



PASCAL KNUETS IMMOBILIER & ASSOCIÉS S.P.R.L

Pascal Knuets Immobilier & Associés S.P.R.L.
Avenue Emile De Mot 19
1000 Bruxelles
Tél. : 02 373 08 50
Fax : 02 375 34 06

Bruxelles, le 16 Juin 2015

ACP Neuilly (N. Entr. : 0841.281.889) Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 16 Juin 2015

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

Copropriétaires présents	7	sur 16	43.75 %	422.00
Copropriétaires représentés	3	sur 16	18.75 %	153.00
Copropriétaires absents	6	sur 16	37.50 %	425.00
Totaux	16	sur 16	100.00 %	1000.00
AG valide en participants	10		62.50 %	
AG valide en quotités	575.00		57.50 %	

Le 16 Juin 2015 à 18h00, les copropriétaires de l'immeuble ACP Neuilly à Bruxelles se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

Monsieur Gilbert est désigné Président de séance.

1. Etat financier de la Copropriété :

1.1. Nouveaux comptes bancaires

Les nouveaux comptes bancaires de la copropriété ont été ouverts par le Syndic chez Belfius. Il s'agit des numéros suivants :

Compte courant : BE04 0689 0242 0531
Compte épargne : BE87 0882 6996 0994

1.2. Situation des arriérés

Le syndic fait le point sur la situation des arriérés.

Mise à part le dossier de Monsieur et Madame Blasio, la plus part des dossiers avec des arriérés de charges ont eu une régularisation.

1.3. Décision quant à passer en décomptes trimestriels à frais réels et ce à partir du 1er juillet 2015 (en lieu et place de décomptes annuels tel qu'aujourd'hui)

1.3. Décision quant à passer en décomptes trimestriels à frais réels et ce à partir du 1er juillet 2015 (en lieu et place de décomptes annuels tel qu'aujourd'hui)	Oui	564.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	564.00	-	
	Abstention / Absents	436.00	-	
OUI	Ioannidis Fotini-Fotoula, Gilbert Frédéric, Jossart - Vanrykel , Martiny , House & style , Marchal Bruno, Vuyts Karla, Dumortier , Moliere 84 propriétés I, C.I.A			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Dulac - Galvain Christian			

2. Information sur l'intervention du 5 mai 2015

Le syndic fait le point sur le dossier sinistre concernant le dégât des eaux 39 5124 1 de la gaine technique

La société ABC technics est intervenu la 5 mai dernier dans les appartements du 6ième et du 7ième pour réparer la fuite dans la descente des eaux encastrée dans la gaine technique. Cette réparation a eu lieu suite au rapport de Cibor. Cette intervention est couverte par l'assurance de la copropriété.

Le Syndic rappelle à Monsieur Lienard-Vermerch et Monsieur Blasio de renvoyer au syndic les états de pertes suite à ce sinistre, sans nouvelle de leur parts ils ne pourront pas réclamer la moindre indemnité.

1)

3. Travaux et rénovation à réaliser à charge du Fonds de réserve de l'immeuble et par emprunt (sans appel de fonds supplémentaire aux copropriétaires)

3.1. Situation des étanchéités des penthouses au 7ième étage :

Le Syndic a fait l'historique de la réalisation des étanchéités des deux terrasses du 7ième étage. Il en ressort que le travail effectué par deux entreprises distinctes ne sont pas couverte par une garantie décennale. Il en ressortirait une procédure longue et coûteuse pour la copropriété. La rénovation des terrasses par une entreprise ayant pignon sur rue coûterait à la copropriété la somme de 13.040euro htva soit 13.822,40euro ttc.

Le syndic préconise au vu des désordres constatés dans les appartements du 6ième étage une rénovation dans les meilleurs délais. Des interventions de minimales importances devront être réalisées à la toiture. Ces interventions seront faites la société qui fera la rénovation de la façade de l'immeuble.

Le syndic avec l'ensemble des propriétaires présents ou représentés discutent des différents problèmes suite au problème d'étanchéité des penthouses du 7ième étage.

