éventuellement les appels de fonds trimestriels futurs.

Il est demandé à l'assemblée générale de confirmer son accord sur la souscription de ces 2 contrats.

✓

VOTE +50%

Votes Oui = 2943,50 quotités - Majorité atteinte / ~~non atteinte~~

Votes Non = 61,75 quotités

Votes Abstention = 79,50 quotités

M. ... indique qu'une rupture de contrat pourrait se faire à tout moment en cours d'année en vue des prix du marché.

6° Budgets prévisionnels pour 2023. (Art. 3.89 §5, 16°)

6.1. Fonds de roulement

Si l'on maintient le fonds de roulement au niveau de celui de 2022, il s'élève à :

519.866,04 € pour l'année soit 98,85 € par quotité, ou encore

129.966,51 € par trimestre soit 24,71 € par quotité

Les appels de fonds des 1^{er} et 2^{ème} trimestre ont été établis sur ces bases.

Pour mettre nos finances mieux à l'abri des fluctuations liées aux nouveaux prix du gaz et de l'électricité, il est proposé à l'assemblée générale d'augmenter le fonds de roulement de 50.000 € sur base annuelle, à partir du 3^{ème} trimestre 2023. Cela portera le fonds de roulement à :

569.866,04 € pour l'année soit 108,36 € par quotité, ou encore

142.466,51 € par trimestre soit 27,09 € par quotité

Il est demandé à l'AG de voter et marquer son accord sur cette augmentation du fonds de roulement qui sera alors appliquée à partir du 3^{ème} trimestre 2023.

En cas de vote négatif, le fonds de roulement demeurera au niveau de celui de 2022.

✓

VOTE +50%

Le syndic souhaite rappeler que **conformément à la loi, il a parmi ses missions celle d'administrer les fonds de l'ACP.** De ce fait, et si une envolée imprévisible des prix devait mettre en péril la stabilité financière de l'ACP, il serait contraint de la répercuter sur le montant des appels de fonds trimestriels à venir ou via un appel de fonds spécial.

Il est impératif que le "fonds de roulement 2023" soit suffisamment étoffé pour pouvoir faire face en toutes circonstances au paiement des factures de l'ACP.

Les frais de servitude 2022 imputables à Cicéron 2 s'inscriront comme recette dans les comptes 2023 de notre copropriété.

Votes Oui = 2667,75 quotités - Majorité atteinte / ~~non atteinte~~

Votes Non = 267,25 quotités

Votes Abstention = 159,75 quotités

6.2 Fonds de réserve

184.065 € pour l'année soit 35,00 € par quotité, ou encore
46.016,25 € par trimestre soit 8,75 € par quotité.

Il est demandé à l'AG de voter et marquer son accord sur ce budget.

✓ VOTE +50%

Votes Oui = 1.883,50 quotités - Majorité atteinte / ~~non atteinte~~

Votes Non = 1.171,75 quotités

Votes Abstention = 29,50 quotités

6.3. Indexation du fonds de réserve.

Le conseil de copropriété propose de procéder à une "indexation automatique du fonds de réserve sur base de l'indexation".

Au moment d'envoyer l'invitation, aucune information n'est parvenue au syndic lui permettant de soumettre des propositions précises de vote à l'AG. Nous ignorons notamment ce qui justifie cette indexation aux yeux du conseil de copropriété, ni à partir de quand cette indexation devrait entrer en vigueur sachant que 2 trimestres ont déjà été appelés sur base du budget proposé ci-dessus.

Malgré cela, il est demandé à l'AG de voter et marquer son éventuel accord sur l'indexation du fonds de réserve selon les modalités à définir en cours de séance.

✓ VOTE +50%

Votes Oui = 1.552,00 quotités - Majorité atteinte / ~~non atteinte~~

Votes Non = 1.361,00 quotités

Votes Abstention = 171,75 quotités

Modalités de l'éventuelle indexation :

II. propose une indexation de 15% sur le fonds de réserve.

II. signale que le FR récolte 184.000 annuellement et compte tenu qu'on augmente le fonds de roulement de 50.000 €, il faut être ~~raisonnable~~ raisonnable.

7° Personnel - Gratification.

7.1. Gratifications à l'égard de M. Bouraki.

Cette dernière a fait valoir son droit à la retraite et terminera ses fonctions au service de l'ACP le 31/03/2023. En remerciement pour tout le travail qu'elle a accompli au service et dans l'intérêt de la copropriété, mais aussi pour mettre l'accent sur la disponibilité dont elle a témoigné de très nombreuses fois à l'égard des occupants de la résidence, il est proposé par le syndicat d'octroyer à M. Bouraki une gratification exceptionnelle de 10.000€.

Il est demandé à l'AG de voter et marquer son accord sur cette gratification exceptionnelle à l'égard de M. Bouraki.

✓ **VOTE +50%**

Votes Oui = 1.342,50 quotités - Majorité atteinte / non atteinte

Votes Non = 1.621,50 quotités

Votes Abstention = 120,75 quotités

NB : Il est à noter que cette gratification - brute - sera taxée à 50%

7.2. Gratifications à l'égard de M. Bouraki.

Il est proposé par le syndicat d'octroyer à M. Bouraki une gratification équivalente à 10% de son salaire de décembre 2022.

une gratification équivalente à 10% de son

Il est demandé à l'AG de voter et marquer son accord sur cette gratification à M. Bouraki.

✓ **VOTE +50%**

Votes Oui = 2.800,25 quotités - Majorité atteinte / non atteinte

Votes Non = 243,50 quotités

Votes Abstention = 41,00 quotités

7.3. Procuration donnée au / à la concierge, pour recevoir les recommandés destinés à l'Association des copropriétaires.

Il est demandé à l'AG de voter et d'octroyer ces procurations.

✓ **VOTE +50%**

Votes Oui = 1.569,25 quotités - Majorité atteinte / ~~non atteinte~~

Votes Non = 83,50 quotités

Votes Abstention = 1.042,00 quotités

Ce sera d'application à partir de la nomination d'un(e) concierge choisi(e) par l'AG.

8° Conseil de copropriété (Art. 3.90 Ncc).

8.1. C:

1) M. Ce dernier veillera plus particulièrement au suivi des sinistres afin que soit respectée la plus juste imputation possible entre sinistres communs et sinistres d'ordre statuts et du ROI

2) :

3) :

4) :

5) :

8.2. Election des membres au Conseil de copropriété

Il est demandé à l'AG de voter et de marquer son accord sur chacune des candidatures qui suivent :

8.2.1

8.2.2

8.2.3 :

8.2.4 :

8.2.5 :

Précision apportée par la loi du 18 juin 2018, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019 : ces mandats courent depuis la présente AG jusqu'à la prochaine l'AG ordinaire de 2024 et sont renouvelables. Merci donc aux candidats d'éviter d'abandonner leur mandat en cours d'exercice !

✓ **VOTE +50%**

M. Brams : Votes Oui = 1.937,25 quotités - Majorité atteinte / ~~non atteinte~~

Votes Non = 1.022,50 quotités

Votes Abstention = 125,00 quotités

Mme. Clairbois : Votes Oui = 1.943,00 quotités - Majorité atteinte / ~~non atteinte~~

Votes Non = 868,25 quotités

Votes Abstention = 273,50 quotités

M. De Leeuw : Votes Oui = 1.467,25 quotités - Majorité atteinte / ~~non atteinte~~

Votes Non = 1.148,50 quotités

Votes Abstention = 169,00 quotités

À la question de savoir le nombre de personnes faisant partie du Conseil de copropriétés, il a été répondu minimum 2 et maximum 9.

: Votes Oui = 2.003,75 quotités - Majorité atteinte / ~~non atteinte~~
 Votes Non = 835,00 quotités
 Votes Abstention = 246,00 quotités
 : Votes Oui = 2.765,00 quotités - Majorité atteinte / ~~non atteinte~~
 Votes Non = 172,50 quotités
 Votes Abstention = 147,25 quotités

9° Collège des commissaires aux comptes

9.1. Candidatures

1) M. E

Ce dernier veillera principalement les factures et leurs imputations.
 Il veillera aussi au suivi des sinistres afin que soit respectée la plus juste imputation possible entre sinistres communs et sinistres d'ordre privatif dans le respect des statuts et du ROR.

expert-comptable indépendant chargé de contrôler les comptes de la

3) M. I

9.2. Election

Il est demandé à l'AG de voter et marquer son accord sur chacune des candidatures

✓ VOTE +50%

Votes Oui = 1.975,75 quotités - Majorité atteinte / ~~non atteinte~~
 Votes Non = 982,25 quotités
 Votes Abstention = 126,75 quotités
 Votes Oui = 613,75 quotités - Majorité ~~atteinte~~ / non atteinte
 Votes Non = 2.305,00 quotités
 Votes Abstention = 166,00 quotités
 Votes Oui = 2.887,25 quotités - Majorité atteinte / ~~non atteinte~~
 Votes Non = 19,75 quotités
 Votes Abstention = 177,75 quotités

NB : En cas d'élection de M. Lurquin, il est rappelé que ses prestations seront payantes.

M. L. demande 1000 € pour ses prestations.
 Etant donné que parmi les candidats, est contrôleur financier et maîtrise la comptabilité, un comptable extérieur ne semble plus nécessaire.

10° Syndic - Fin du mandat du syndic - Reconstitution ou non - Présentation de nouvelles offres de service.

10.1. Il est demandé à l'AG de voter et marquer son accord sur la reconduction pour 1 an du mandat de G.T.I. Spri en tant que syndic.

Par ce vote, l'AG confirme également le mandat au syndic :

- Pour poursuivre les contrevenants en justice en cas de non-respect de l'Acte de base, du Règlement de copropriété et du Règlement d'ordre intérieur de la copropriété.
- Dans le cadre explicite de l'article 26 du R.O.I., de poursuivre par tout moyen de droit, le recouvrement des sommes dues à l'ACP.

✓ **VOTE +50%**

Votes Oui = 1.625,25 quotités - Majorité atteinte / ~~non atteinte~~

Votes Non = 1.279,75 quotités

Votes Abstention = 179,75 quotités

- M. - propose de reconduire le mandat de G.T.I suite à son expérience de 15 ans en tant que ^{m.}commissaire aux comptes.

- M. explique qu'il n'a pas eu de bonnes relations avec G.T.I en demandant plusieurs exemples dont un problème avec ClickNet.

Mais ce point n'étant pas à l'G.J., met fin à la discussion.

10.2. Nouveau syndic, nouvelles offres de service.

Demande du conseil de copropriété : "Proposition de non-renouvellement de GTI et sélection d'un autre syndic".

