

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 3 AVRIL 2019**

L'an deux mil dix-neuf, le trois avril, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence Heysel B « Le Mistral » sise avenue de l'Arbre Ballon à 1090 Bruxelles se sont réunis en assemblée générale dans la salle Pavillon Wouters, sise Rue A. Wouters 12 à 1090 Bruxelles. La séance est ouverte à 19h00. Ensuite, l'assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après délibérations, l'assemblée prend les décisions reprises ci-dessous.

Le PV original, la liste des présences ainsi que les bulletins de vote sont conservés au bureau du syndic et peuvent être consultés sur demande.

**1. VERIFICATION DES PRESENCES - VALIDITE DE L'ASSEMBLEE**

Copropriétaires <b>présents</b>	37	sur 324	11.38 %	799
Copropriétaires <b>représentés</b>	63	sur 324	19.38 %	1402
Copropriétaires <b>absents</b>	224	sur 324	68.92 %	4099
<b>Totaux</b>	<b>324</b>	<b>sur 324</b>	<b>99.69 %</b>	<b>6300</b>
AG valide en participants		<b>100</b>	30.77 %	
AG valide en quotités		<b>2201.00</b>	34.94 %	

Les 100 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 324 totalisent 2201 quotités sur un total de 6300 quotités de la copropriété. La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

S'agissant d'une seconde séance, le double quorum n'est plus nécessaire, l'assemblée générale peut dès lors valablement délibérer sur les points de l'ordre du jour.

**2. NOMINATION DU PRESIDENT ET DE DEUX SCRUTATEURS**

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés, il est décidé de nommer [REDACTED] présidente de l'Assemblée générale de ce jour. [REDACTED] et Mm [REDACTED] en tant que scrutateurs.

**3. NOMINATION DU SECRETAIRE**

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés, il est décidé de nommer Property Consulting sprl, représentée par M. [REDACTED], secrétaire de l'Assemblée générale de ce jour.

**4. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIETE SUR L'ANNEE ECOULEE**

Le conseil de copropriété présente son rapport sur l'année écoulée.

Le rapport sera joint au présent PV.

[REDACTED SIGNATURES]

**5. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ET APPROBATION DES COMPTES CLOTURES AU 31.12.2018 ET DECHARGES A DONNER AU COMMISSAIRE AUX COMPTES, AUX MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIETE ET AU SYNDIC**

**5.1. Approbation des comptes au 31.12.2018**

Le rapport des commissaires aux comptes détaillé et reprenant l'ensemble des aspects financiers de la gestion de la copropriété a été transmis à l'ensemble des copropriétaires en même temps que la convocation. Il est demandé à l'assemblée générale de voter sur l'approbation des comptes au 31.12.2018

**5.1. Approbation des comptes au 31.12.2018**

5.1. Approbation des comptes au 31.12.2018	Oui	2 174.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	<b>Voix exprimées</b>	<b>2 174.00</b>	-	
	Abstention / Absents	4 126.00	-	

*A la majorité qualifiée l'assemblée décide d'approuver les comptes au 31.12.2018.*

**5.2. Décharge à donner aux commissaires aux comptes**

Il est demandé à l'assemblée générale de voter sur la décharge aux commissaires aux comptes.

**5.2. Décharge à donner aux commissaires aux comptes**

5.2. Décharge à donner aux commissaires aux comptes	Oui	2 152.00	98.99 %	Majorité absolue
	Non	22.00	1.01 %	La résolution est acceptée.
	<b>Voix exprimées</b>	<b>2 174.00</b>	-	
	Abstention / Absents	4 126.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

*A la majorité qualifiée l'assemblée décide de donner décharge aux commissaires aux comptes.*

**5.3. Décharge à donner au conseil de copropriété**

Il est demandé à l'assemblée générale de voter sur la décharge au conseil de copropriété.

**5.3. Décharge à donner au conseil de copropriété**

5.3. Décharge à donner au conseil de copropriété	Oui	2 152.00	98.99 %	Majorité absolue
	Non	22.00	1.01 %	La résolution est acceptée.
	<b>Voix exprimées</b>	<b>2 174.00</b>	-	
	Abstention / Absents	4 126.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

*A la majorité qualifiée l'assemblée décide de donner décharge au conseil de copropriété.*


[REDACTED SIGNATURES]



#### 5.4. Décharge à donner au syndic

Il est demandé à l'assemblée générale de voter sur la décharge au syndic.