3.1.1. Décision à prendre quant à rénover l'étanchéité des terrasses des penthouses au 7ième étage de l'immeuble pour un montant ne pouvant pas dépasser la somme de 13.040euro htva soit 13.822,40euro ttc

3.1.1. Décision à prendre quant à rénover l'étanchéité des terrasses des penthouses au 7ième étage de l'immeuble pour un montant ne pouvant pas dépasser la somme de 13.040euro htva soit 13.822,40euro ttc	Oui	633.00	100.00 %	Majorité des trois quarts
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	633.00	-	
	Abstention / Absents	367.00	-	
OUI	Ioannidis Fotini-Fotoula, Gilbert Frédéric, Jossart - Vanrykel , Martiny , House & style , Marchal Bruno, Dulac - Galvain Christian, Vuyts Karla, Dumortier , Moliere 84 propriétés I, C.I.A			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

3.1.2. Décision quant à donner mandat au Conseil de Copropriété et au Syndic pour désigner l'entreprise qui réalisera l'étanchéité des terrasses des penthouses

3.1.2. Décision quant à donner mandat au Conseil de Copropriété et au Syndic pour désigner l'entreprise qui réalisera l'étanchéité des terrasses des penthouses	Oui	575.00	90.84 %	Majorité absolue
	Non	58.00	9.16 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	633.00	-	
	Abstention / Absents	367.00	-	
OUI	Ioannidis Fotini-Fotoula, Gilbert Frédéric, Jossart - Vanrykel , Martiny , House & style , Marchal Bruno, Dulac - Galvain Christian, Dumortier , Moliere 84 properties I, C.I.A			
NON	Vuyts Karla			
ABSTENTION / ABSENTS				

3.2. Rénovation de la façade de l'immeuble :

Suite aux visites des entreprises sur place, il en ressort que des infiltrations dans le bâtiment sont possibles par la façade. En effet les joints entre les plaques de parements ne sont plus étanches et des plaques sont fendues et désolidarisées.

Le Syndic, sur base de ces constatations, propose de prévoir une rénovation de la façade. Ce qui aurait également pour but de redonner à l'immeuble un aspect rénové. Les appartements verraient leur valeur augmentée d'autant.

Un premier devis indique qu'une rénovation de la façade reviendrait à un budget de 24.000euro htva soit 25.440euro ttc.

3.2.1. Décision à prendre quant à rénover la façade de l'immeuble pour un montant ne pouvant pas dépasser la somme de 24.000euro htva soit 25.440euro ttc

3.2.1. Décision à prendre quant à rénover la façade de l'immeuble pour un montant ne pouvant pas dépasser la somme de 24.000euro htva soit 25.440euro ttc	Oui	572.00	90,36 %	Majorité des trois quarts
	Non	61.00	9,64 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	633.00	-	
	Abstention / Absents	367.00	-	
OUI	Gilbert Frédéric, Jossart - Vanrykel , Martiny , House & style , Marchal Bruno, Dulac - Galvain Christian, Vuyts Karla, Dumortier , Moliere 84 propriétés I, C.I.A			
NON	Ioannidis Fotini-Fotoula			
ABSTENTION / ABSENTS				

1/

3.4.1. Décision à prendre quant à changer le bruleur mazout de la chaufferie de l'immeuble en passant à l'énergie gaz pour un montant ne pouvant pas dépasser la somme de 32.811,10euro htva soit 34.779,76euro ttc.

3.4.1. Décision à prendre quant à changer le bruleur mazout de la chaufferie de l'immeuble en passant à l'énergie gaz pour un montant ne pouvant pas dépasser la somme de 32.811,10euro htva soit 34.779,76euro ttc.	Oui	437.00	69.04 %	Majorité des trois quarts
	Non	196.00	30.96 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	633.00	-	
	Abstention / Absents	367.00	-	
OUI	Ioannidis Fotini-Fotoula, Gilbert Frédéric, Martiny , House & style , Marchal Bruno, Dumortier , Moliere 84 propriétés I, C.I.A			
NON	Jossart - Vanrykel , Dulac - Galvain Christian, Vuyts Karla			
ABSTENTION / ABSENTS				

3.4.2. Décision quant à donner mandat au Conseil de Copropriété et au Syndic pour désigner l'entreprise qui réalisera la rénovation de la chaufferie.