Du fait de cette demande, **et en cas de vote "non" quant à la reconduction du contrat du syndic actuel, l'assemblée générale aura à se prononcer sur la désignation d'un nouveau syndic.**

Notons toutefois, qu'au moment d'envoyer la présente invitation, le conseil de copropriété n'a fourni aucune information à propos d'éventuelles nouvelles candidatures et que dès lors, il est impossible à ce stade de rédiger une invitation complète et permettant à chacun de se faire une opinion, et de se prononcer sur les choix qui leur seront offerts.

Précisons, que même si lors de l'assemblée générale un choix majoritaire en faveur d'un nouveau syndic se dégagait, il resterait encore à négocier le contenu de son contrat et à le ratifier.

11° Remplacement de la concierge

Le départ de [] est un point qui devait obligatoirement venir à l'ordre du jour de la présente assemblée. Plusieurs propriétaires se sont d'ailleurs manifestés auprès du syndic à ce sujet en vue de l'assemblée générale, et le conseil de copropriété également, a souhaité que ce problème soit évoqué.

Notons que les réactions des copropriétaires qui sont parvenues au syndic, vont principalement dans le sens du maintien d'un ou d'une concierge dans l'immeuble. Citons :

- "Pas d'accord pour suppression de concierge",
- "Il faut absolument quelqu'un sur place qui puisse agir le plus vite possible en cas de sinistre : inondation ou incendie par exemple", il reconnaît également que "l'équipe de nettoyage donne satisfaction à beaucoup d'entre nous".
- "Une concierge est indispensable pour les 3 immeubles".

Quant au conseil de copropriété, il précise : "Concierge (remplacement oui/non ? Via une société ?)"

Deux voies semblent possibles :

- 1) la recherche d'une nouvelle personne pour occuper la fonction de concierge
- 2) avoir recours à une société extérieure pour assurer l'entretien de la résidence.

Les 2 solutions sont envisageables, mais les implications pour l'ACP comme individuellement pour chaque copropriétaire, ne seront évidemment pas les mêmes dans l'un ou l'autre cas de figure.

De même, la nature des services qui seront rendus seront très différents selon la solution retenue.

Qui recevra les recommandés destinés à l'ACP, qui donnera accès aux corps de métiers lorsque de travaux devront être exécutés, qui répondra aux demandes de la police de quartier, affichera les différentes communications aux valves, qui ..., qui.....

Pour pouvoir avancer dans ce problème, il sera demandé à l'AG de se positionner d'abord par rapport à ces 2 options

11.1 Il est demandé à l'AG de voter et marquer son accord sur le maintien de la fonction de concierge

✓ **VOTE +50 %**

Votes Oui = 2.154,00... quotités - Majorité atteinte / ~~non atteinte~~

Votes Non = 916,75... quotités

Votes Abstention = 14,00... quotités

"Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire, complète et précise, et doivent notamment décrire de manière pertinente ce sur quoi l'assemblée générale devra délibérer" - Art. 71 du ROI.

Voici les propositions reçues par le syndic :

12.1 Proposition de M. I

"J'aimerais mettre à l'agenda de l'assemblée la nécessité de protéger et isoler les façades situées sur les côtés du bâtiment.

Avez-vous déjà regardé à cela ? Il y a des parties qui sont devenues moins résistantes et cela crée de la moisissure et dégrade la valeur de l'immeuble (sans compter le risque pour la santé)."

Commentaire du syndic : S'il la demande de _____ va dans le sens d'une nouvelle hydrofugation des pignons, l'estimation des travaux serait sans doute de l'ordre de 120.000 € (estimation faite en extrapolant le prix d'un précédent traitement).

Si M. Gendarme vise un autre type de traitement, il faudrait qu'il s'en explique plus amplement en séance.

A titre indicatif, une estimation avait été demandée en 2021, à la firme Goos, pour le placement d'un bardage sur les 2 pignons comprenant une isolation de 10 cm. Le budget avoisinait les 500.000 €.

Dans l'état actuel des choses, et faute d'informations suffisantes, le syndic propose à l'AG de se prononcer sur la réalisation d'une étude préalable qui permettrait d'aboutir à une proposition concrète et chiffrée à présenter p.ex. lors de l'AG de 2024.

12.1 Il est demandé à l'AG de voter et marquer son accord sur l'opportunité de réaliser une étude visant les différentes solutions d'isolation des pignons.

✓ **VOTE +50%**

Votes Oui = 1.826,50 quotités - Majorité atteinte / ~~non atteinte~~

Votes Non = 1.044,50 quotités

Votes Abstention = 213,75 quotités

12.2 Propositions du conseil de copropriété.

NB : plusieurs propositions du conseil de copropriété ont déjà été abordées dans les points précédents

a) Moratoire sur le placement de bornes pour voitures électriques

b) Etude bureau de prévention incendie

Commentaire du syndic : voir aussi les demandes de M et de Mme

12.2.b. Il est demandé à l'AG de voter et marquer son accord d'entreprendre une étude sur la prévention et la sécurité incendie dont les résultats pourront être discutés lors d'une prochaine AG.

✓

VOTE +50 %

Votes Oui = 2.141,75... quotités - Majorité atteinte / ~~non atteinte~~

Votes Non = 829,50... quotités

Votes Abstention = 113,50... quotités

c) Remplacement du vieux système de caméras. Il faudrait des caméras pour l'arrière du parking et pour les entrées.

Aujourd'hui, l'ancien système compte 16 caméras il y a pas mal de zones supplémentaires que nous souhaiterions couvrir (locaux poubelles, sas après l'entrée, etc) - on serait donc sans doute avec entre 24 à 32 nouvelles caméras.

Commentaire du syndic : Le syndic a eu connaissance d'une demande de prix faite par le conseil de copropriété à la société Vista Security qui a déjà travaillé dans l'immeuble. Cependant, à partir du moment où on évoque un remplacement complet du "vieux système de caméras" et éventuellement de l'appareil qui enregistre les images, le syndic estime qu'il n'est pas suffisant de s'adresser à un seul fournisseur et qu'une pluralité d'offres de service et de prix doit être soumise à l'AG. De plus, est-il vraiment justifié de procéder à de tel investissements ? Au moment d'envoyer l'invitation, le syndic n'était pas en possession d'avantage d'information sur la question ce qui ne lui permet pas de soumettre des propositions concrètes de vote à l'AG.

d) Remplacement des plaquettes de sonnettes par une liste (réduction des coûts et résultat plus propre).

e) Boîte à livres

Commentaire du syndic : au moment d'envoyer l'invitation, aucune information suffisante n'est parvenue au syndic lui permettant de soumettre des propositions concrètes de vote à l'AG.

f) Barrière accès parking

Commentaire du syndic : voir aussi une demande de M et Mme
Ce point nécessite de recueillir l'avis et l'approbation du syndic de l'immeuble voisin (communément appelé Cicéron 2), puisque cette barrière serait construite sur une zone en servitude.

12.2.f. Il est demandé à l'AG de voter et marquer son accord éventuel sur la réalisation d'une étude visant l'installation d'une telle barrière en concertation avec le syndic de l'immeuble Cicéron 2.

✓ **VOTE +50 %**

Votes Oui = 1.282,75... quotités - Majorité ~~atteinte~~ / non atteinte

Votes Non = 1.546,75... quotités

Votes Abstention = 222,25... quotités

Le terrain de l'entrée de parking arrière est la propriété de Cicéron 2. Cette question sera mise à l'ordre du jour de l'A.G. 2024.

g) Modifications du ROI (voir proposition précédentes)

Commentaire du syndic : sur base de cette seule demande, le syndic estime ne pas être en mesure de formuler des propositions précises de votes à soumettre à l'AG. En effet, pas mal de points évoqués précédemment par le conseil de copropriété ont déjà trouvé une réponse, et c'est aussi oublier toutes les personnes qui antérieurement, n'étaient pas encore propriétaires dans l'immeuble. Une reformulation des desideratas précis du conseil n'aurait peut-être pas été inutile.

h) Faire une étude pour la cogénération et/ou panneaux photovoltaïques afin de la proposer à l'AG 2024.

Commentaire du syndic : ce point est à rapprocher d'une demande de

12.2.h. Il est demandé à l'AG de voter et marquer son éventuel accord sur l'opportunité d'entreprendre une étude sur la cogénération et/ou panneaux photovoltaïques, dont les résultats pourront être discutés lors d'une prochaine AG.

✓ **VOTE +50%**

Votes Oui = 1.814,25... quotités - Majorité atteinte / ~~non atteinte~~

Votes Non = 1.096,25... quotités

Votes Abstention = 174,25... quotités

12.3 Propositions de M.

"J'aimerais qu'on aborde le sujet du remplacement de la concierge qui partira prochainement à la retraite"

"Au n°23, entre les niveaux -1 et -2 il n'y a pas de rampe d'escalier et celui-ci n'est pas aisé. Est-il possible d'en installer une ?"

Commentaire du syndic : pour la concierge, voir le point 11° traitant du sujet, quant aux rampes, elles ont été installées.



12.4 Proposition de

a) Qu'en est-il avec le problème d'infiltration et d'humidité dans le plafond (des plafonds) de ma terrasse C 5 et ce depuis des années ! Faudra-t-il attendre que cette humidité s'infilte dans les appartements ?



b) Idem, dans le parking en sous-sol -2 (niveau de l'emplacement 72) fuite d'eau le long du joint (double poutre) !



c) Possibilité éventuelle de placer une simple barrière en bois au niveau de l'enclos des poubelles (déchets ménagers), afin d'éviter que des personnes ne viennent systématiquement fouiller et éparpiller les déchets à terre le soir tard. Ce qui provoque la visite des Corneilles et Renards, le résultat n'est pas à encourager le personnel le matin dès son arrivé !



d) Demander au personnel de ranger les poubelles jaunes et bleues avec l'ouverture des couvercles dirigée vers l'avenue Cicéron, ce qui les empêchera de s'ouvrir par la pression du

vent, cela évitera, les boîtes en cartons, papiers, bidons et bouteilles plastiques de se retrouver sur le trottoir du 23 et accrochés dans les haies pendant les journées venteuses.

Commentaire du syndic : les points a, b et d) seront évoqués en séance. Le point c) est à rapprocher d'une demande de M. _____ (voir 12.6.c).

12.5 Proposition de

Ce dernier demande d'organiser une pétition en vue de faire installer de façon définitive un radar avenue Cicéron, à hauteur de notre immeuble, p.ex à côté de l'arrêt du bus 66.