##### 5.4. Décharge à donner au syndic

5.4. Décharge à donner au syndic	Oui	2 152.00	98.99 %	Majorité absolue
	Non	22.00	1.01 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	2 174.00	-	
	Abstention / Absents	4 126.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

*A la majorité qualifiée l'assemblée décide de donner décharge au syndic.*

#### 6. CONFIRMATION DU BUDGET POUR LE DEUXIEME SEMESTRE 2019 ET APPROBATION POUR 2020 (BUDGET ORDINAIRE ET FOND DE RESERVE)

##### 6.1. Confirmation du budget ordinaire 2ème semestre 2019 : 325.000€

Il est proposé à l'assemblée générale de statuer sur la confirmation des budgets présentés lors de l'assemblée soit 325.000 € (51,58 € par quotité) pour le 2ème semestre 2019.

##### 6.1. Confirmation du budget ordinaire 2ème semestre 2019 : 325.000€

6.1. Confirmation du budget ordinaire 2ème semestre 2019 : 325.000€	Oui	2 174.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	2 174.00	-	
	Abstention / Absents	4 126.00	-	

*A la majorité qualifiée l'assemblée décide de confirmer le budget ordinaire du 2ème semestre 2019*

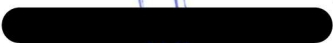



##### 6.2. Confirmation du budget fonds de réserve 2ème semestre 2019 : 15.000€

Il est proposé à l'assemblée générale de statuer sur la confirmation des budgets présentés, soit 15.000 € (3,38 € par quotité) pour le 2ème semestre 2019.

##### 6.2. Confirmation du budget fonds de réserve 2ème semestre 2019 : 15.000€

6.2. Confirmation du budget fonds de réserve 2ème semestre 2019 : 15.000€	Oui	2 174.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	2 174.00	-	
	Abstention / Absents	4 126.00	-	

*A la majorité qualifiée l'assemblée décide de confirmer le budget fonds de réserve du 2ème semestre 2019*

**6.3. Approbation du budget trimestriel prévisionnel ordinaire 2020 : 157.500€**

Il est proposé à l'assemblée générale de statuer sur le budget prévisionnel de 157.500,00 € (25 € par quotité) par trimestre pour 2020.

**6.3. Approbation du budget trimestriel prévisionnel ordinaire 2020 : 157.500€**

6.3. Approbation du budget trimestriel prévisionnel ordinaire 2020 : 157.500€	Oui	2 174.00	100.00 %	<b>Majorité absolue</b>
	Non	0.00	0.00 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>2 174.00</b>	-	<b>La résolution est acceptée.</b>
	Abstention / Absents	4 126.00	-	

*A la majorité qualifiée l'assemblée décide de confirmer le budget prévisionnel ordinaire de 2020.*

**6.4. Approbation du budget trimestriel prévisionnel fonds de réserve 2020 : 7.500€**

Il est proposé à l'assemblée générale de statuer sur le budget fonds de réserve prévisionnel de 7500,00 € (1,19 € par quotité) par trimestre sur 2020.

**6.4. Approbation du budget trimestriel prévisionnel fonds de réserve 2020 : 7.500€**

6.4. Approbation du budget trimestriel prévisionnel fonds de réserve 2020 : 7.500€	Oui	2 174.00	100.00 %	<b>Majorité absolue</b>
	Non	0.00	0.00 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>2 174.00</b>	-	<b>La résolution est acceptée.</b>
	Abstention / Absents	4 126.00	-	

*A la majorité qualifiée l'assemblée décide de confirmer le budget fonds de réserve prévisionnel 2020.*

**7. ART. 577-8 C.CIVIL - §14 – RAPPORT D'EVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURES**

Le syndic passe en revue les différents fournisseurs de la copropriété dont la listé est annexée ci-dessous :