3.4.2. Décision quant à donner mandat au Conseil de Copropriété et au Syndic pour désigner l'entreprise qui réalisera la rénovation de la chaufferie.	Oui	437.00	69.04 %	Majorité absolue
	Non	196.00	30.96 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	633.00	-	
	Abstention / Absents	367.00	-	
OUI	Ioannidis Fotini-Fotoula, Gilbert Frédéric, Martiny , House & style , Marchal Bruno, Dumortier , Moliere 84 propriétés I, C.I.A			
NON	Jossart - Vanrykel , Dulac - Galvain Christian, Vuyts Karla			
ABSTENTION / ABSENTS				

3.5. Financement des travaux à prévoir :

Les Fonds de Réserve de l'immeuble sont :
- Fonds de réserve : 39.730,63euro
- Fonds de Réserve Ascenseurs : 11.250euro

L'ensemble des investissements repris dans ce présent Pv est de l'ordre de 110.000euro. Afin de régler l'ensemble des problèmes d'étanchéités, de consommations énergétiques importantes et des obligations législatives de l'immeuble le Syndic conseille de contracter un emprunt d'auprès d'une banque pour la somme de 90.000euro sur 10 ans au taux du marché actuel.
Le syndic explique à l'assemblée comment fonctionne l'emprunt et qu'elles sont les marches à suivre.

3.5.1. Décision quant à souscrire un emprunt auprès d'un organisme bancaire pour la somme maximum de 90.000,00euro sur dix ans au taux du marché.

3.5.1. Décision quant à souscrire un emprunt auprès d'un organisme bancaire pour la somme maximum de 90.000,00euro sur dix ans au taux du marché.	Oui	575.00	90.84 %	Majorité absolue
	Non	58.00	9.16 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	633.00	-	
	Abstention / Absents	367.00	-	
OUI	Ioannidis Fotini-Fotoula, Gilbert Frédéric, Jossart - Vanrykel , Martiny , House & style , Marchal Bruno, Dulac - Galvain Christian, Dumortier , Moliere 84 propriétés I, C.I.A			
NON	Vuyts Karla			
ABSTENTION / ABSENTS				

3.5.2. Décision quant à donner mandat au Syndic pour signer le contrat de crédit sur dix ans au taux du marché pour un montant maximum de 90.000,00euro.

3.5.2. Décision quant à donner mandat au Syndic pour signer le contrat de crédit sur dix ans au taux du marché pour un montant maximum de 90.000,00euro.	Oui	575.00	90.84 %	Majorité absolue
	Non	58.00	9.16 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	633.00	-	
	Abstention / Absents	367.00	-	
OUI	Ioannidis Fotini-Fotoula, Gilbert Frédéric, Jossart - Vanrykel , Martiny , House & style , Marchal Bruno, Dulac - Galvain Christian, Dumortier , Moliere 84 properties I, C.I.A			
NON	Vuyts Karla			
ABSTENTION / ABSENTS				

3.6. Remplacement des compteurs de passage pour l'eau froide et chaude et remplacement des répartiteurs de chaleur :

Le Syndic propose le remplacement des compteurs de passage et répartiteurs de chaleur. Ce coût est de 5,80euro htva par répartiteurs de chaleur et de 13,80euro htva par compteur de passage. Ces montants comprennent la gestion de la répartition des décomptes de chauffage.

3.2.2. Décision quant à donner mandat au Conseil de Copropriété et au Syndic pour désigner l'entreprise qui réalisera la rénovation de la façade.

3.2.2. Décision quant à donner mandat au Conseil de Copropriété et au Syndic pour désigner l'entreprise qui réalisera la rénovation de la façade.	Oui	514.00	81.20 %	Majorité absolue
	Non	119.00	18.80 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	633.00	-	
	Abstention / Absents	367.00	-	
OUI	Gilbert Frédéric, Jossart - Vanrykel , Martiny , House & style , Marchal Bruno, Dulac - Galvain Christian, Dumortier , Moliere 84 propriétés I, C.I.A			
NON	Ioannidis Fotini-Fotoula, Vuyts Karla			
ABSTENTION / ABSENTS				

3.3. Mise en conformité de l'ascenseur de la Copropriété :

La société Schindler qui entretient l'ascenseur depuis la construction de l'immeuble a remis un devis de mise en conformité pour la somme de 33.490euro htva soit 35.499,40euro ttc. Ces travaux doivent être réalisés pour le 31 décembre 2016.

Le Syndic conseille la désignation d'un expert en ascenseur pour réaliser le cahier des charges, réaliser la soumission auprès de 5 ascensoristes, l'analyse des offres et le suivi de chantier. Le coût d'un tel expert est de 400euro htva pour le cahier des charges, 620euro htva pour le suivi de la soumission et la comparaison des offres et enfin un budget de 450euro pour le suivi du chantier et sa réception. Le Conseil de Copropriété, à l'unanimité de ses participants, décide de nommer Rudy Charlier pour réaliser ce cahier des charges et le suivi de la soumission.