Commentaire du syndic : il ne semble pas que ce genre d'initiative soit du ressort de l'ACP et que dès lors l'AG n'a pas à prendre de décision sur le sujet ni d'émettre de vote. Une pétition peut en revanche parfaitement être organisée à l'initiative d'un propriétaire ou occupant comme cela s'est déjà produit par le passé.

12.6 Propositions de M

a) Mise en place/rénovation du système de prévention incendie

Commentaire du syndic : ce point est à rapprocher des demandes du conseil de copropriété et Voir le point 12.2.b. ci-dessus

b) Protection du parking extérieur arrière par la pose d'une barrière limitant l'accès aux occupants

Commentaire du syndic : ce point est à rapprocher d'une demande du conseil de copropriété. Voir le point 12.2.f. ci-dessus

c) Fermeture à clé de la pergola pour éviter l'intrusion de mendiants extérieurs

Commentaire du syndic : ce point est à rapprocher d'une demande de Mme De
ir le point 12.4.c. ci-dessus

d) Adaptation des locaux de tri à ordures selon la nouvelle norme régionale bruxelloise

e) Pose d'une marche de niveau pour l'entrée 27 arrière (au niveau du parking arrière)

f) Adaptation des entrées aux personnes handicapées / personnes âgées / parents avec une poussette (placer des rampes).

g) Organiser des séances (ou tutoriels online) d'explication du règlement intérieur pour nouveaux arrivants

Commentaire du syndic : ces différents points seront évoqués en séance et la meilleure solution sera recherchée.

12.7 Proposition d

Mettre une sirène d'évacuation en cas de problème d'incendie pour que tous les occupants soient prévenus en cas de problème.

Commentaire du syndic : voir aussi une demande du conseil de copropriété. Voir 12.2.b.

12.8 Propositions de

Pourriez-vous à nouveau demander à TOUS de ne pas laisser trainer des papiers, des sacs plastiques, des bouteilles vides sur leur terrasse. Par grand vent tout cela se trouve le matin et très *souvent* les week-ends sur le trottoir. Cela fait sale et très en désordre !! Également, de ne pas claquer les portes d'entrée des appartements lorsqu'on rentre et sort et surtout de ne pas avoir des conversations à TRES HAUTE VOIX EN CRIANT ET RIANT en attendant l'ascenseur, comme c'est souvent le cas. Je suis sûre que certains voisins n'osent rien dire mais quand on leur pose la question ils répondent : "oui il y a beaucoup de bruit même à l'intérieur lorsqu'on met le haut-parleur du téléphone très fort" donc, j'aimerais que l'aspect "BRUITS et PAPIERS TERRASSE" soient mis à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale prochaine.

13° Permanences

(2 fois par mois les 1^{er} et 3^{ème} mardis), Mme participeront comme par le passé au rôle des permanences du mardi soir.

14° Communications à faire aux locataires (Article 3.93 §5 NCC)

Le syndic a l'obligation de communiquer aux locataires les décisions qui sont prises et qui peuvent leur être opposées.

Un bulletin d'information spécifique leur sera adressé, les informant de ces décisions.

Annexes :

Seront joints au PV définitif, les tableaux reprenant les noms des copropriétaires qui ont voté contre les décisions prises par l'AG ou qui se sont abstenus (Art.3.87 §10 NCC)

Signatures :

Le président de l'AG :

Le secrétaire de l'AG :

Les copropriétaires encore présents :

[Handwritten scribbles and marks, including a large 'N' on the left and various lines and symbols in the center and right.]

P.S. : M. ... reconvoquera le Conseil,
les scrutateurs et le Président
car les résultats de vote ne correspondent
pas.

[Handwritten signatures and scribbles at the bottom of the page.]

ACP Resouce Center VME Resource Code - BCE / ASD RSD 195-207

Process Name	Norm Name	3.1	3.2	3.3	4	5	6.1	6.2	6.3	7.1	7.2	7.3	8.2.1	8.2.2	8.2.3	8.2.4	8.2.5	8.2.6	9.2.2	9.2.3	10.1	11.1	11.2	12.1	12.2a	12.2b	12.2c	
8A CV92		21.00		21.00			21.00	21.00	21.00	21.00			21.00	21.00	21.00				21.00	21.00	21.00							
A1 R8 BOX 101 CV1		22.25		22.25			22.25	22.25	22.25	22.25			22.25	22.25	22.25				22.25	22.25	22.25							
A2 CV9		21.00		21.00			21.00	21.00	21.00	21.00			21.00	21.00	21.00				21.00	21.00	21.00							
A3 CV17		21.00		21.00			21.00	21.00	21.00	21.00			21.00	21.00	21.00				21.00	21.00	21.00							
A4 CV 181							21.00	21.00	21.00	21.00			21.00	21.00	21.00				21.00	21.00	21.00							
A6 BOX 32 CV175 *							36.75	36.75	36.75	36.75			36.75	36.75	36.75				36.75	36.75	36.75							
E11		22.25					22.25	22.25	22.25	22.25			22.25	22.25	22.25				22.25	22.25	22.25							
A8 BOX 27 CV180		21.00		21.00			21.00	21.00	21.00	21.00			21.00	21.00	21.00				21.00	21.00	21.00							
BESS																												
A19 CV 11							44.00	44.00	44.00	44.00			44.00	44.00	44.00				44.00	44.00	44.00							
A11 CV 11 CV 58																												
A12 - P154310																												
A13 CV182		22.00		22.00			22.00	22.00	22.00	22.00			22.00	22.00	22.00				22.00	22.00	22.00							
A18 CV 95 - P1160							21.00	21.00	21.00	21.00			21.00	21.00	21.00				21.00	21.00	21.00							
A281 PARE (P28)		22.75		22.75			22.75	22.75	22.75	22.75			22.75	22.75	22.75				22.75	22.75	22.75							
B2 BOX 9 J130							21.75	21.75	21.75	21.75			21.75	21.75	21.75				21.75	21.75	21.75							
B25 CV43							21.00	21.00	21.00	21.00			21.00	21.00	21.00				21.00	21.00	21.00							
B3 BOX 88 CV20		21.00		21.00			21.00	21.00	21.00	21.00			21.00	21.00	21.00				21.00	21.00	21.00							
B4																												
B8 RESO CV188							22.50	22.50	22.50	22.50			22.50	22.50	22.50				22.50	22.50	22.50							
B9 BOX 21 P12105		21.00		21.00			21.00	21.00	21.00	21.00			21.00	21.00	21.00				21.00	21.00	21.00							
B10 CV19							21.50	21.50	21.50	21.50			21.50	21.50	21.50				21.50	21.50	21.50							
B11 CV 187 BOX 32							21.75	21.75	21.75	21.75			21.75	21.75	21.75				21.75	21.75	21.75							
B12 BOX CV25		20.00		20.00			20.00	20.00	20.00	20.00			20.00	20.00	20.00				20.00	20.00	20.00							
B20		20.00		20.00			20.00	20.00	20.00	20.00			20.00	20.00	20.00				20.00	20.00	20.00							
C1 CV186		20.00		20.00			20.00	20.00	20.00	20.00			20.00	20.00	20.00				20.00	20.00	20.00							
C2 CV179		20.00		20.00			20.00	20.00	20.00	20.00			20.00	20.00	20.00				20.00	20.00	20.00							
C4 BOX 41 CV174							20.75	20.75	20.75	20.75			20.75	20.75	20.75				20.75	20.75	20.75							
C5 CV6 GP8 - GP72		21.50		21.50			21.50	21.50	21.50	21.50			21.50	21.50	21.50				21.50	21.50	21.50							
C7 CV48 - GP77 (M)		20.75		20.75			20.75	20.75	20.75	20.75			20.75	20.75	20.75				20.75	20.75	20.75							
C9 CV176		20.00		20.00			20.00	20.00	20.00	20.00			20.00	20.00	20.00				20.00	20.00	20.00							
C10 CV8 - BOX 8							20.75	20.75	20.75	20.75			20.75	20.75	20.75				20.75	20.75	20.75							
C21							20.75	20.75	20.75	20.75			20.75	20.75	20.75				20.75	20.75	20.75							
C11 BOX3 CV40							17.00	17.00	17.00	17.00			17.00	17.00	17.00				17.00	17.00	17.00							
C13 CV183		22.25		22.25			22.25	22.25	22.25	22.25			22.25	22.25	22.25				22.25	22.25	22.25							
B20 BOX 8		21.00		21.00			21.00	21.00	21.00	21.00			21.00	21.00	21.00				21.00	21.00	21.00							
SCHLES							21.50	21.50	21.50	21.50			21.50	21.50	21.50				21.50	21.50	21.50							
D2 CV67							22.25	22.25	22.25	22.25			22.25	22.25	22.25				22.25	22.25	22.25							
D3 RES7 CV184		15.00		15.00			15.00	15.00	15.00	15.00			15.00	15.00	15.00				15.00	15.00	15.00							
D4 CV44 - P117							9.00	9.00	9.00	9.00			9.00	9.00	9.00				9.00	9.00	9.00							
D47 - 8965028		9.50		9.50			9.50	9.50	9.50	9.50			9.50	9.50	9.50				9.50	9.50	9.50							
D5 CV173		21.00		21.00			21.00	21.00	21.00	21.00			21.00	21.00	21.00				21.00	21.00	21.00							
D6 CV22		21.00		21.00			21.00	21.00	21.00	21.00			21.00	21.00	21.00				21.00	21.00	21.00							
D7							21.00	21.00	21.00	21.00			21.00	21.00	21.00				21.00	21.00	21.00							
D8 CV170		21.00		21.00			21.00	21.00	21.00	21.00			21.00	21.00	21.00				21.00	21.00	21.00							
D9 GP8		21.75		21.75			21.75	21.75	21.75	21.75			21.75	21.75	21.75				21.75	21.75	21.75							
D11 CV23		21.00		21.00			21.00	21.00	21.00	21.00			21.00	21.00	21.00				21.00	21.00	21.00							
D12 CV17		21.00		21.00			21.00	21.00	21.00	21.00			21.00	21.00	21.00				21.00	21.00	21.00							
D13							11.00	11.00	11.00	11.00			11.00	11.00	11.00				11.00	11.00	11.00							
HUE		15.00		15.00			15.00	15.00	15.00	15.00			15.00	15.00	15.00				15.00	15.00	15.00							
E1 CV 66		9.00		9.00			9.00	9.00	9.00	9.00			9.00	9.00	9.00				9.00	9.00	9.00							
E2 P132 CV41		9.50		9.50			9.50	9.50	9.50	9.50			9.50	9.50	9.50				9.50	9.50	9.50							
E3 CV28		9.00		9.00			9.00	9.00	9.00	9.00			9.00	9.00	9.00				9.00	9.00	9.00							
E4 CV176							9.00	9.00	9.00	9.00			9.00	9.00	9.00				9.00	9.00	9.00							
E5 CV27 - P2140							9.50	9.50	9.50	9.50			9.50	9.50														



GESTION & TRANSACTIONS
IMMOBILIERES

S.P.R.L.

