



Les copropriétaires de la Résidence
« ACP CONTINENTAL » BCE: 0502.363.097

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES EN DATE DU 26 mars 2015

Point n° 1 : Vérification des présences, des procurations, des droits de vote à l'assemblée.

L'assemblée est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation adressée par le syndic suivant courrier 09 mars 2015, le double quorum étant atteint puisque la liste des présences mentionnent 646 quotités sur 1000 présentes et/ou représentées et 26 propriétaires présents ou représentés sur 51. Les procurations en bonne et due forme resteront annexées au présent PV.

Les décisions seront prises conformément aux dispositions de la loi du 30 juin 1994 modifiée par la loi du 2 juin 2010 et les stipulations de l'acte de base.

Point n° 2 : Nomination du Président et du secrétaire de l'assemblée.

Monsieur GAVAGE se propose en tant que président de l'assemblée.

L'assemblée accepte à l'unanimité et nomme : Monsieur GAVAGE en tant que président.

Contre :

Abstention :

Monsieur GAVAGE souhaite la bienvenue à l'assemblée et remercie les copropriétaires présents d'avoir pu se libérer pour assister à cette assemblée.

La séance est déclarée ouverte à 19h25 sous la présidence de Monsieur GAVAGE, MME A. Demolin représentant IND S.A. assure le secrétariat.

Contre :

Abstention :

Point n° 3 : Constat d'approbation du procès-verbal de l'AG ordinaire du 24 avril 2014

Monsieur PITZ rappelle que les copropriétaires disposent d'un délai d'un mois à dater de la diffusion du PV d'une assemblée générale pour faire part de leurs remarques et de trois mois à dater de l'AG pour contester les décisions auprès d'un tribunal.

Le PV du 24 avril 2014 a fait l'objet d'une contestation de la part des consorts Jonet, Daoud et MD Automation SPRL. Cette affaire est actuellement pendante en justice.

Vente – Location – Expertise – Gestion Privative – Syndic d'Immeuble

IND s.a. gestion
Avenue des Gaulois 26 bte50
1040 Bruxelles

Tel: 32 2 736 33 73
Fax : 32 2 734 96 74
E-mail : info@indmqt.be

TVA: be 0450 316 659
RC Tournai: 76-106
IPI: 100956

B. P. Y.

Point n° 4 : Rapport du conseil de copropriété et/ou du syndic sur les travaux réalisés en 2014

Madame Demolin fait un résumé des travaux réalisé dans l'ACP depuis la dernière ag. À savoir pose du bloc boîtes aux lettres – remplacement du miroir.

Les travaux votés n'ont pas pu être réalisés puisque les fonds appelés pour les effectuer n'ont pas été versés.

Point n° 5 : Rapport du vérificateur aux comptes sur le contrôle des comptes de la copropriété pour l'exercice écoulé.

Comme décidé; lors de l'AGO du 24 avril 2014, les comptes ont été vérifiés par la « Scientifique fiscale », représentée par Monsieur Jean-Pierre Van Hole expert-comptable, membre de l'institut des experts comptables sous le n° 1869 2F 54, dont les bureaux sont établis Blv Louis Mettewie 258/18 à 1080 Bruxelles le 24 mars 2015. Monsieur Van Hole déclare qu'il a vérifié avec attention les comptes de la copropriété, qu'il n'a décelé aucune anomalie et que ceux-ci sont bien tenus mais il attire l'attention de l'assemblée sur le montant important du poste « propriétaires débiteurs » à la date de clôture et ce malgré l'appel de fonds complémentaires pour créances douteuses. Il demande à l'assemblée d'approuver les comptes.

Il confirme qu'il a pu obtenir de la société Ind gestion toutes les informations ainsi que les documents lui permettant d'attester, sans réserve, de l'image fidèle et exacte des comptes et du bilan. Le rapport sera annexé au présent PV.

La copropriété demande qu'un état des dettes ouvertes soit transmis aux copropriétaires. Ceci sera fait en annexe du prochain décompte.

Point n° 6 : Etat de procédures judiciaires en cours.

Les procédures judiciaires concernant Monsieur JONET et de Mme DAOUD sont toujours pendantes. Le 5 février 2015 la Justice de paix du Canton d'Ixelles a rendu une ordonnance accordant aux parties demanderesses jusqu'au 6 avril 2015 pour déposer leur conclusions et à la partie défenderesse jusqu'au 8 juin 2015, l'affaire étant fixée à l'audience publique de la justice de paix de ce canton le 3 décembre 2015.

Certaines procédures en recouvrement de montants dus sont en cours. Étant donné le nombre élevé de ventes dans l'immeuble les sommes sont réclamées chez les notaires.

