

**Procès-verbal de l'Assemblée Générale de l'Association des Copropriétaires de la Résidence
'Ajaccio' du 23 avril 2012 à 15.30 h**

1. Accueil et contrôle de la liste de présences, des procurations et de la validité de la réunion.

Le syndic Omnim est représenté par Luc Penninckx assisté de Mme Denise Geerens.

Tenant compte de la présence ou représentation de 4 copropriétaires sur 5 unissant au total 862 quotités sur 1.000, l'Assemblée Générale peut valablement décider sur tous les points prévus à l'ordre du jour.

M. Pieters dispose de plus de la moitié des voix présentes ou représentées : ses votes sont limités à 418 voix.

Aucun copropriétaire présent ne dispose de plus 3 procurations ou au moins les copropriétaires dépassant plus de 3 procurations ne dépassent pas 10% des votes de tous les lots de la copropriété (100/1.000 voix).

Conformément à la loi du 2 juin 2010, les abstentions ne seront plus comptabilisées dans le vote. Les occupants et les ayants droit connus par le syndic n'ont pas été informés de la date de l'assemblée générale et n'ont pas pu faire leurs remarques ni poser leurs questions.

2. Nomination du Président de la réunion : M. Pieters

3. Désignation du commissaire aux comptes : M. Jacques.

4. Nomination du secrétaire de la réunion : Mme Geerens

5. Désignation de deux scrutateurs : pas d'application

6. Approbation des comptes pour l'exercice 01.04.2011-31.03.2012

La comptabilisation des frais du 01.4/2011 au 31/03/2012 est présentée à l'assemblée. Le total des frais à répartir est de 17.698,16 €.

Le bilan au 31.03.2012 totalise 42.640,67 €.

Le solde du compte à vue au 31.03.2012 est de 845,60 €.

Le solde du compte d'épargne est de 86,71 € tandis que le fonds de réserve est 1.024,54 €.

Le fonds de roulement est de 1.894 €

Les provisions appelées s'élèvaient à 9.701,80 €

Des provisions pour les travaux chaudières : 30.000 €

L'assemblée décide à l'unanimité de ne pas approuver les comptes . il faut encore tenir compte des remarques suivantes :

- Inclure la facture de Louis Le Déboucheur du 14/03/2012
- Inclure le décompte chauffage ou au moins déterminer les frais de chauffage à répartir
- Appeler le remboursement de la facture Apure (ex. 2010-2011)
- Les provisions du dernier trimestre 2011 et le premier trimestre 2012 n'ont pas été appelées.
- L'historique de chaque compte client est distribuée pendant la réunion

Q 7. Appel de fonds pour le fonds de réserve et le fonds de roulement afin d'atteindre $\frac{1}{4}$ du budget.

Voir plus loin.

8. Situation périlleuse au niveau du pignon mitoyen

Une décision est postposée.

9. Autres travaux éventuels : chaudière, ascenseur

Therm-calor vient d'assigner le déclassement de la chaudière.

Une décision devient urgent. M. Pieters réclame le remboursement de son avance pour l'installation de chauffage. *13320,00 € (dertenduengend driehonderd twintig euro)*

10. Transfert du mandat de syndic

Suite à la restructuration interne, Omnim Real Estate Services n'est plus en mesure de fournir un service de syndic optimal

La déclaration du syndic actuel étant jointe à la convocation, il est proposé à l'assemblée de désigner comme nouveau syndic « Office des transactions » depuis le 02 mai 2012
à partir de

Les copropriétaires souhaitent qu'Omniun transmette un bilan correct et justifié à la date du 31 mars 2012.

Il est noté que tous les copropriétaires présents sont d'accord de confier l'affaire à un avocat et qu'une personne a été désignée afin de les représenter, à savoir M. Jaecques. Une indemnité lui sera due.

Office des Transactions reprendra la charge de syndic du bâtiment à partir du 2 mai 2012.

Le syndic est autorisé à procéder à un appel de fonds à concurrence de 30.000 €.

Les copropriétaires présents autorisent le syndic à ouvrir un compte bancaire en leur nom et autorisent le syndic à déléguer des pouvoirs de paiement à ses collaborateurs.

Les copropriétaires ont décidé du remplacement de la chaudière et que la décision du remplacement pourra être prise par voie de correspondance.

