

Procès-verbal de l'Assemblée générale ordinaire des Copropriétaires

ACP Résidence ASTOR HOUSE

Av Franklin Roosevelt, 128 à 1050 Bruxelles

BCE : BCE 0863.588.228

Date : jeudi 11 juin 2015 à 18.30 heures

Lieu : Appartement de Mme Florival – Av Franklin Roosevelt, 128 à 1050 Bruxelles

Point 1

Constitution du bureau, vérification des présences, validité de l'assemblée

Présents : voir liste des présences en annexe

Les copropriétaires présents et représentés sont au nombre de 11 sur un total de 19, représentant 7125 quotités sur 10.000.

Le double quorum étant atteint, l'Assemblée peut valablement délibérer des points inscrits à l'ordre du jour.

Nomination du Président et du secrétaire d'assemblée : L'assemblée élit préalablement Mme FLORIVAL comme Présidente de séance et un secrétaire en la personne du syndic.

→ **vote** : OUI à l'unanimité de l'assemblée

Point 2

Constat d'approbation des procès-verbaux de l'AG ordinaire du 27/03/2014 et de l'AG extraordinaire du 21/06/2014

Aucune remarque n'ayant été formulée dans les formes et les délais requis, l'Assemblée constate l'approbation des PV.

Point 3

Rapport du vérificateur aux comptes

Sans objet étant données les circonstances (carences de BURGESPRO, ancien syndic).

Point 4

Rapport du conseil de copropriété

Le Conseil de Copropriété a dû faire face aux carences de BURGESPRO, ancien syndic.

Point 5

Rapport du syndic

Le syndic actuel (CALAO CONSULT) fait rapport de ses actions à l'Assemblée. Ce rapport restera annexé au présent PV.



Point 6
Approbation des comptes et du bilan arrêtés au 31/12/2014

Etant données, les circonstances, il n'y a pas eu de bilan arrêté au 31/12/2014. Le prochain bilan sera arrêté au 30/06/2015 et distribué avec les décomptes du 2^{ème} trimestre 2015.

a. Décharge au vérificateur aux comptes

Sans objet étant données les circonstances (carences de BURGESPPO, ancien syndic).

b. Décharge au conseil de copropriété

→ **vote** : OUI à l'unanimité de l'assemblée

→ La décharge au conseil de copropriété est approuvée

c. Décharge au syndic BURGESPPO. L'assemblée refuse de donner la décharge au syndic BURGESPPO et demande à M Maybon d'adresser un courrier à l'IPI pour dénoncer les carences de BURGESPPO dans sa mission de syndic.

→ **vote** : OUI à l'unanimité de l'assemblée

→ La décharge au syndic BURGESPPO est rejetée et la proposition de courrier est approuvée

Point 7
Budget dépenses de l'exercice 2015

Le syndic présente le budget annuel des dépenses courantes pour l'exercice 2015. Celui-ci, sur base des informations à la disposition du syndic, s'élève à 35.090 €. En outre, sur base de ce budget et du bilan de départ au 1/7/2014, l'assemblée décide de fixer le fonds de roulement à 15.000 € et le fonds de réserve à 4.503,86 €.

vote : OUI à l'unanimité de l'assemblée

→ Le budget, le fonds de roulement et le fonds de réserve sont approuvés

Point 8
Rapport d'évaluation des contrats de fourniture

Le syndic fait rapport à l'Assemblée. La liste des fournisseurs sera jointe au présent PV. L'assemblée demande au syndic de :

- **Nettoyage** : demander à la société de nettoyage de préciser son plan de travail et les tâches accomplies. La liste des tâches sera transmise aux membres du conseil de copropriété et à Mme JOCKMANS pour permettre le contrôle de la bonne exécution. Demander aussi de nettoyer les garages 2x/an.