Communiqué de Madame Bastin, propriétaire

« Le tapage dans l'immeuble et sur la rue Defacqz provenant du Ricci (rez-de-chaussée de la copropriété) continue de plus en plus fort. A titre d'exemple : La nuit dernière la nuit du 25 au 26 mars 2015, la police a été appelée deux fois. La deuxième fois par les voisins tellement la musique était forte et que les cris étaient puissants, la police a signalé que c'était la deuxième fois qu'elle intervenait. Ce matin, des détritus (bouteilles d'alcool et de bières,) et divers autres manifestations d'actes de mauvais gré ont du être enlevés du seuil et du trottoir du 41 Defacqz.

Mme Bastin a du réduire le loyer car le locataire se plaint du bruit nocturne et régulier. Me Bastin fait un appel à tous pour réclamer des dommages et intérêts aux propriétaires des rez-de-chaussée en raison des pertes évidentes de jouissance et du non respect de la décision de l'assemblée générale interdisant l'exploitation d'établissement Horeca.

Vente – Location – Expertise – Gestion Privative – Syndic d'Immeuble

La responsabilité spécifique de Monsieur Daoud est à souligner car cette surface qui lui appartient a été donnée en location alors qu'il était clair que, sur les convocations d'AG, figurait depuis des mois le point de l'interdiction telle qu'il a été finalement décidé par l'assemblée générale des propriétaires. »

Point n° 7 : Comptes (Quorum requis : Majorité Absolue)

a.- Approbation des comptes du 01/01/2014 au 31/12/2014.

L'assemblée décide à la majorité: d'approuver les comptes de l'année 2014
Abstention : Monsieur JONET

Contre : Abstention : 42 quotités

b.- Approbation du bilan au 31/12/2014

L'assemblée décide à la majorité: d'approuver le bilan au 31/12/14.
Abstention : Monsieur JONET

Contre : Abstention : 42 quotités

Point n° 8 : Décharges (Quorum requis : Majorité Absolue)

a) a.- Au syndic

Décision de l'assemblée : L'assemblée décide à l'unanimité de donner décharge au syndic.

Contre : Abstention :

b) b.- Au conseil de copropriété

Décision de l'assemblée : L'assemblée décide à l'unanimité de donner décharge au conseil de copropriété.

Contre : Abstention :

c) Au commissaire aux comptes

Décision de l'assemblée : L'assemblée décide à l'unanimité de donner décharge au commissaire aux comptes.

Contre : Abstention : 

Vente – Location – Expertise – Gestion Privative – Syndic d'Immeuble

Point n° 9 : Nominations (Quorum requis : Majorité Absolue)

- a) a.- du syndic un – deux ou trois ans ?

Décision de l'assemblée : L'assemblée décide à l'unanimité de reconduire le mandat du syndic pour une durée d'un an.

Contre :

Abstention :

- b) du conseil de copropriété. Candidature.

Candidatures : Monsieur Zogbi, Monsieur Pitz, Monsieur Gavage, Monsieur Gillain, Monsieur Goksel, Monsieur Marique

Décision de l'assemblée : L'assemblée décide à l'unanimité d'élire Monsieur Zogbi, Monsieur Pitz, Monsieur Gillain, Monsieur Goksel, Monsieur Marique en tant que membres du conseil de copropriété et Monsieur Gavage en tant que Président du conseil de copropriété.

Contre :

Abstention :

- c.- du commissaire aux comptes : Candidature

La Scientifique Fiscale sprl a contrôlé les comptes de l'année 2014

Décision de l'assemblée : L'assemblée décide à l'unanimité de nommer la société La Scientifique Fiscale sprl en tant que commissaire aux comptes.

Contre :

Abstention :

L'assemblée et le syndic félicitent les élus

Vente – Location – Expertise – Gestion Privative – Syndic d'Immeuble

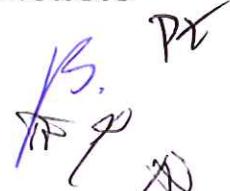
IND s.a. gestion
Avenue des Gaulois 26 bte50
1040 Bruxelles

Tel: 32 2 736 33 73
Fax : 32 2 734 96 74
E-mail : info@indmgt.be

TVA: be 0450 316 659
RC Tournai: 76-106
IPI: 100956







Point n° 10 – Travaux à réaliser (Quorum requis : Majorité des 3/4)

a) travaux de façades arrière

Présentation des devis de :Lavage haute pression du support, renouvellement de l'étanchéité des sols des balcons, remplacement des garde corps existants, répartition des éléments dégradés en béton rives et ciels de balcon + bandeau, protections hydrofuge de la brique

- Ecoba : 100.326,00€ HTVA hors poste suivant
 - o Terrasse penthouse 19.866€
 - o Couvre mur 14.400€
- Vimar : 114.238,00 € HTVA
 - o carrelage 20€m² compris
 - o un coordonnateur de sécurité non compris,
 - o pas d'étanchéité sur la terrasse des penthouses
- Green Team : 110.615,00€
 - o carrelage 30€m² compris
 - o pas d'étanchéité sur la terrasse des penthouses