Square François Riga, 1

1030 Bruxelles

EXPERT-CONSEIL IMMOBILIER
ETAT DES LIEUX
EXPERTISES
ESTIMATIONS
RECEPTION TRAVAUX

Bruxelles, le 22.04.2022

ADMINISTRATION DE BIENS
GERANCE IMMEUBLE

ACP RESIDENCE CICERON
Avenue Cicéron, 23-25-27 à 1140 EVERE
N° d'entreprise 0850 195 397

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES
COPROPRIETAIRES DE MARS 2022 TENUE EN PROCEDURE ECRITE**

Validité de l'assemblée

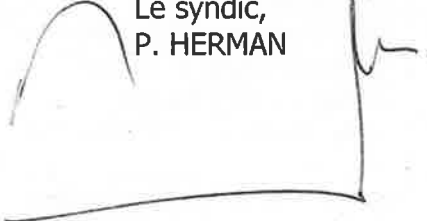
- Nombre de bulletins de vote reçus et valables : 175
- Quotités totales des bulletins de vote reçus et valables : 2.887,25 sur 5.259,00

Les deux quorums sont donc atteints avec plus de 50 %. Le dépouillement et contrôle des votes ont été effectués par ainsi que par

Résultats des votes

Tableau en annexe. Il mentionne tous les points qui étaient à voter avec pour chacun d'entre eux le nombre de votes respectivement obtenus pour le oui et le non ainsi que les anomalies constatées par les scrutateurs.

Le syndic,
P. HERMAN



ACP Résidence CICERON - BCE 0850 195 397
AG du 31 mars 2022 - Procédure écrite pour les votes

Résultats des votes - Majorité obtenues à +50%

Point de l'OJ	Votes valides Quotités	OUI		NON		Proposition acceptée	
		Quot	%	Quot	%		
7	Accord pour le passage aux compteurs d'eau relevés à distance-Selon l'offre d'Aquatel et sur base d'un contrat de location de 10 ans.	2.788,22	2.711,97	97,27	76,25	2,73	OUI
8.1	Décharge à M ; gestion des assurances - des litiges - des contentieux et du personnel sur le plan administratif.	2.607,75	2.440,25	93,58	167,50	6,42	OUI
8.2	Décharge à ; assistant au commissaire aux comptes.	2.621,75	2.145,50	81,83	476,25	18,17	OUI
8.3	Décharge à management de l'homme à tout faire.	2.711,25	2.175,75	80,25	535,50	19,75	OUI
8.4	Décharge au conseil de copropriété	2.557,00	2.156,00	84,32	401,00	15,68	OUI
8.5	Décharge au syndic vs l'ensemble de sa gestion	2.588,75	1.660,00	64,12	928,75	35,88	OUI
9.1	Fonds de roulement - Accord sur le montant proposé	2.690,00	2.653,50	98,64	36,50	1,36	OUI
9.2	Fonds de réserve - Accord sur le montant proposé	2.691,00	2.512,25	93,36	178,75	6,64	OUI
10.1	Gratification au personnel - Mme	2.596,25	2.395,50	92,27	200,75	7,73	OUI
10.1	Gratification au personnel si	2.540,75	2.243,00	88,28	297,75	11,72	OUI
10.2	Accord pour donner procuration aux membres du conseil de copropriété et au personnel pour recevoir les recommandés destinés à l'ACP	2.710,72	2.508,47	92,54	202,25	7,46	OUI
11.1	Conseil de copropriété - Accord sur la candidature d	2.554,25	2.237,75	87,61	316,50	12,39	OUI
11.2	Conseil de copropriété - Accord sur la candidature d	2.508,25	1.717,00	68,45	791,25	31,55	OUI
11.3	Conseil de copropriété - Accord sur la candidature d	2.283,95	1523,25	66,69	760,70	33,31	OUI
11.4	Conseil de copropriété - Accord sur la candidature de	2.366,75	1.716,50	72,53	650,25	27,47	OUI
12	Collège des commissaires aux cptes Accord sur la candidature de	2.769,00	2.358,25	85,17	410,75	14,83	OUI
13	Syndic - Accord sur la reconduction pour 1 an du contrat de GTI et octroi du mandat nécessaire : 1) pour poursuivre les contrevenants en justice en cas de non-respect de l'acte de base, du règlement de copropriété et du ROI, et 2) dans le cadre explicite de l'Art. 26 du ROI, pour poursuivre par tout moyen de droit, le recouvrement des sommes dues à l'ACP.	2.547,75	1.812,75	71,15	735,00	28,85	OUI

Schaerbeek, le 20 avril 2022

Dépouillement des bulletins de votes

**recueillis dans le cadre de l'organisation de l'assemblée générale de mars 2022
de l'ACP RESIDENCE CICERON selon une procédure écrite.**

Préliminaires : les bulletins de votes sont parvenus au syndic, par courrier fermé, par mail, et certains déposés simplement dans la boîte de 96 du 23.

L'ouverture des courriers fermés a été effectuée en présence des 4 soussignés.

Début du dépouillement le 13 avril 2022 à 14h. A la fin de la journée, l'ensemble des bulletins a été placé dans des grandes enveloppes scellées par les soussignés.

Suite et fin du dépouillement le 20 avril 2022.

Lieu : dans les bureaux du syndic

Sont présents chaque fois : M Herman (syndic)

N°

Les scrutateurs ont fait les constatations suivantes :

Nombre de bulletins de votes reçus et valables : 175

Quotités totales des bulletins de votes reçus et valables : 2.887,25

Remarque : 4 votants ont envoyé 2 fois leur bulletin de vote. Ils n'ont bien sûr été comptabilisés qu'une seule fois. Les bulletins en question ont été agrafés ensemble.

Particularités :

N° Parcelle	Code appart	Commentaire
30	C2	Deux bulletins identiques-On a choisi le plus récent
36	C8	Double vote en 9.2 oui et abstention = vote nul → comptabilisé avec les abstentions
44	D2	Double votes en 11.3 et 11.4 oui et abstention = votes nuls → comptabilisés avec les abstentions
54	D12	Deux bulletins identiques-On a choisi le plus récent
94	G12	Deux votes blancs en 10.1 et 10.2 = comptabilisés avec les abstentions
124	RsJ	Deux votes blancs en 9.1 et 9.2 = comptabilisés avec les abstentions
130	J6	Deux votes blancs en 9.1 et 9.2 = comptabilisés avec les abstentions
144	K5	Double vote en 8.1 et 8.5 = vote nul → comptabilisé avec les abstentions
158	L4	Vote blanc en 8.4 = comptabilisés avec les abstentions
237	Q11	Vote blanc en 8.1 = comptabilisés avec les abstentions
244	R3	Votes blancs en 10.1, 11.1, 11.2, 11.3, 11.4 et 13 = comptabilisés avec les abstentions
255	RsS	Votes blancs en 9.1 et 9.2 = comptabilisés avec les abstentions
317	PJ140	Vote blanc en 8.4 = comptabilisés avec les abstentions

Corrections :

N° Parcelle	Code appart	Personnes ayant voté 'OUI' pour un point où elles étaient concernées
1	RsA	Pt. 11.1 = changé en abstention
103	H7	Pt. 11.3 = changé en abstention
129	J5	Pt. 8.4 et 11.2 = changés en abstentions
314	Box 22	Pt. 8.2, 8.3 et 1 2 = changés en abstentions

Les scrutateurs attestent de l'exactitude des chiffres repris dans le présent rapport.

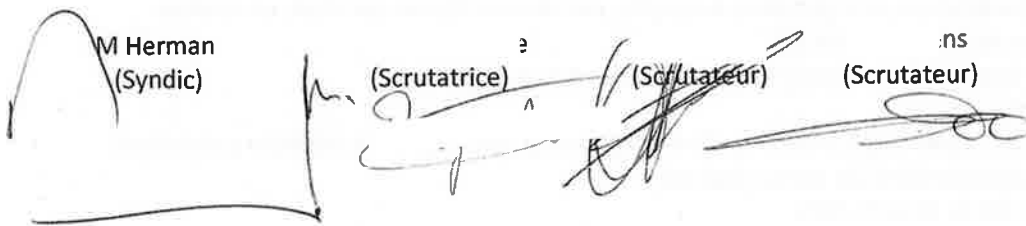
Sur base de ces résultats, le syndic procédera à la rédaction et à la diffusion des documents nécessaires.

M Herman
(Syndic)

(Scrutatrice)

(Scrutateur)

(Scrutateur)





Syndic - Square François Riga, 1 - 1030 Bruxelles
☎ 02 242 62 40 - 📠 02 242 82 45

Schaerbeek, le 07 mars 2022

ACP RESIDENCE CICERON

Avenue Cicéron, 23-25-27 à 1140 EVERE
N° d'entreprise 0850 195 397

CONVOCATION

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

Comme annoncé lors de l'appel à candidatures du 20 janvier dernier, l'**ASSEMBLEE GENERALE DE L'ACP RESIDENCE CICERON** de mars 2022 sera organisée selon une **PROCEDURE ECRITE pour les votes**.

Il n'y aura donc pas de réunion physique, mais chacun pourra exprimer ses choix, sans devoir se déplacer en renvoyant simplement son bulletin de vote complété et signé, au syndic.

Il est important de noter que pour être recevables, les bulletins de vote devront parvenir au syndic au plus tard **POUR LE JEUDI 31 MARS 2022 À MINUIT**.

Important : si vous souhaitez des informations complémentaires à propos de cette assemblée générale, vous pouvez prendre contact avec le syndic soit par mail à gtisprl@gmail.com soit par téléphone au 02 242 62 40 (de 8h à 12h et de 13h à 15h).

ORDRE DU JOUR

Il est demandé à l'assemblée de prendre connaissance de l'ordre du jour suivant et de faire connaître ses choix au moyen du bulletin de vote joint à la présente convocation :

1° Constitution du bureau

La vérification des quorums de présences requis par l'art. 3.87 §5 (NCc), et le dépouillement des résultats des différents votes seront effectués début avril 2022 par les scrutateurs qui se sont portés candidats auprès du syndic.