- **LIFTINC** : demander à l'ascensoriste de modifier les instructions en cabine afin de les rendre plus claires, en particulier quant aux modalités d'ouverture de la porte et aux consignes de sécurité.
- **GROUPE L** : vérifier avec le chauffagiste le fonctionnement général de l'installation et vérifier les raisons des variations imprévisibles de chaleur.
- **CALORIBEL** : demander les statistiques des charges de chauffage des 2 ou 3 dernières années afin de vérifier les raisons des variations enregistrées des montants. De demander une offre pour le placement de compteurs de passage d'eau chaude à radiofréquence à présenter à la prochaine AG.
- **ASSURANCES** : de comparer les conditions du contrat actuel (La Baloise) avec les conditions du marché, en vue de la prochaine AG.
- **EXTINCTEURS** : de vérifier la validité des extincteurs et de demander offre pour un contrat d'entretien de ceux-ci.

→ **vote** : OUI à l'unanimité de l'assemblée

→ Les décisions sont approuvées

Point 9

Travaux – Propositions – Budgets

a) Réparation du muret de façade : le syndic fait le compte-rendu de l'état de ce dossier : contact téléphonique a été pris avec SODRAEP et un courrier a été adressé par le syndic pour leur signaler le changement de syndic et leur annoncer la transmission prochaine d'un devis pour les réparations. Deux entrepreneurs ont été contactés par le syndic en vue de l'obtention de ces devis.

b) Remontées des eaux usées au 3^{ème} étage Gauche : le syndic propose de demander le passage d'une société de curage des colonnes verticales (G et D) sur toute la hauteur et de procéder à une inspection caméra afin de déterminer la cause des obstructions à répétition.

→ **vote** : OUI à l'unanimité de l'assemblée

c) Eclairage automatique : cave, entrée, escalier et cour arrière. Proposition d'installation d'un éclairage plafonnier à détecteurs dans le couloir des caves en remplacement des interrupteurs actuels (devis de BINAME pour 500 €) – financement par charges communes.

→ **vote** : OUI à l'unanimité de l'assemblée

d) Vérification de l'étanchéité du toit

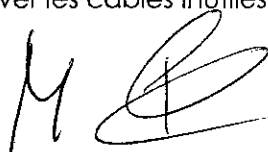
Sans objet

e) Chauffage - état de l'installation : le syndic fait part des informations reçues du chauffagiste quant à l'état de l'installation (vétuste mais fonctionnant encore bien et ne nécessitant pas d'intervention préventive vu son coût élevé à cause de l'encastrement des tuyauteries)



- f) Réparation des barres de métal de la fenêtre de la cave (cour arrière) :** Travaux à réaliser par Blanc Nuage en même temps que les autres travaux de peinture (voir par ailleurs). Le syndic est chargé de demander un devis pour la mise en peinture des garde-corps des terrasses avant et arrière, à présenter à la prochaine AG. Ces travaux sont charges communes conformément à l'acte de base.
- g) Etablissement d'un plan d'entretien en vue de la conservation de la valeur de l'immeuble.** Double emploi avec les autres points évoqués.
- h) Vérification de l'électricité de la cave et ouverture manuelle de la porte de garage :** double emploi avec point c ci-dessus.
- i) Ascenseur : possibilités d'améliorations**
Double emploi avec point 8 ci-dessus.
- j) Mise en conformité du règlement de copropriété :** report à une date ultérieure
→ **vote :** OUI à l'unanimité de l'assemblée
- k) Mise à jour du règlement d'ordre intérieur :** M Maybon transmettra le projet de ROI au syndic pour analyse et éventuelles adaptations en vue de la prochaine AG
→ **vote :** OUI à l'unanimité de l'assemblée
- l) Levée de la provision pour fonds de réserve 2014 :** appel de fonds de réserve de 10.000 € à répartir sur les 4 prochains trimestres (T2, T3 et T4 2015 et T1 2016) sur base 10.000èmes.
→ **vote :** OUI à l'unanimité de l'assemblée
- m) Evacuation des encombrants de la cave :** il sera demandé à la société de nettoyage de remettre un prix pour cette tâche. Encombrants concernés seront désignés par M Maybon à l'entreprise de nettoyage.