- b. rénovation des espaces communs

Batirenov 24.380,00€ Htva

- Installation du chantier - 680€
- hall d'entrée - 3500€ carrelage et peinture 2 couches
- cage d'escalier (-2x6 étagé) - 5800€ peinture 2 couches portes rambardes et plafonds
- Couloir (-2x6 étages) - 14400€ fourniture et placement 2 portes RF + peinture 2 couches

Greenteam 39.634,59€ Htva

- Installation du chantier – 1200€
- hall d'entrée - 4770,60€ Marmoleum et peinture 2 couches
- cage d'escalier – 8.718,16€ peinture 2 couches portes rambardes et plafonds
- Couloir – 24.945,84€ Marmoleum + peinture 2 couches

(Il est à noter que ces devis ont été proposés il y a un an et pourraient être sujets à de légères majorations)

L'assemblée donne mandat à l'unanimité au conseil de copropriété afin de sécuriser le bâtiment en priorité (le sas, les accès vers et du garage, etc.).

L'assemblée demande d'effectuer en priorité les travaux suivants la sécurisation, un rafraîchissement du hall commun, la toiture, et ensuite les façades.

L'assemblée donne à l'unanimité mandat au conseil de copropriété dans son ensemble de pouvoir décider travaux à concurrence de 20.000 € par projet.

Contre :

Abstention :

DR
Vente – Location – Expertise – Gestion Privative – Syndic d'Immeuble *Q*

Point n° 12 - Budget. (Quorum requis : Majorité Absolue)

- a) Dépenses courantes : 110.000 €

Décision de l'assemblée : L'assemblée approuve à l'unanimité le budget des dépenses courantes.

Contre :

Abstention :

- b) b.- Frais extraordinaires : 200.000 € à répartir sur 2-3 exercices.

Décision de l'assemblée : L'assemblée approuve à l'unanimité le budget des frais extraordinaires.

Contre :

Abstention :

Point n° 13 - Fixation des appels de fonds : (Quorum requis : Majorité Absolue)

- a) Appels pour fonds de roulement ?

L'assemblée décide à l'unanimité : de ne plus augmenter le fonds de roulement. Il est rappelé qu'il y aura encore un appel de fonds de roulement au 1^{er} trimestre 2015 de 7.500 €.

- b) Appels fonds de réserve ?

L'assemblée décide à l'unanimité : d'appeler un appel de fonds de réserve de 20.000 € en 4 appels de 5.000 €..

L'appel de fonds pour créances douteuses est temporairement conservé au bilan comme tel et sera transformé en fonds de réserve après les différentes mutations à intervenir dans cet immeuble.

Point n° 14 : Fixation de la période de 15 jours pour la date de l'assemblée annuelle.

- Date de la prochaine AG le 4ème jeudi de mars soit le **jeudi 24 mars 2016**
- Date ultime pour remettre au syndic les points à mettre à l'ordre du jour : **28 février 2016**

Vente – Location – Expertise – Gestion Privative – Syndic d'Immeuble

IND s.a. gestion
Avenue des Gaulois 26 bte50
1040 Bruxelles

Tel: 32 2 736 33 73
Fax : 32 2 734 96 74
E-mail : info@indmgt.be

TVA: be 0450 316 659
RC Tournai: 76-106
IPI: 100956

9

RV

BB

Point n° 15 - Rapport d'évaluation des contrats de fournitures

- a) Electrabel : Electricité et Gaz : contrat à prix fixe à un an
- b) Ascenseurs : Otis : +/- 5500€/annuel
- c) entretien : +/- 1004 euros/mois
- d) Assurances : 5174€/an
- e) Assurance conseil de copropriété : 111 €/an.

Point n° 16 - Divers

Le syndic demande que chaque copropriétaire identifie son compteur électrique numéro et code EAN afin que Sibelga puisse identifier correctement chaque compteur et de nous les transmettre dans les 15 jours de la réception du procès-verbal. Il est conseillé de vérifier le raccord en coupant le compteur.

L'assemblée générale est d'accord de se réunir en cours d'année afin de décider sur un projet en particulier à présenter (exemple salle de sport) pour la location des rez-de-chaussée

Point n° 17 - Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

L'ordre du jour étant épuisé, le syndic remercie l'assemblée et lève la séance à 21h30

Les copropriétaires dispensent le syndic et se substituent à lui quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue au C.C. 577-10§4 envers les personnes occupantes disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux propriétaires bailleurs d'envoyer à leur locataire copie des décisions qui les concernent.

Il est rappelé que chaque copropriétaire dispose d'un délai de quatre mois à dater du jour de la diffusion pour faire part de ses remarques au syndic au sujet du présent PV. Passé ce délai le présent PV sera considéré comme étant accepté.

Diffusé auprès de tous les propriétaires en date du 27 mars 2015

N.B.: Le présent ordre du jour est établi conformément aux nouvelles dispositions légales relatives à la Loi du 2 juin 2010 sur la copropriété



Vente – Location – Expertise – Gestion Privative – Syndic d'Immeuble