Société	Tél.	Catégorie
ATK	015.55.51.51	Contrôle ascenseurs
BRUXELLES PROPLETE	0800/981.81	Enlèvement conteneurs
CONCEPT MOBILE DESIGN SPRL	081 34 00 39	Entreprise générale
DE MAERTELAERE Christophe		Electricien
DEJITRONIC SECURITY SYSTEMS	02/351.06.61	Sécurité - caméras
DEWISPELAERE	02/267.21.70	Avocat
ELECTRABEL	078/05.05.55	Fourniture gaz/électricité
EUROBROKERS	02/375.39.42	Courtier
VT GARDEN	0487/28.05.38	Jardinage
HORMANN	012/399.222	Portes de garages
HYDROBRU	02/518.81.11	Fourniture eau
HYDROJET	02 269 33 53	Curage
IDEWE		Contrôle médicale
ISTA	02/523.40.60	Lecture compteur
LE CHARME DU BOULEAU SPRL	0499/38.48.77 (Olivier)	Electricien
MOTTURA (serrurerie du Heysel)	02/478.90.28	Serrurier
OTIS SA	02 465 15 30	Ascenseur
PIERRE CLABOTS	02.346.02.70	Sécurité

**PROPERTY  
CONSULTING**

PROPERTY CONSULTING SPRL	02/478.02.05	Syndic
PROXIMUS	0800/33.800	Téléphonie
RABOSO BVBA	02/569.40.01	Nettoyage
RENO TECHNICS	02/306.92.08	Chauffage - Plomberie
RENTOKIL	03/450.65.00	Désinsectisation
SECUREX		Secrétariat social
BELGIUM SECURITY GROUP	0477/45.01.22	Vitrier
RENEWI	+32 34 43 25 00	Conteneur encombrants
STIMA BELGIUM SPRL	02/771.65.99	Fourniture matériel nettoyage
TORMAX BELGIUM SA/NV	09/272.72.72	Entretien portes automatiques
VEOLIA	02/525.10.11	Entretien chaufferie

La présidente de séance informe que, depuis la reprise de la société de l'ancien jardinier, les services ne sont plus aussi bien réalisés qu'avant.

Des devis seront récoltés afin de remplacer le jardinier actuel pratiquant des tarifs similaires.

**8. TRAVAUX – BUDGET ET FINANCEMENT – MANDAT AU CDC**

**8.1. Placement/remplacement des éclairages à la sortie des ascenseurs – Mise en Conformité**

Le syndic informe qu'une annexe à ce sujet a été envoyée à l'ensemble des copropriétaires en même temps que la première convocation.

Cette annexe fait partie intégrante du présent PV.

Il est ensuite demandé à l'assemblée de procéder au vote pour les travaux visant uniquement la mise en conformité pour l'obtention des attestations de régularisation des ascenseurs.

Ces travaux peuvent être réalisés pour un budget de 10.670€ HTVA auquel il faudra ajouter l'intervention d'un technicien OTIS pendant 2 jours facturé 750€ HTVA/jour

**8.1. Placement/remplacement des éclairages à la sortie des ascenseurs – Mise en conformité - budget 10.670€ HTVA**

<b>8.1. Placement/remplacement des éclairages à la sortie des ascenseurs – Mise en conformité - budget 10.670€ HTVA</b>	Oui	174.00	11.71 %	<b>Majorité absolue</b>
	Non	1 312.00	88.29 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>1 486.00</b>	-	<b>La résolution est rejetée.</b>
	Abstention / Absents	4 814.00	-	
NON	<p>CASTELLERO, RODRIGUEZ TSONGINA JOEL, FERALTA - IONESCU Amalido &amp; Ileana, PINOY, PA...</p> <p>Jeanne ...</p> <p>STRECKY, VAN DAELLEN &amp; CONSORT, KHELIE HEJENEN, LELEUX Yves, BORMANS, ...</p> <p>GOMPEL NADINE, VISOQAJ SELDI-BACAJ SELBHA, DEMAJ-VISOQI, HOLLANDS -</p> <p>BOUJANI ...</p> <p>...</p>			

Handwritten signatures and a date '5/11/2020' are present at the bottom right of the page.





**9. REMISE EN PEINTURE DES EMPLACEMENTS DE PARKING**

Ce point a été ajouté à la demande d'une propriétaire renseignant que les lignes des parkings intérieurs sont de moins en moins visible et ne se voient presque plus.

Le syndic informe que les emplacements de parking étant privés, ces frais sont à charge de chaque propriétaire.

Cependant, une commande globale pourrait être un bon moyen d'obtenir un meilleur tarif auprès des fournisseurs.