2° PV de l'AG du 22 mars 2019

C'est la dernière assemblée générale qui a pu se tenir avant la crise sanitaire. Aucune action en annulation ou réformation n'ayant été introduite dans les délais prescrits par la loi, **ce PV peut être considéré comme approuvé à l'unanimité**.

3° Toitures - Rénovation

La réception définitive des travaux a été actée, sans remarques, le 19 janvier 2021 par l'ensemble des parties.

4° Chauffage - Rénovation

La réception provisoire des travaux a été actée, le 29 septembre 2021 par l'ensemble des parties. Elle était assortie de réserves qui devront avoir été levées avant la réception définitive.

5° Prolongation du permis d'environnement

La prolongation du permis d'environnement nous a été accordée par l'IBGE en mars 2020 pour une période de 15 ans.

A un moment donné, nous avons craint que certaines nouvelles dispositions du permis doivent être transcrites dans le règlement d'ordre intérieur de Cicéron

Il n'en est finalement rien, et le ROI ne sera donc pas impacté.

6° Remplacement des colonnes de décharge des WC et des eaux usées SDB + remplacement des canalisations d'eau sanitaires montantes SDB (+ isolation pour l'EC).

Ces travaux avaient été votés par l'assemblée générale de 2018.

A ce jour, une seule colonne qui connaissait de très gros problèmes a été traitée.

La situation sanitaire et la difficulté de mobiliser les corps de métiers compétents, ces 2 dernières années, ont fait que ce chantier n'a plus progressé.

De plus, s'il est facile d'avoir accès aux colonnes techniques dont les regards donnent sur les corridors, il est beaucoup plus difficile d'organiser le travail lorsque ces regards se trouvent à l'intérieur des salles de bain ce qui implique d'avoir accès aux appartements.

Nous avons aujourd'hui un recul de 4 ans par rapport à 2018 et force est de constater que depuis, plus aucune fuite ou problème particulier n'ont été enregistrés à propos des décharges communes des salles de bains.

Nous surseoirons donc temporairement à la poursuite de ce projet et mobiliserons les finances de la copropriété pour d'autres problèmes plus prioritaires.

NB : l'assemblée générale de mars 2018 avait donné son accord pour ces travaux. Cet accord n'a rien perdu de sa validité. Aussi, le syndic pourrait relancer ces travaux à n'importe quel moment si de nouveaux problèmes se présentaient dans d'autres colonnes.

7° Aquatel - Relevé des compteurs - Lecture à distance

Une nouvelle "directive européenne en matière d'efficacité énergétique", en vigueur depuis 2020, **impose notamment** que tous les compteurs d'eau et de chauffage devront pouvoir être lus à distance.

L'immeuble Cicéron répond déjà aux attentes de l'Europe pour les compteurs de chauffage, mais il lui reste encore à franchir le pas pour les compteurs d'eau.

Puisque cela devient une obligation, la question n'est plus de savoir s'il convient ou non d'opter pour ce mode de lecture, mais bien plutôt comment et quand réaliser au mieux l'opération.

Un point également à ne pas négliger, les compteurs actuels sont pour la plupart assez anciens, ce qui augmente le risque de pannes et/ou dysfonctionnements, avec pour conséquence une possible perturbation de la juste répartition des consommations.

Proposition d'Aquatel, sur base d'un contrat de location du matériel sur 10 ans :

- Remplacement des anciens compteurs d'eau la première année.
NB : Aquatel tiendra compte des compteurs installés récemment et qui devront uniquement être complétés d'un module de lecture à distance
- Garantie sur le matériel durant 10 ans
- Services : - le relevé et un contrôle annuel de bon fonctionnement
- la répartition des frais d'eau
- l'envoi de tous les documents nécessaires
- Indexation annuelle sur base de l'index des prix de détail

Le prix annuel de location par "Compteur d'eau Radio" est de 7,85 € HTVA soit 9,50 € TVAC.

Le fonds de roulement 2022 devrait permettre de faire face à la dépense.

Ces compteurs offrent aussi le grand avantage de pouvoir être relevés de l'extérieur de l'appartement et qu'il ne faudra donc plus être présent dans l'appartement lors du passage d'AQUATEL.

Il est donc proposé à l'AG de voter et marquer son accord pour le passage dès cette année aux compteurs d'eau avec relevé à distance aux conditions de l'offre d'Aquatel.

✓ **VOTÉ +50**

8° Rapports aux copropriétaires et décharge aux mandataires

Les mandataires après avoir fait rapport devant l'AG lui demandent de leur donner décharge pour le mandat qui leur avait été confié.

8.1 Gestion des assurances - des litiges - des contentieux et du personnel sur le plan administratif.

Voir rapport de annexe. Décharge.

✓ **VOTE +50%**

8.2 Commissaires aux comptes.

Voir rapport de M n annexe. Décharge.

Aucun rapport reçu de n annexe. Décharge.

✓ VOTE +50%

8.3 Management de l'homme à tout faire.

Voir rapport de n annexe. Décharge.

✓ VOTE +50%

8.4. Conseil de copropriété (Art.3.90 NCc)

Voir rapport en annexe.

✓ VOTE +50%

8.5. Syndic

Décharge pour l'ensemble de sa gestion.

Concernant les comptes de 2021, ceux-ci n'ont pas encore pu être clôturés, Vivaqua n'ayant toujours pas transmis son décompte final. Dès réception le nécessaire sera fait.

✓ VOTE +50%

9° Budgets prévisionnels pour 2022. (Art.3.89, §5,16°- NCc)

Conséquences de l'évolution des prix du gaz et de l'électricité ?

L'ACP Cicéron bénéficie actuellement auprès d'Engie de contrats à **tarifs fixes**, extrêmement avantageux.

Ces contrats courent jusqu'au **01/03/2023** ce qui signifie que durant toute l'année 2022, l'ACP sera à l'**abri de toute mauvaise surprise** et que les budgets peuvent être maintenus au niveau de l'an dernier.

Ce ne sera vraisemblablement plus le cas pour 2023.

Des nouveaux contrats pour le gaz et l'électricité seront négociés par le syndic fin 2022.

Vu la tendance actuelle, une importante augmentation des prix n'est pas à exclure.

Le syndic souhaite rappeler que **conformément à la loi, il a parmi ses missions celle d'administrer les fonds de l'ACP**. De ce fait, et si cette tendance à la hausse se confirme, il sera de facto dans l'obligation de la répercuter sur le montant des appels de fonds trimestriels de 2023, dont le 1^{er} sera adressé aux propriétaires mi-décembre 2022.

Il est impératif que le fonds de roulement de 2023 demeure suffisamment étoffée pour pouvoir faire face au paiement des factures de gaz et d'électricité, et aussi garantir l'équilibre financier de l'ACP.

Il reste à espérer que d'ici là, les prix des énergies seront redescendus le plus bas possible.

9.1. Fonds de roulement

Il reste inchangé en 2022 et s'élève donc à :

519.866,04 € pour l'année soit 98,85 € par quotité, ou encore

129.966,51 € par trimestre soit 24,71 € par quotité

Les frais de servitudes 2021 imputables à Cicéron 2 s'inscriront comme recettes dans les comptes 2022 de notre copropriété.

Il est demandé à l'AG de voter et marquer son accord sur ce budget.

✓ VOTE +50%

9.2. Fonds de réserve

Il reste inchangé en 2022 et s'élève donc à :

184.065 € pour l'année soit 35,00 € par quotité, ou encore

46.016,25 € par trimestre soit 8,75 € par quotité.

Il est demandé à l'AG de voter et marquer son accord sur ce budget

✓ VOTE +50%

10° Personnel - Gratifications - Procuration.

10.1. Gratifications :

Concierge Mm 10% de décembre 2021

Ouvrier techniq : 10% de décembre 2021 ;

Il est demandé a l'AG de voter et marquer son accord sur chaque gratification proposée.

✓ **2 VOTES +50%**

10.2. Procuration donnée aux membres du Conseil de copropriété et au personnel, pour recevoir les recommandés destinés à l'Association des copropriétaires.

Il est demandé à l'AG de voter et d'octroyer ces procurations.

✓ **VOTE +50%**

11° Conseil de copropriété - Candidatures - Election (Art. 3.90 NCC).

Il est utile de rappeler que conformément à la loi, le conseil de copropriété n'est pas un organe décisionnel et que sa tâche est de "veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions."

A la suite de l'appel à candidatures adressé à l'ensemble des copropriétaires, voici les personnes qui postulent un poste au sein du Conseil de copropriété.

11.1. Mme C appartement RsA - Résidant dans l'immeuble

11.2. M. De appartement J5 - Ne résidant pas dans l'immeuble

11.3. F appartement H7 - Ne résidant pas dans l'immeuble

11.4. M. appartement H9 - Résidant dans l'immeuble

Au moyen du bulletin de vote, il est demandé à l'AG de se prononcer sur chacune de ces candidatures.

Précision apportée par la loi du 18 juin 2018, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019 : les mandats courent depuis la présente AG jusqu'à la prochaine l'AG ordinaire et sont renouvelables.

Merci donc aux candidats d'éviter d'abandonner leur mandat en cours d'exercice !

✓ **4 VOTES +50%**

12° Collège des commissaires aux comptes - Candidatures - Election

Pour qui l'ignorerait, les obligations et compétences de ce collège sont détaillées actuellement à l'Art.38 du règlement de copropriété. Notons que les dispositions de cet article, sont toujours d'application à ce jour mais qu'elles feront prochainement l'objet d'un transfert vers le ROI.

A la suite de l'appel à candidatures adressé à l'ensemble des copropriétaires, seul M Brams (ne résidant pas dans l'immeuble) postule un poste au sein du collège des commissaires.

Au moyen du bulletin de vote, Il est demandé à l'AG de se prononcer sur cette candidature.

✓ **VOTE +50%**

13° Syndic - Reconduction du mandat

Il est demandé à l'AG de voter et marquer son accord sur la reconduction pour 1 an du mandat de G.T.I.

Sprl en tant que syndic.

Par ce vote, l'AG confirme également le mandat au syndic :

- Pour poursuivre les contrevenants en justice en cas de non-respect de l'Acte de base, du Règlement de copropriété et du Règlement d'ordre intérieur de la copropriété.
- Dans le cadre explicite de l'article 26 du R.O.I., de poursuivre par tout moyen de droit, le recouvrement des sommes dues à l'ACP.

✓ **VOTE +50%**

14° Permanences

Se sont proposés pour tenir les permanences du mardi soir :

- I ali - Appartement RsA - Résidant dans l'immeuble - Au besoin 1 fois par mois
- - Appartement RsD - Résidant dans l'immeuble - Au besoin 1 fois par mois
- e résidant pas dans l'immeuble

15° ROI - Transposition des directives de la loi du 18 juin 2018 entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019.

