

**Procès-verbal de l'Assemblée générale extraordinaire des Copropriétaires**  
**ACP Résidence ASTOR HOUSE**  
**Av Franklin Roosevelt, 128 à 1050 Bruxelles**  
BCE : BCE 0863.588.228

**Date** : jeudi 8 décembre 2016 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 **8** sur un total de 11, représentant **6.175** quotités sur 8.434.

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 Président de séance et un secrétaire en la personne du syndic assisté de M. Amaury Delcourt.

**Point 2**

**Mise en conformité de l'ascenseur – Choix du fournisseur – Mode de financement**

Proposition d'accepter le devis de Lift Inc pour un montant de 4.905 € htva et le placement du rideau de cellules bicolores pour un montant de 2.014 € htva. Financement par fonds de réserve.

**vote** : OUI à l'unanimité de l'assemblée sauf M. Maybon.

➔ La décision est acceptée

La séance est levée à 19h20.

*Elisabeth Florival*

*A. Florival  
Av. Franklin Roosevelt*

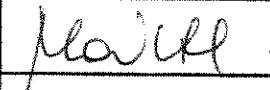
*Florival  
coordonnées*

*Delcourt*

*Delcourt*

*Florival*

*Maybon*

Liste de présences			
ACP Astor House - AGE 08/12/2016			
BCE 0863.588.228			
Propriétaire	quotités	Signature propriétaire	Signature mandataire
Heller	753		
Jockmans - Van de Walle	753		
Moens	753		
Duvivier	753		
Ap Management	1506		
De Bounam	385		
Florival	753		
Castermans	753		
Cool - Gerochristos	753		
Maybon	753		
Lejeune Christel	519		
Total	8434		

**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** : mercredi 02 mars 2016 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 **12** sur un total de 19, représentant **7878** 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 Michel Gullentops assisté de M. Amaury Delcourt.

**Point 2**

**Constat d'approbation du procès-verbal de l'AG ordinaire du 11/06/2015**

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

**Point 3**

**Rapport du vérificateur aux comptes**

Sans objet, pas de rapport du vérificateur au compte suite modification de l'année comptable. Rapport sera fait sur la période 01 juillet au 31 décembre 2015 soit un demi exercice voir point 7.

**Point 4**

**Rapport du conseil de copropriété**

Le conseil de copropriété fait rapport de ses actions à l'assemblée.

**Point 5**

**Rapport du syndic**

Le syndic fait rapport de ses actions à l'assemblée. Ce rapport restera annexé au présent PV.

Remarque : Il est demandé au syndic d'interpeller Beau-net en vue de rentrer les containers plus rapidement + faire proposition pour un nettoyage 1X/an dans les caves. Relancer



Binamé pour fonctionnement détecteur cave quand on entre dans les caves par la porte arrière.

Décision de souscrire à l'assurance protection juridique (237.13€/an), coup faible compensé par la diminution de prime suite nouveau contrat.

**Point 6**

**Approbation des comptes et du bilan arrêtés au 31/12/2015**

**a. Décharge au vérificateur aux comptes**

L'analyse des comptes au 31.12.2015 sera faite par M de Bounam et son rapport sera présenté à la prochaine AG. Pas de décharge à ce stade.

**vote** : sans objet

→ La décharge au vérificateur aux comptes est approuvée

**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**

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

→ La décharge au syndic est approuvée, sous réserve d'approbation des comptes.

**Point 7**

**Proposition de synchroniser l'exercice comptable avec l'année civile (janvier à décembre)**  
**Budgets dépenses de l'exercice 2016**

Le syndic présente le budget annuel des dépenses courantes pour l'exercice 2016. Celui-ci, sur base des informations à la disposition du syndic, s'élève à 37.840 €.

Un exercice de 6 mois de juillet à décembre 2015.

Proposition de synchroniser l'exercice comptable avec année civile à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016.

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

**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.

Proposition de comparer les conditions Lampiris avec conditions Electrabel (contrat cadre) et choix pour Electrabel si plus intéressant..

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

AS E M

**Point 9**  
**Travaux – Propositions – Budgets**

**a)** Ascenseur : amélioration du système au niveau technique

Il est demandé au syndic d'interroger l'ascensoriste pour mettre en place un système « feu rouge – feu vert » permettant d'éviter le blocage de la cabine suite à l'ouverture prématuée.

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

→ La décision est approuvée

**b)** Lumière des caves, cour et garage : mise en place d'un allumage plus rapide

Cave arrière : placer ou adapter un détecteur pour allumage suite à accès en provenance de la cour.

Cour : améliorer l'allumage quand on sort des caves dans la cour.

Garage : améliorer la vitesse d'allumage.

Un budget maximum de 500 € est accepté.

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

→ La décision est approuvée

**c)** Stationnement dans le garage : respect des règles / emplacements

Il est demandé à chacun de respecter les lignes de marquages au sol et de garer sa voiture le plus proche du mur.