Le syndic d'adressera directement auprès des propriétaires des garages afin de savoir si il souhaite réaliser ces travaux via un formulaire qui sera envoyé à chacun.

**10. AMORTISSEMENT DOSSIER CONTENTIEUX (VIA LE FONDS DE RESERVE) : DUPONT - V21**

Le syndic informe que l'appartement V.21 a fait l'objet d'un important dossier contentieux qui vient de se clôturer par la vente de l'appartement.

L'ensemble de l'argent obtenu par la vente a été reversé à la banque.

Cette propriétaire étant insolvable, la procédure a été arrêtée.

Afin d'éliminer ce débiteur, il est demandé à l'assemblée de couvrir ce dossier par le fonds de réserve.

Le montant total s'élève à +/- 7.700€.

**10. Amortissement dossier contentieux (via le fonds de réserve) : DUPONT - V21**

<b>10. Amortissement dossier contentieux (via le fonds de réserve) : DUPONT - V21</b>	Oui	1 870.00	89.56 %	<b>Majorité absolue</b>
	Non	218.00	10.44 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>2 088.00</b>	-	<b>La résolution est acceptée.</b>
	Abstention / Absents	4 212.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

*A la majorité qualifiée, l'assemblée décide d'amortir ce dossier via le fonds de réserve.*

**11. DOSSIER IMMO BENELUX**

Le commissaire aux comptes effectue un bref résumé du dossier qui dure depuis 2013.

Actuellement le syndic tente de trouver une solution à l'amiable avec la propriétaire afin de clôturer ce dossier définitivement. [REDACTED]

Les différents postes posant problème ayant été trouvés par le syndic, celui-ci est maintenant dans l'attente. [REDACTED]

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and a smaller one with '2020' written next to it. There are also several black redaction marks over the text and signatures.]

**12. MISE EN CONFORMITE DES STATUTS SUIVANT LA NOUVELLE LOI ENTREE EN VIGUEUR LE 1ER JANVIER 2019**

Le syndic informe que suite à la nouvelle loi entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2019, les statuts de l'ACP doivent obligatoirement être remis en conformité.

Pour les ACP ayant déjà mis leur statut en conformité, aucune décision en AG n'est nécessaire mais uniquement un point informatif.

Cette mise en conformité sera effectuée par la société Syndic Support pour un montant de +/- 1000€ TVAC

**13. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIETE**

Le syndic informe qu'il n'a reçu aucune candidature de membres voulant se joindre au CDC.

Le conseil de copropriété est élu de la façon suivante :

Mme. [REDACTED]

**13. Election des membres du conseil de copropriété: [REDACTED]**

13. Election des membres du conseil de copropriété: Mme. De Luisi	Oui	2 116.00	97.33 %	Majorité absolue
	Non	58.00	2.67 %	
	Voix exprimées	2 174.00	-	La résolution est acceptée.
	Abstention / Absents	4 126.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

M. [REDACTED]

**13. Election des membres du conseil de copropriété: [REDACTED]**

13. Election des membres du conseil de copropriété: Mme. Khelif	Oui	2 174.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	2 174.00	-	La résolution est acceptée.
	Abstention / Absents	4 126.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

M. ADAM

**13. Election des membres du conseil de copropriété: [REDACTED]**

13. Election des membres du conseil de copropriété: M. ADAM	Oui	2 174.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	2 174.00	-	La résolution est acceptée.
	Abstention / Absents	4 126.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			





Madame renseigne le manque des sérieux des propriétaires qui sont de plus en plus nombreux à ne pas venir aux AG en première séance. Elle demande s'il est possible d'imputer les frais de la seconde séance à ces copropriétaires défaillants.

Il est rappelé à Madame que cela est totalement illégal.

Elle renseigne également que le tri des déchets et de pire en pire et entraîne une charge de travail importante pour la concierge qui doit trier à la place des copropriétaires.

Pour lutter contre ce problème, il est toujours application la tolérance zéro pour les incivilités concernant le tri.

Suite à la finalisation des travaux de toiture, Madame propose le placement de panneau solaire.

Le syndic indique que ce n'est pas un investissement réellement intéressant. Cependant, une alternative existe qui est la cogénération. Un projet sera présenté lors de la prochaine AG.

**17. LEVEE DE SEANCE**

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée 20h35.