vote : OUI à l'unanimité de l'assemblée
- n) Mise en peinture et réparation des portes du hall, des caves et escaliers et du palier du 5^è étage :** Décision de la remise en peinture du hall au rez, des portes et des paliers de chaque étage suivant devis établi par Blanc Nuage. Financement par appel de fonds lors des décomptes du 2^{ème} trimestre 2015. Le devis de Blanc Nuage sera joint au présent PV. La couleur de la peinture sera blanche, teinte définitive sera choisie par le conseil de copropriété.
→ **vote :** OUI à l'unanimité de l'assemblée
- o) Suppression des câbles inutiles du RdC et de la cage d'escaliers.** M Maybon et M de Bounam se chargeront d'enlever les câbles inutiles.



→ **vote** : OUI à l'unanimité de l'assemblée

- p) **Affichage : rappel des règles – suppression** : Récupération si possible de l'ancienne valve à placer en front de jardin à rue. Au cas où cette valve serait irrécupérable, achat d'une nouvelle en vue d'affichettes de tailles réduites. Interdiction par la suite de placer des affiches ou panneaux sur la grille.

→ **Vote** : OUI à l'unanimité de l'assemblée

- q) **Sinistres Mme Lejeune – M. de Bounam** : Prise en charge par la copropriété (étant donné l'absence in illo tempore de déclaration à l'assurance) de la remise en état des dégâts occasionnés lors de la recherche et de la réparation de la fuite dans les canalisations de chauffage communes dans l'appartement de Mme Lejeune. Cette dernière présentera deux devis en ce sens.

→ **vote** : OUI à l'unanimité de l'assemblée

Point 10 Elections

- a. Commissaire aux comptes : M MAYBON

→ **vote** : OUI à l'unanimité de l'assemblée

- b. Membres du conseil de copropriété : Mme FLORIVAL (présidente), Mme HELLER et M de BOUNAM.

→ **Vote** : OUI à l'unanimité de l'assemblée

- c. Proposition de renouvellement du mandat de syndic jusqu'à la prochaine AG statutaire.

→ **vote** : OUI à l'unanimité de l'assemblée

→ La décision est acceptée

Point 11 Litiges, procédures judiciaires

Nihil

Point 12 Evocation des sujets suggérés par les occupants et ayant droit

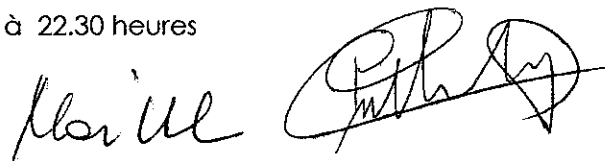
Nihil

Point 13 Fixation de la quinzaine au cours de laquelle a lieu l'AG ordinaire

La quinzaine retenue pour la tenue de l'AG ordinaire est la 1^{ère} quinzaine de mars

→ **Vote** : OUI à l'unanimité de l'assemblée

La séance est levée à 22.30 heures



Liste de présences			
ACP Astor House - AGO 11/06/2015			
BCE 0863.588.228			
Propriétaire	quotités	Signature propriétaire	Signature mandataire
Heller	821	<i>M. Heller</i>	
Jockmans Eliane	753 983	<i>E. Jockmans</i>	
Moens	821	<i>P. Moens</i>	
Duvivier	807		
Ap Management	1628		<i>JA</i>
De Bounam	385	<i>De Bounam</i>	
Florival	821	<i>Florival</i>	
Castermans	807		
Cool - Gerochristos	821		
Maybon	807	<i>Maybon</i>	
Lejeune Christel	519	<i>Lejeune Christel</i>	
Dejmare	102		
Piret Gerard - Vantomme	204	<i>Piret Gerard</i>	
Corbusier - Ledoux	136		<i>Corbusier - Ledoux</i>
Leschevin - Freilich	68		
Ahrend	54		
Stickland	54		
Grimmo	162		
Total	10.000		

JOCKMANS - NELISSEN 230

E. Jockmans