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

→ La décision est approuvée

**d)** Mur de façade : Sinistre Vivaqua - réfection mur du jardin et dallage

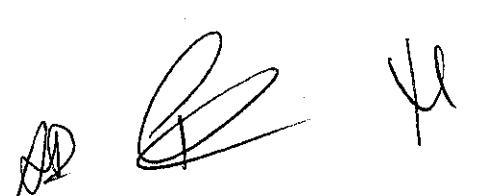
Voir rapport syndic. Pour rappel dossier ouvert auprès de l'assureur de l'immeuble et pour contestation conclusion expert partie adverse.

**e)** Réparation de la plaque métallique de la porte latérale

Travail réalisé.

**f)** Réparation de la rambarde

Sans objet : même dossier Sodraep.



**g) Règlement d'ordre intérieur**

Le syndic envoie à l'ensemble des copropriétaires le règlement d'ordre intérieur « MJ gestion ». Chacun des copropriétaires formulera au syndic ses remarques éventuelles en vue de la proposition à la prochaine assemblée générale d'un texte faisant consensus en vue de son vote.

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

➔ La décision est approuvée

**h) Mise à disposition clés porte garage (en cas de panne)**

Il est demandé au syndic de continuer ses investigations et de proposer une solution.

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

➔ La décision est approuvée

**i) Procédure de commande de plaquettes (sonnettes et boîtes aux lettres)**

Le syndic remet les formulaires à utiliser pour les commandes de plaquettes boîtes aux lettres et sonnettes.

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

➔ La décision est approuvée

**j) Proposition de sécurisation de la chaufferie - porte coupe-feu**

Ce point rentre dans le cadre du permis d'environnement. Cette dépense sera donc indispensable. Deux devis reçus sicli : 1040 € htva et blanc nuage 1245 € htva. Mandat est donné au syndic pour cette dépense.

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

➔ La décision est approuvée

**k) Couverture assurance RC du conseil de copropriété**

Proposition couverture assurance RC conseil de copropriété.

**vote** : NON à l'unanimité de l'assemblée

**l) Présentation offre Caloribel compteurs d'eau à radiofréquence**

Proposition de location des compteurs d'eau à radiofréquence et demande de faire coïncider les échéances de ce contrat avec le contrat actuel des calorimètres.

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

➔ La décision est approuvée



**m) Mise en conformité de l'ascenseur**

Proposition de demander deux devis complémentaires pour la mise en conformité et la maintenance. Proposition de soumettre les trois devis à AIB Vincotte en vue de leur validation coup indicatif 300€ + TVA et sous réserve de leur exhaustivité.

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

→ La décision est approuvée

**Point 10**  
**Elections**

**a. Commissaire aux comptes :**

M. De Bounam

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

→ La décision est acceptée

**b. Membres du conseil de copropriété :**

Présidente : Mme Florival      Assesseur : M. De Bounam      Assesseur : Mme Heller

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

→ La décision est acceptée

**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**

Dossier Sodaep

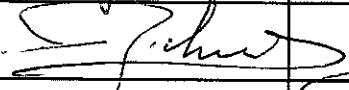
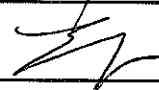
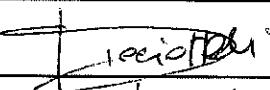
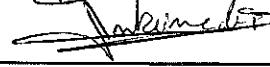
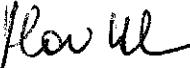
**Point 12**  
**Fixation de la quinzaine au cours de laquelle a lieu l'AG ordinaire**

La quinzaine retenue pour la tenue de l'AG ordinaire est la 1<sup>ère</sup> quinzaine de mars

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

→ La décision est acceptée

La séance est levée à 22h15

Liste de présences			
ACP Astor House - AGO 02/03/2016			
BCE 0863.588.228			
Propriétaire	quotités	Signature propriétaire	Signature mandataire
Heller	821		
Jockmans - Van de Walle	753		
Jockmans - Nelissen	230		
Moens	821		
Duvivier	807		
Ap Management	1628		
De Bounam	385		
Florival	821		
Castermans	807		
Cool - Gerochristos	821		
Maybon	807		
Lejeune Christel	519		
Artuso	102		
Piret Gerard - Vantomme	204		
Corbusier - Ledoux	136		
Leschevin - Freilich	68		
Ahrend	54		
Stickland	54		
Grimmo	162		
Total	10.000		

## **ACP ASTOR HOUSE**

### **Budget 2016**

- Ascenseur (contrôle périodique) : 220 €
- Ascenseur (entretien) : 1.100 €
- Entretien chaudière : 400 €
- Adoucisseur : 200 €
- Location des compteurs EC/EF + relevé : 950 €
- Nettoyage communs + sacs poubelles : 5.550 €
- Eau : 3.700 €
- Electricité : 1.550 €
- Gaz : 16.800 €
- Syndic : 3.600 €
- Assurances immeuble : 2.500 €
- Curage 650 €
- Entretien jardin : 600 €
- Frais bancaire : 20 €

---

Total	37.840 € / an
	3.153 € / mois