Les modifications à apporter au ROI par le syndic, consistaient principalement à transférer certaines dispositions inscrites dans le règlement de copropriété, vers le ROI tout en tenant compte d'une refonte de certains anciens textes.

Pour être sûr de bien appréhender tous les aspects juridiques de cette transposition, il fut demandé à une juriste de rédiger un projet d'adaptation répondant aux exigences de la loi de 2018.

Entretemps, diverses modifications ont à nouveau été apportées au code civil, dont certaines entrées en vigueur tout récemment en septembre 2021.

Ces modifications, imposent donc au syndic une relecture complète du travail d'adaptation qui avait été fait dans le ROI et, le cas échéant, une mise en adéquation des textes impactés par les nouvelles obligations légales.

Ce travail en profondeur prendra encore un certain temps. Dès qu'il sera terminé, le syndic enverra la nouvelle version du ROI à tous les copropriétaires.

Il appartiendra à chaque propriétaire bailleur d'informer alors la personne qui occupe son lot.

16° Réparation des structures du parking souterrain

De nombreuses infiltrations ont attaqué les structures en béton du garage -2, du jardinet situé au-dessus de la porte du garage côté 27, et de la cheminée servant de sortie de secours côté 23.

Un état des lieux a été réalisé par le bureau d'architectes Medori auquel il a été demandé d'établir un cahier des charges et de lancer des appels d'offres auprès de plusieurs entreprises spécialisées.

Au moment de convoquer la présente AG, le syndic n'est cependant pas encore en possession des conclusions définitives du bureau Medori, ni des offres chiffrées des entreprises consultées.

Voici cependant quelques extraits d'une note reçue du bureau Medori :

" **Constatation de la carbonatation des bétons** : il s'agit de dégradation causée par les anciennes infiltrations et l'humidité ambiante. Il en résulte l'apparition de cloques dans les peintures des ciels de terrasses, mais également des éclats de bétons qui chutent sous l'action de la rouille de leurs armatures internes qui gonflent et font éclater le béton. **Si le phénomène n'est pas stoppé, il en résultera une fragilisation de la structure en béton, ayant déjà commencé.** Ce phénomène de carbonatation des bétons (aussi appelé « cancer » du béton) est un phénomène qui s'auto intensifie. En effet, en éclatant, le béton laisse exposer également un peu plus de béton jusqu'ici encore sain à l'environnement humide extérieur. Ces éléments sains peuvent donc être à leur tour directement attaqués. Ce phénomène va donc de plus en plus vite."

"Le bac à plante placé en partie sur l'étanchéité des sous-sols n'a jamais fait l'objet d'une rénovation. Nous constatons une **dégradation importante du linteau en béton de la porte de garage** situé juste en dessous. Ce linteau a souffert et souffre encore des infiltrations provenant de la façade, du muret supérieur et du bac à plante. **Une réparation s'impose rapidement.**

"Enfin lors de notre visite nous avons pu observer beaucoup de trace de coulée d'eau provenant depuis la gaine de sortie de secours.

Nous observons que les talus autour de celle-ci guident les eaux de ruissellement vers les maçonneries, ce qui cause les infiltrations."

Il semble impératif d'agir et de ne pas laisser la situation se dégrader davantage.
Personne ne souhaiterait un jour voir tomber des fragments de béton sur des biens ou des personnes.

Dès lors, dès que le syndic sera en possession de tous les éléments d'appréciation et des offres chiffrées, il prendra, au mieux des intérêts de l'ACP, les mesures conservatoires nécessaires pour garantir la sécurité des personnes, et endiguer la dégradation des structures du parking souterrain.
Ces travaux seront à charge du fonds de réserve.

17° Communications à faire aux locataires (Article 3.93 § 5 NCc - Opposabilité)

Conformément à l'article 2 de notre R.O.I., le syndic a l'obligation de communiquer aux locataires les décisions qui sont prises et qui peuvent leur être opposées.

Un bulletin d'information spécifique leur sera adressé, les informant de ces décisions.

Annexes :

- ✓ Annexe - Rapport de s adjoint au commissaire aux comptes.
- ✓ Annexe - Rapport de ller.
- ✓ Annexe - Rapport du conseil de copropriété.
- ✓ Annexe - Rapport de concernant le management de l'homme à tout faire
- ✓ Annexe - Rapport de concernant Mme Pelseneer - Concierge
- ✓ Annexe - Bulletin de vote

**Les documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour peuvent être consultés
par les copropriétaires auprès du syndic sur rendez-vous préalable.**

Abréviations utilisées

AG = Assemblée générale

ACP = Association de copropriétaires

BCE = Banque carrefour d'entreprises

IBGE = Institut Bruxellois de la Gestion de l'environnement

ROI = Règlement d'Ordre intérieur

PV = procès-verbal

SdB = salle de bains

ECS = eau chaude sanitaire

PM = permanence

CC = Codé civil



Square François Riga, 1 - 1030 Bruxelles
François Riga Square, 1 - 1030 Brussel

☎ 02 242 62 40 - 📠 02 242 82 45

Schaerbeek, le 22 mars 2019

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE
DU 22 MARS 2019 DE L'ACP RESIDENCE CICERON - BCE 0850 195 397
Avenue Cicéron, 23-25-27 à 1140 EVERE
Tenue en la salle Epiphanie, rue de Genève 470 B, à 1030 Bruxelles**

M. Peter HERMAN gérant de la SPRL GTI, syndic, ouvre la séance à 20h15 après que les scrutateurs aient constaté qu'en début de séance :

a) le double quorum est atteint (Art.577-6 §5)

- 2.791,25 quotités sur un total de 5.259 sont présentes ou représentées.

- 137 personnes, soit plus de la moitié des propriétaires sont présents ou représentés

b) nul n'est en possession d'un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés (Art. 577-6 §7)

c) nul n'est en possession d'un nombre de procurations supérieur au total autorisé par la loi (Art.577-6 §7)

Ensuite, l'assemblée passe à l'ordre du jour **repris et commenté dans la convocation.**

1° Constitution du bureau

a) La présidence de l'assemblée est confiée à _____ 8).

b) Les scrutateurs sont _____) et _____ (1).

c) Le secrétaire : cette tâche sera assumée par le syndic à qui il incombe de rédiger le PV en fin de séance.

2° PV de l'AG du 23 mars 2018

Aucune action en annulation ou réformation n'ayant été introduite dans les délais prescrits par la loi, **ce PV peut être considéré comme approuvé à l'unanimité.**

3° Toitures - Rénovation - Rapport des mandataires

Voir le rapport joint à l'invitation.

Accord sur la prolongation de leur mandat.

	Quotités
NON	15,50
ABSTENTION	124,25

→ La proposition est :

acceptée à la majorité absolue des voix présentes ou représentées 99,42 %

4° Chauffage - Rénovation - Rapport des mandataires

Voir le rapport joint à l'invitation.

4.1. Accord pour confier les travaux de remplacement de la chaufferie en 2019, soit à TEM soit à ABC

Technics dans le respect du cahier des charges établi par le Bureau d'Expertises Deplasse, et des offres chiffrées que nous avons reçues. Les travaux étant financés par le fonds de réserve sans appel de fonds supplémentaires.

	Quotités
NON	0,00
ABSTENTION	292,75

Vote ABC Technics	Quotités
OUI	726,25

Vote TEM	Quotités
OUI	1.727,25

Le choix de l'AG s'est porté sur TEM à la majorité absolue des voix présentes ou représentées 70,40 %



4.2. Accord sur le mandat explicite à _____ **s pour poursuivre le développement de ce projet, et assumer durant les travaux la fonction de MO.**

	Quotités
NON	15,50
ABSTENTION	124,25

→ La proposition est :

acceptée à la majorité absolue des voix présentes ou représentées 99,42 %

5° Ascenseurs - Situation - Rénovation

Voir le rapport joint à l'invitation.

5.1. Accord sur l'offre de Technilift, à réaliser selon un calendrier d'exécution à convenir. Les travaux seront financés par le fonds de réserve sans appel de fonds supplémentaire.

	Quotités
NON	15,50
ABSTENTION	302,25

→ La proposition est :

acceptée à la majorité spéciale des deux-tiers des voix présentes ou représentées 99,38 %

5.2. Accord sur le mandat explicite à l _____ **r poursuivre le développement de ce projet, et assumer durant les travaux la fonction de MO.**

	Quotités
NON	15,50
ABSTENTION	302,50

→ La proposition est :

acceptée à la majorité absolue des voix présentes ou représentées 99,38 %

6° Remplacement des colonnes de décharge des WC et des eaux usées SDB + remplacement des canalisations d'eau sanitaires montantes SDB (+ isolation pour l'EC).

Pour différentes raisons ces travaux, votés par l'AG en mars 2018, n'ont pu être réalisés. Nous mettrons tout en œuvre pour qu'ils débutent enfin cette année.

7° Divers

7.1 Aquatel → voir commentaires dans l'invitation

Intéressant à savoir, Aquatel nous a fourni un petit stock de nouveaux compteurs qui sont munis d'un logement pour un éventuel module "radiofréquence". Leur prix est de 25 € + main d'œuvre pour le placement. Ces compteurs sont disponibles à la permanence.

7.2 Rampe d'accès du garage

L'état de dégradation de la descente vers les garages en sous-sol a atteint un niveau tel qu'une réfection en profondeur s'impose. Le coût des travaux sera de 17.511,20 €, à charge du fonds de roulement. Afin de garantir l'accès au garage durant les travaux, on rénovera la rampe par moitié.

Contact sera pris avec le syndic de l'immeuble voisin qui partage la même rampe pour accéder à ses garages et qui doit participer aux frais d'entretien et de réparation de cette servitude (541/5259).

7.2.1. Accord sur la réalisation de ses travaux.

	Quotités
NON	76,50
ABSTENTION	238,50

→ La proposition est :

acceptée à la majorité spéciale des deux-tiers des voix présentes ou représentées 97 %

7.2.2. Accord sur le mandat explici _____ **pour suivre la réalisation des travaux.**

	Quotités
NON	35,50
ABSTENTION	176,25

→ La proposition est :

acceptée à la majorité absolue des voix présentes ou représentées 98,64 %

7.3 Affaissement le long de la façade du 25

Dans le jardinet longeant la façade du 25, il y a eu un tassement du sol dû probablement à des infiltrations d'eau provenant de la toiture. Les offres en notre possessions oscillent entre 20 et 28.000 €. Ces travaux, à charge du fonds de roulement, sont indispensable et ne peuvent être reportés plus longtemps

7.3.1. Accord sur la réalisation de ses travaux.

	Quotités
NON	37,25
ABSTENTION	166,50

→ La proposition est :

acceptée à la majorité spéciale des deux-tiers des voix présentes ou représentées 98,58 %

7.3.2. Accord sur le mandat explicite is pour suivre la réalisation des travaux.

	Quotités
NON	37,25
ABSTENTION	146,25

→ La proposition est :

acceptée à la majorité absolue des voix présentes ou représentées 98,59 %

8° Rapports aux copropriétaires et décharge aux mandataires

Les mandataires ont fait rapport devant l'AG.