OMNIUM Real Estate Services sa, Avenue de Roodebeek 89 - B-1030 BRUXELLES
TÉL. : (02)743 24 24 - FAX : (02)743 24 40 - Registre de Commerce de Bruxelles 596 493 - TVA BE 456 031 147
agrication I.P.I. 500054

OMNIUM Real Estate Services nv, Roodebeeklaan 89 - B-1030 BRUSSEL
TÉL. : (02)743 24 24 - FAX : (02)743 24 40 - Handelsregister Brussel 596 493 - BTW BE 456.031.147
erkennung B.I.V. 500054

Omnium s'engage à faire parvenir au nouveau syndic les documents repris en annexe 2 du courrier recommandé de M. Jaecques sous le titre « Memo nouvelle copropriété ».

L'AG décide à l'unanimité de désigner la société Office des transactions comme syndic avec entrée en fonction immédiate. *Le contrat écrit M. Jaecques a été mandaté à signer le contrat au nom des copropriétaires.*

11. Décharge au syndic sous réserve d'un transfert correct au nouveau syndic.

Il est proposé de donner décharge au syndic pour l'exécution de son mandat sous réserve des points suivants :

- Un transfert correct au nouveau syndic doit se réaliser au plus tard 30 jours après la nomination.

12. Dépouillement des votes, rédaction et lecture du PV et signature du PV par le président, le secrétaire et les copropriétaires présents

Tous les votes sont prises à l'unanimité.

13. Tour de table

Nihil

14. Clôture de l'Assemblée Générale à 18.45h

Tous les points de l'ordre du jour ayant été discutés, l'assemblée est levée aux environs de **18.45** h.

Signature du Président

Signature du Secrétaire

Signature des autres copropriétaires présents

ACP « AJACCIO »
Av. H. Conscience 24 (1140)
ING 363-1047117-42
BCE : 0845.731.518

Assemblée Générale Ordinaire du 16 avril 2013

PV des décisions

Abréviations :

#V = quotes-parts présentes lors du vote
#P = votes « pour »

TS(sauf) = tous d'accord (sauf)
(OK) = approuvé
(X) = rejeté

L'Assemblée

1. compte <u>4</u> propriétaires présents ou représentés (sur 5), représentant <u>857</u> millièmes. Elle est <u>n'est pas</u> valablement réunie	
2. désigne <u>Mr. Jacques</u> comme président de séance:	TS
3. décide de maintenir les fournisseurs actuels <u>mais le syndic peut changer de form de nettoyage après appel d'une autre offre</u>	TS
4. Implications de la nouvelle Loi sur la Copropriété : l'Assemblée <ul style="list-style-type: none">- décide de tenir les Assemblées Générales durant <u>la dernière semaine de mai et la première semaine de juin</u>- décide de fixer à <u>50.000</u> Euros le seuil pour l'obligation de fournir des devis multiples- décide <u>d'avoir</u> / de ne pas avoir un conseil de copropriété- décide que le vérificateur aux comptes doit être quelqu'un qui est familiarisé avec la lecture des comptes et disposé à se rendre au bureau du syndic pour la consultation des documents- décide que la nomination du syndic, ses pouvoirs, etc. sont décidés en AG- décide que les PV seront rédigés en séance, éventuellement de façon manuscrite, et limités aux seules décisions- estime qu'il n'est, actuellement, pas opportun de procéder à une coûteuse actualisation/refonte des statuts	TS + 5 TS TS TS TS TS TS TS

Notes :

Legeay
Jacques

J. J.

5. Comptes : l'Assemblée	<ul style="list-style-type: none"> - approuve les comptes sans remarque / avec les réserves suivantes 	TS
	<ul style="list-style-type: none"> - donne décharge au syndic 	TS
	<ul style="list-style-type: none"> - sort du solde d'indemnité dégât des eaux et petits montants résiduels au bilan établi par Omnium : voir plus bas sous « appels de fonds » 	
6. Situations des comptes individuels : l'Assemblée décide que	<ul style="list-style-type: none"> - les propriétaires en retard de paiement devront – sauf cas exceptionnel - payer un intérêt débiteur de 1.5% par mois après rappel recommandé du syndic et que - les rappels pourront être facturés 10€ (20€ si recommandé) 	TS
7. Election : l'Assemblée	<ul style="list-style-type: none"> - élit <u>...An... Daniel Peter Pieters</u> comme Président de l'ACP - désigne <u>...An... Daniel Pieters</u> comme vérificateur aux comptes Pour rappel : il n'y a pas de Conseil de Copropriété (voir ci-avant) - décide de [révoquer] / [reconduire] le syndic - autorise le syndic à déléguer des pouvoirs de paiements à un de ses collaborateurs (sous sa responsabilité) 	TS TS TS TS
8. Travaux à prévoir dans l'immeuble	8.1. Mise en conformité de l'ascenseur : l'Assemblée décide de marquer accord sur l'offre de <u>Techni-lift</u>	TS
	8.2. Demande d'accord sur projet d'extension sur la terrasse du 4 ^e étage : l'Assemblée donne ne donne pas son accord à Mme Nootens sous les conditions suivantes : - il faut une assurance tant risque chantier - une bonne isolation du sol de la terrasse - un état des lieux de l'immeuble avant travaux - CTA	
	8.3. Demande d'accord sur remplacement d'une porte de garage privative : l'Assemblée donne ne donne pas son accord à Mme Nootens à condition que la nouvelle porte ait un aspect similaire aux autres	TS
	Demande d'accord sur remplacement d'une porte privative d'ascenseur au +4 : l'Assemblée donne ne donne pas son accord à Mme Nootens à condition que la mise en conformité	TS