3.3.1. Décision à prendre quant à la mise en conformité de l'ascenseur de l'immeuble pour le 31 décembre 2016 ne pouvant pas dépasser la somme de 36.000 € ttc

3.3.1. Décision à prendre quant à la mise en conformité de l'ascenseur de l'immeuble pour le 31 décembre 2016 ne pouvant pas dépasser la somme de 36.000 € ttc	Oui	633.00	100.00 %	Majorité des trois quarts
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	633.00	-	
	Abstention / Absents	367.00	-	
OUI	Ioannidis Fotini-Fotoula, Gilbert Frédéric, Jossart - Vanrykel , Martiny , House & style , Marchal Bruno, Dulac - Galvain Christian, Vuyts Karla, Dumortier , Moliere 84 propriétés I, C.I.A			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

3.3.2. Désignation d'un expert en ascenseur, Rudy Charlier, pour réaliser le cahier des charges, réaliser la soumission auprès de 5 ascensoristes, l'analyse des offres et le suivi de chantier pour un montant 1.800 € ttc

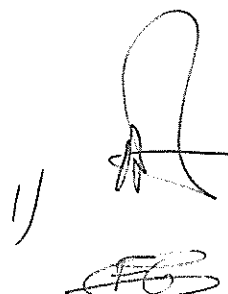
3.3.2. Désignation d'un expert en ascenseur, Rudy Charlier, pour réaliser le cahier des charges, réaliser la soumission auprès de 5 ascensoristes, l'analyse des offres et le suivi de chantier pour un montant 1.800 € ttc	Oui	564.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	564.00	-	
	Abstention / Absents	436.00	-	
OUI	Ioannidis Fotini-Fotoula, Gilbert Frédéric, Martiny , House & style , Marchal Bruno, Dulac - Galvain Christian, Vuyts Karla, Dumortier , Moliere 84 propriétés I, C.I.A			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Jossart - Vanrykel			

3.4. Changement du bruleur mazout de la chaufferie pour passer à l'énergie gaz :

Le Syndic a pris l'initiative de faire venir une société de maintenance de chaufferie afin d'avoir un avis contradictoire sur la rénovation réalisée. Il ressort de celle-ci que des tuyaux de chauffage et d'amenée d'eau chaude sanitaire passent par l'extérieure de l'immeuble avant de desservir les appartements se trouvant du côté droit quand on est en face de l'immeuble. La proposition serait de passer à l'énergie gaz ce qui représenterait un gain annuel d'énergie de l'ordre de 7.000euro. La société ABC Technics a remis un premier devis qui indique qu'un dernier investissement de l'ordre de 32.811,10euro htva soit 34.779,76euro ttc. Le retour sur investissement sera de 4 ans et demi.

Le syndic explique les avantages du bruleur au mazoute.

11



3.6.1. Décision à prendre quant à changer le compteur de passage et les répartiteurs de chaleur. Ce coût est de 5,80euro htva par répartiteurs de chaleur et de 13,80euro htva par compteur de passage.

3.6.1. Décision à prendre quant à changer le compteur de passage et les répartiteurs de chaleur. Ce coût est de 5,80euro htva par répartiteurs de chaleur et de 13,80euro htva par compteur de passage.	Oui	572.00	90.36 %	Majorité des trois quarts
	Non	61.00	9.64 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	633.00	-	
	Abstention / Absents	367.00	-	
OUI	Gilbert Frédéric, Jossart - Vanrykel , Martiny , House & style , Marchal Bruno, Dulac - Galvain Christian, Vuyts Karla, Dumortier , Moliere 84 properties I, C.I.A			
NON	Ioannidis Fotini-Fotoula			
ABSTENTION / ABSENTS				

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h30.

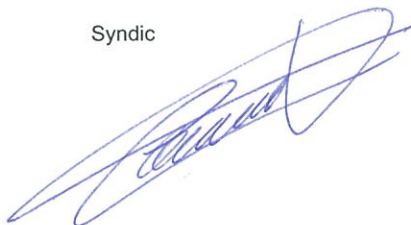


Monsieur Gilbert

Président de séance

Laurent Vander Elst

Syndic




A. DUMORTIER
16/6/15