Accord pour leur donner décharge :

8.1 Gestion des assurances - des litiges - des contentieux et du personnel sur le plan administratif.

Décharge à M

	Quotités
NON	55,25
ABSTENTION	146,75

→ La proposition est :

acceptée à la majorité absolue des voix présentes ou représentées 97,91 %

8.2 Commissaire aux comptes. Voir rapport joint à l'invitation. Décharge à n.

	Quotités
NON	15,50
ABSTENTION	143

→ La proposition est :

acceptée à la majorité absolue des voix présentes ou représentées 99,41 %

8.3 Management de l'homme à tout faire. Décharge à M

	Quotités
NON	15,50
ABSTENTION	144,75

→ La proposition est :

acceptée à la majorité absolue des voix présentes ou représentées 99,41 %

8.4 Gestion des locaux à vélos et perception du droit d'occupation.

M Nervesa précise que "l'objectif de permettre aux réels usagers de vélos d'obtenir une place dans les locaux vélos en faisant partir ceux qui occupaient un crochet (ou plusieurs) sans faire usage de leurs vélos est atteint puisque plusieurs crochets sont disponibles dans chacun des trois locaux et que nous ne devons plus refuser de demande d'occupation.

Pour l'année 2018 il reste à récupérer 648 euros de droits d'occupation non payés."

Décharge à M

	Quotités
NON	15,50
ABSTENTION	180

→ La proposition est :

acceptée à la majorité absolue des voix présentes ou représentées 99,41 %

8.5. Syndic. Décharge pour l'ensemble de sa gestion y compris l'approbation des comptes 2018.

	Quotités
NON	15,50
ABSTENTION	174

→ La proposition est :

acceptée à la majorité absolue des voix présentes ou représentées 99,41 %

9° Budgets prévisionnels pour 2019. (CC Art. 577-8, §4, 18°)

9.1. Fonds de roulement.

519.866,04 € pour l'année soit 98,85 € par quotité, ou encore

129.966,51 € par trimestre soit 24,71 € par quotité

Les frais de servitudes imputables à Cicéron II pour 2018 s'inscriront comme recette dans les comptes 2019 de l'ACP.

Accord sur ce budget.

	Quotités
NON	15,50
ABSTENTION	123,50

→ La proposition est :

acceptée à la majorité absolue des voix présentes ou représentées 99,42 %

9.2. Fonds de réserve

184.065 € pour l'année soit 35,00 € par quotité, ou encore

46.016,25 € par trimestre soit 8,75 € par quotité.

Accord sur ce budget ainsi que sur le versement de la prime énergie (67.800 €) sur le fonds de réserve.

	Quotités
NON	15,50
ABSTENTION	123,50

→ La proposition est :

acceptée à la majorité absolue des voix présentes ou représentées 99,42 %

10° Personnel - Gratifications - Procurations.

10.1. Gratifications :

Le conseil de copropriété estime qu'aucune gratification ne doit être accordée cette année.

10.2. Procurations donnée aux membres du Conseil de copropriété et au personnel, pour recevoir les recommandés destinés à l'Association des copropriétaires.

Accord sur l'octroi de cette procurations.

	Quotités
NON	15,50
ABSTENTION	123

→ La proposition est :

acceptée à la majorité absolue des voix présentes ou représentées 99,42 %

11° Conseil de copropriété (CC Art.577-8/1).

11.1. Candidatures :

1) M. C

2) M

3) M

4) M

N

	Quotités
NON	15,50
ABSTENTION	157

→ La proposition est :

acceptée à la majorité absolue des voix présentes ou représentées 99,41 %

14° Délégation de compétence

Les pouvoirs qui suivent sont délégués dès l'assemblée générale de ce 22 mars 2019 jusqu'à la prochaine assemblée générale de mars 2020.

14.1 A M.

- La gestion des assurances et des sinistres.
- La gestion des et la représentation de l'ACP en justice.
- La gestion du contentieux (impayés des charges et des pénalités) une fois le stade amiable dépassé).
- La gestion administrative du Personnel.
- Le suivi des dépannages pour des dysfonctionnements temporaires des installations de la copropriété sans empiéter sur les mandats spécifiques accordés à d'autres mandataires par l'assemblée générale

Accord sur ces délégations.

	Quotités
NON	79,25
ABSTENTION	185

→ La proposition est :

acceptée à la majorité absolue des voix présentes ou représentées 96,96 %

14.2 / Assurer le suivi et la bonne organisation des tâches de l'homme à tout faire.

Accord sur cette délégation.

	Quotités
NON	15,50
ABSTENTION	103,75

→ La proposition est :

acceptée à la majorité absolue des voix présentes ou représentées 99,42 %

15° Permanences

Mmes. (en dépannage) ainsi que l'ont participé comme par le passé au rôle des permanences du mardi soir.

16° Modifications du R.O.I

16.1. Transposition des directives de la loi du 18 juin 2018 entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019.

Conformément à la loi, le syndic procédera aux adaptations nécessaires du ROI et enverra aux copropriétaires les mises à jour à insérer dans leur exemplaire.

Chaque propriétaire bailleur aura l'obligation de porter ces modifications à la connaissance de la personne qui occupe son lot en vertu d'un contrat de bail.

16.2. Etablissement des décomptes de chargés lors d'une mutation (vente d'un lot).

Voir annexe jointe à l'invitation. **Accord sur la procédure proposée et son inscription dans le ROI.**

	Quotités
NON	15,50
ABSTENTION	164

→ La proposition est :

acceptée à la majorité absolue des voix présentes ou représentées 99,41 %.

NB : Le texte du § ci-dessous sera adapté pour répondre aux remarques faites lors de l'AG à propos du délai.

- Pour les charges déterminées par un relevé de consommations : le syndic effectuera le relevé des compteurs d'eau froide et d'eau chaude ainsi que le relevé des calorimètres électroniques au plus tôt 1 semaine avant la passation de l'acte authentique.

11.2. Election des membres du Conseil de copropriété

Accord sur chacune des candidatures qui suivent :

11.2.1 : I

	Quotités
NON	37,25
ABSTENTION	163

→ La proposition est :

acceptée à la majorité absolue des voix présentes ou représentées 98,58 %

11.2.2 : N

	Quotités
NON	58,25
ABSTENTION	168

→ La proposition est :

acceptée à la majorité absolue des voix présentes ou représentées 97,78 %

11.2.3 : M

	Quotités
NON	15,50
ABSTENTION	247,25

→ La proposition est :

acceptée à la majorité absolue des voix présentes ou représentées 99,39 %

11.2.4 : M.

	Quotités
NON	15,50
ABSTENTION	207,25

→ La proposition est :

acceptée à la majorité absolue des voix présentes ou représentées 99,40 %

12° Collège des commissaires aux comptes

12.1. Candidatures : 1) I M MS

12.2. Election

Accord sur chacune des candidatures qui suivent :

12.2.1 : M. on

	Quotités
NON	15,50
ABSTENTION	182

→ La proposition est :

acceptée à la majorité absolue des voix présentes ou représentées 99,41 %

12.2.2 : M. on

	Quotités
NON	15,50
ABSTENTION	122,75

→ La proposition est :

acceptée à la majorité absolue des voix présentes ou représentées 99,42 %

13° Syndic - Reconduction du mandat

Accord sur la reconduction pour 1 an du mandat de G.T.I. Sprl en tant que syndic pour une durée d'1 an

Par ce vote, l'AG confirme également le mandat au syndic :

- Pour poursuivre les contrevenants en justice en cas de non-respect de l'Acte de base, du Règlement de copropriété et du Règlement d'ordre intérieur de la copropriété.
- Dans le cadre explicite de l'article 26 du R.O.I., de poursuivre par tout moyen de droit, le recouvrement des sommes dues à l'ACP.

Rapports de
à l'Assemblée générale du 22 03 19

Rapport de la gestion des sinistres de 2018

- A06** Court –circuit sur le tableau électrique et sur le disjoncteur. Indemnité 704,69 €
- B06** Fuite au B06 le propriétaire prend le dommage de 32,71 € à sa charge.
- E05** A la demande des propriétaires nous signalons que l'origine de ce sinistre "Dégâts des eaux" datant de 2017, ne provenait pas de leur appartement.
- Rsl** Débordement du WC suite au blocage du tuyau de décharge de la colonne, le parquet a été inondé, mais depuis la survenance de ce sinistre en juillet 2018, aucune réclamation n'a été présentée.
- I01** Rupture décharge dans l'appartement I05, un devis de 1340,00 € a été établi pour les dommages dans l'appartement I01 et une facture de frais de recherches de 550 € a été établie pour Iel05. Une vidéo-expertise aura lieu dans les jours qui viennent.
- R04** Une fuite sur le WC a provoqué des dommages à l'appartement R03 le propriétaire a été indemnisé par 854,97 €

L'année 2018 se termine donc par un excellent rapport "sinistres/primes" 1.559,66 € ce qui permet à la copropriété de conserver la franchise légale (à l'indice actuel, 261,73)

Rapport de la gestion des litiges (Pénalités de 2018)

S11	Déménagement un dimanche per ascenseur, sans prévenir	350,00 €
E03	Pénalité déménagement	25,00 €
B10	Jet de mégots sur le parking arrière	25,00 €
K12-O10-RsR-RsS	Absents à la désinsectisation (4 X 250 €)	1.000,00 €
RIQ	Peinture de porte abimée	25,00 €
RIQ	Aboiements de chien	25,00 €
H06	Armoire devant séparation de terrasses	50,00 €
S11	Déménagement un dimanche et non annoncé	150,00 €
S11	Emménagement non annoncé	25,00€
E03	Transport de gravats par ascenseur	275,00 €
L01	Pénalité	25,00 €
Q01	Utilisation interdite de l'ascenseur	250,00 €
T01	Jet de cigarettes sur pelouse et trottoir	25,00 €
J11	Transport de meubles par ascenseur	250,00 €
RsS	Pénalité déménagement	140,00 €
T11	Jet de cigarettes sur pelouse et trottoir	25,00 €
L06	Rectification pénalités 2017	-97,27 €
Recette totale pour 2018		2.567,73 €

16.3 Permis d'environnement - Garage, Parking extérieur et Chaufferie

Accord pour l'inscription dans le ROI des obligations opposables aux propriétaires et occupants de notre immeuble, conformément au permis d'environnement qui nous sera délivré prochainement.