Notes :

- ~~(*)~~ - la promesse de Mme Nootens d'indemniser les dégâts sans discussion
- faire revue les milliers n'a pas de sens

D. Pieters

Allegueur

J. J.

9. Entretien immeuble et petits travaux	<ul style="list-style-type: none"> - Dépollution de la citerne - 	<i>sujet non débattu</i>	<i>/</i>
10. Dédommagement de mr Jaecques pour des dégâts subis			
10.1. au plafond de son salon suite à une infiltration d'eau des terrasses du 4ème étage :	<i>l'Assemblée est d'accord d'accordu 300€ à Mr Jaecques</i>	<i>TS</i>	
10.2. au mur de sa cuisine suite à une infiltration d'eau provenant du mur extérieur :	<i>même accord que point 10.1 ci-avant.</i>	<i>TS</i>	
10.3. au plafond de sa chambre à coucher principale suite aux travaux du 4e étage :	<i>ce problème ne concerne pas l'Assemblée. A régler entre Mr Jaecques et Mme Noetens</i>	<i>/</i>	
11. Contrats d'assurance : l'Assemblée	<ul style="list-style-type: none"> - décide d'accepter / refuser l'offre d'assurance incendie d'Allianz - de souscrire/ ne pas souscrire à une assurance protection juridique ARAG à 126€/an 	<i>sujet non débattu</i>	<i>X</i> <i>TS</i>
12. Appels de fonds : l'Assemblée décide	<ul style="list-style-type: none"> - d'apporter l'excédent de fonds « chaudière » au fonds de réserve général <i>as concerné</i>. - de globaliser l'indemnité dégât des eaux et les petits montants résiduels au bilan établi par Omnium et d'apporter la somme au crédit du fonds de réserve général - de faire des appels de Eur/mois pour le fonds de réserve général « immeuble avec garage ». 		<i>TS</i> <i>TS</i> <i>TS</i>

Lecture du PV es t donnée avant signatures. La réunion est levée à *20:45*

Notes :

Mme Noetens en charge de demander un devis pour moderniser la porte du garage à une

D. B. J. P. - J. Jaecques S. Noetens

ACP « AJACCIO »
Av. H. Conscience 24 (1140)
ING 363-1047117-42
BCE : 0845.731.518

Assemblée Générale Ordinaire du 5 juin 2014

PV des décisions

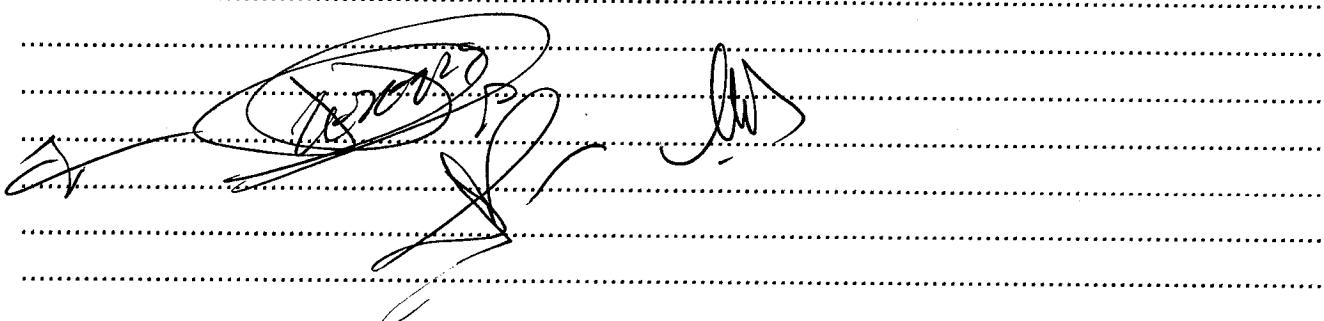
Abréviations :

#V = quotes-parts présentes lors du vote
#P = votes « pour »