	Quotités
NON	15,50
ABSTENTION	164,25

→ La proposition est :

acceptée à la majorité absolue des voix présentes ou représentées 99,41 %

17° Communications à faire aux locataires (Article 577-10 § 4 - Opposabilité)

Conformément à l'article 2 de notre R.O.I., le syndic a l'obligation de communiquer aux locataires les décisions qui sont prises et qui peuvent leur être opposées.

Un bulletin d'information spécifique leur sera adressé, les informant de ces décisions.

Points : 4.1/4.2/5.1/5.2/6/7.1/7.2/7.3/11.2/13/14.1/14.2/15/16.1/16.3.

Annexes :

- Rapport sur la situation des assurances et litiges
- Tableau reprenant le nom des propriétaires qui ont voté contre les décisions prises par l'AG ou qui se sont abstenus (Art.577-6 § 10)

Abréviations utilisées

AG = Assemblée générale

ACP = Association de copropriétaires

BCE = Banque carrefour d'entreprises

IBGE = Institut Bruxellois de la Gestion de l'environnement

ROI = Règlement d'Ordre intérieur

PV = procès-verbal

SdB = salle de bains

ECS = eau chaude sanitaire

PM = permanence

CC = Code civil

Rapport de la gestion du Contentieux de 2018

H08 Le couple1 propriétaires de cet appartement est familier des impayés et des procédures judiciaire en récupération des sommes dues à la copropriété. Ceux-ci ont finalement vendu l'appartement le 27 septembre 2017. Lors de la clôture de cet exercice il restait un solde de 921,42 € à régler à la Copropriété.

Malgré les rappels, par simple envoi postal, par envoi recommandé, et par somation d'huissier, nous avons été contraints de lancer la procédure au mois d'aout 2018.

La justice de Paix du canton de Saint-Josse a rendu un jugement par défaut en date du 07 novembre 2018 et dont voici un extrait :

"Le Tribunal statuant par défaut,

Condamne les parties défenderesses à payer à la partie demanderesse (ACP) La somme de 1.185,00 € à titre d'arriérés de charges, majorée des intérêts au taux De 7% l'an sur la somme de 941,42 € (Principal de la dette) et ce à compter du 11 octobre 2018 jusqu'à parfait paiement.

Condamne les parties défenderesses aux dépens liquidés à ce jour, dans le chef de la partie demanderesse soit :

- Frais de citation et de mise au rôle :240,00 €
- Contribution au Fonds d'aide : 20,00 €
- Indemnité de procédure : 240,00 €
- TOTAL 500,00 €"**

Le total restant dû est donc de 1.185 € +500,00 € = 1.685 € + intérêts

L'huissier chargé de l'exécution forcée du jugement et d'une enquête de solvabilité, nous apprend que est poursuivi pour d'autres créances pour un montant total d'environ 28.765 € dont certaines créances sont "privilégiées"

D'autre part les débiteurs ne sont pas inscrits comme employés et sont inconnus par L'ONSS....

Pour l'instant nous examinons s'il faut ou non poursuivre notre action en récupération et avons demandé un complément d'enquête dont nous attendons le résultat avant de décider ou non le classement "sans suite" de ce dossier et ce afin de ne pas exposer des frais complémentaires dont le résultat serait un échec !

I11 avait un solde débiteur de **235,49 €** pour la clôture de 2017 éditée en mars 2018, de nombreux rappels lui ont été adressés soit :

- Rappel simple le 15 mai 2018 par GTI
- Mise en demeure recommandée le 05 juin 2018
- Mise en demeure par huissier le 17 juillet 2018
- Mise en demeure par les avocats de l'ACP le 10 septembre 2018.

Compte tenu que la minime importance de la dette ne permet pas de procéder il a été décidé de reporter ce montant majoré des intérêts dans la clôture de 2018.

O10 Suite au décès de Madame 2017, la clôture des charges de 2017 ainsi les appels de fonds des 4 trimestres de 2018 et du 1^{er} trimestre de 2019 n'ont pu être payés : Il s'agissait d'un total de **4.792,81 €** qui a été remboursé par le notaire chargé de la succession (Maître BERG) le 24 décembre 2018 ;

ACP RESIDENCE CICERON
BCE - 0850 195 397

RsR **RsS** La propriétaire de ces 2 appartements soit est décédée le 27 février
2016 ne laissant aucun héritier.

La machine infernale administrative s'est mise en route pour à la fois la recherche officielle d'éventuels héritiers auprès des divers organismes tels que : la commune, l'administration du cadastre et du bureau des successions de Bruxelles, ainsi que les démarches judiciaires en demandant au Tribunal la désignation d'un curateur à succession vacante demandée le 02 février 2017, (**soit 1 an après le décès de Mme BOBART**) et le Tribunal de 1ère instance de Bruxelles qui a désigné (**après 9 mois**) soit le 27 11 2017, Maître BOURGEOIS en tant de curatrice à la succession vacante de

La curatrice nous a signalé que n'avait aucune dette, dès lors la copropriété
récupérera sans problème les sommes dues.

Ce n'est que le 18 octobre 2018 (**près d'un an plus tard**) que la 13^e chambre du Tribunal de la famille a finalement autorisé la vente publique des 2 appartements.

Les notaires associés de NOTALEX ont, après une remise en état des deux appartements (laissés dans un état de délabrement) mis en vente ces parcelles en mars 2019. Le prix de base pour les 2 parcelles s'élève à plus de 100 000 € pour une dette à récupérer d'un peu moins que 15.000 €...

Espérons que ce soit le bout du tunnel....

ACP RESIDENCE CICERON - VME RESIDENTIE CICERO
BCE / KBO - 0850 195 397

Votes NON - AG 22-03-2019 - NEEN-stemmen

Questions		3	4.1	4.2	5.1	5.2	7.2.1	7.2.2	7.3.1	7.3.2
Propriétaire		Tot-Mandat	ABC vs TEM	Ch-Mandat	Asc. Techn.	Asc-Mandat	Rampe	Rampe-Mand	Affalsmt	Affalsmt-Man
Appart	Nom									
Q6										
H9	i						20			
B5										
C5										
O4										
H5	n						20	20		
D6							21			
B6									21,75	21,75
R5		15,5		15,5	15,5	15,5	15,5	15,5	15,5	15,5
P10										
RIT										
Total		15,5	0	15,5	15,5	15,5	76,5	35,5	37,25	37,25

Questions		8.1	8.2	8.3	8.4	8.5	9.1	9.2	10.2	11.2.1
Propriétaire		Déch.MM	Déch.OH	Déch.EB	Déch.DN	Déch.Synd	FRoukmt	FRés	Proc	CC-Haton
Appart	Nom									
Q6										
H9	asi									
B5										
C5		20,75								
O4										
H5	sen									
D6										
B6										
R5		15,5	15,5	15,5	15,5	15,5	15,5	15,5	15,5	15,5
P10										21,75
RIT		19								
Total		55,25	15,5	15,5	15,5	15,5	15,5	15,5	15,5	37,25

Questions		11.2.2	11.2.3	11.2.4	12.2.1	12.2.2	13	14.1	14.2	16.2	16.3
Propriétaire		CC-Miller	CC-Nervese	CC-deLeeuw	Comm-Han	Comm-EB	Rec-Synd	Mand-MM	Mand-EB	ROI-Muta	ROI-IBGE
Appart	Nom										
Q6		21,25						21,25			
H9											
B5								21,75			
C5								20,75			
O4		21,5									
H5											
D6											
B6											
R5		15,5	15,5	15,5	15,5	15,5	15,5	15,5	15,5	15,5	15,5
P10											
RIT											
Total		58,25	15,5	15,5	15,5	15,5	15,5	79,25	15,5	15,5	15,5

ACP RESIDENCE CICERON - VME RESIDENTIE CICERO
BCE / KBO - 0850 195 397

Votes Abstentions - AG 22-03-2019 - Onthoudingen

Questions	3	4.1	4.2	5.1	5.2	7.2.1	7.2.2	7.3.1	7.3.2	8.1	8.2	8.3	8.4	8.5
	Tot-Mandat	ABC vs TEM	Ch-Mandat	Asc. Techn.	Asc-Mandat	Rampe	Rampe-Mand	Affairmt	Maismt-Mand	DéchMM	Déch. OH	Déch.EB	Déch.DN	Déch.Synd
Propriétaire														
Appart														
N5														
R5E				15,00	15,00								15,00	15,00
R5C				20,00	20,00	20,00	20,00							
A13						11,00	11,00							
F12														15,00
L10														
K2						20,00	20,00							
R5G				20,00	20,00									
J6	20,00													
R5N				20,00	20,00									
Q10	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
F08	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50
G11	21,50	21,50	21,50	21,50	21,50	21,50	21,50	21,50	21,50	21,50	21,50	21,50	21,50	21,50
L13	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50
RIQ	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00
PI128	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
R5O				22,25	22,25									
L3		19,00				19,00								
R5D				22,25	22,25									
P3		21,00				21,00		21,00	21,00	21,00	21,00	21,00	21,00	21,00
I10	20,50		20,50		20,50									
Box 22	0,75		0,75	0,75	0,75		0,75		0,75			0,75		
A8										22,75				

Questions	9.1	9.2	10.2	11.2.1	11.2.2	11.2.3	11.2.4	12.2.1	12.2.2	13	14.1	14.2	16.2	16.3
	FRoulmt	FRés	Proc	CC-Hanon	CC-Müller	CC-Neressa	CC-deLeuw	Comm-Hen	Comm-EB	Rec-Synd	Mand-MM	Mand-EB	ROF-Muta	ROH-IGE
Propriétaire														
Appart														
N5	20,50	20,50												
R5E														
R5C														
A13														
F12										15,00				
L10							19,75	19,75						
K2														
R5G														
J6														
R5N														
Q10	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
F08	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50
G11	21,50	21,50	21,50	21,50	21,50	21,50	21,50	21,50	21,50	21,50	21,50	21,50	21,50	21,50
L13	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50
RIQ	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00
PI128	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
R5O					22,25	22,25	22,25							22,25
L3								19,00	19,00	19,00	19,00			19,00
R5D														
P3				21,00		21,00	21,00	21,00						
I10														
Box 22									0,75			0,75		
A8					22,75						22,75			