TS(sauf)= tous d'accord (sauf)
(OK) =approuvé
(X) = rejeté

1. L'Assemblée compte ..3..... propriétaires présents ou représentés (sur 5), représentant ..714..... millièmes. Elle est (n'est pas) valablement réunie	
2. L'Assemblée désigne..... <i>Pauline FAYT</i> comme président de séance:	TS
3. L'Assemblée décide de maintenir les fournisseurs actuels <i>mais sans Pickes</i> va <i>intégrer son courtier d'assurance</i>	TS
4. Comptes : l'Assemblée <ul style="list-style-type: none">- approuve les comptes sans remarque / <i>avec les réserves suivantes</i> :- donne décharge au syndic	TS
5. Situations des comptes individuels : <ul style="list-style-type: none">- proposition d'inclure, dans le Règlement de Copropriété, la solidarité indivisible et non-contestable entre les propriétaires d'un lot (appartement ou/et garage) qu'ils soient indivis ou nu-propriétaire/usufruitier (vote au 4/5e)	TS

Notes :



6. Election : l'Assemblée	
- élit <u>Mr. Pieter. Peter</u> comme Président de l'ACP	TS
- désigne <u>Mr. Pieter. Daniel</u> comme vérificateur aux comptes	TS
- décide de [révoquer] / [reconduire] le syndic	
7. Travaux à prévoir dans l'immeuble	
7.1. Proposition de faire placer des calorimètres électroniques (relevés à distance) : l'offre Caloribel est <u>acceptée</u>	TS
7.2. porte vers garages : <u>reporté à l'année prochaine</u>	TS
7.3. Création d'une ventilation conforme de la gaine d'ascenseur : <i>accord mais voie prioritaire d'avoir un meilleur prix</i>	TS
7.4. réparation / rénovation de l'étanchéité des terrasses <i>Mr. Narkus va faire installer un caillboti (posé sur une toile d'étanchéité)</i>	en
7.5. proposition de mettre en place des tuyaux pour l'évacuation des eaux pluviales du toit vers sterput de la terrasse du 4 ^e : <i>accord sur la proposition (au frais de la copropriété) mais 1820 € HTVA</i>	TS
7.6. parlophonie : <i>discussion de faire placer une nouvelle video-parlophonie. Intervention du fonds de réserve pour l'installation commune, les postes privatisés étant à charge des appartements</i>	TS
8. Entretien immeuble et petits travaux	
- accord pour faire isoler le plafond du passage couvert par <u>Monseigneur Pieters</u> pour la somme de 900 €	TS

Notes :

15/09/1997

9. Appels de fonds : l'Assemblée décide

- de faire des appels de ..500.. Eur/mois pour le fonds de réserve général « immeuble avec garage » (en charge)
- de faire des appels de 500 Eur/^{mois} de provisions pour les charges (en charge)

TS

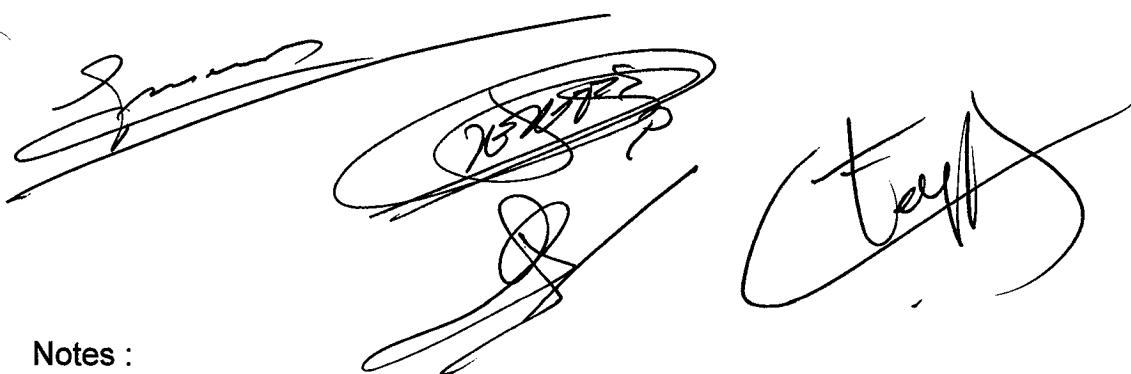
Lecture du PV es t donnée avant signatures.

Remarques diverses / Règlement de Copropriété (Loi du 2 juin 2010)

- Compte tenu de l'absence d'actualisation des statuts, il est rappelé que le règlement de copropriété n'a pas été modifié pour intégrer officiellement ni les décisions prises en AG, ni les modifications introduites par la Loi
- à toutes fins utiles, il est rappelé les décisions suivantes prises en AG (liste non exhaustive):
AG2013 :
 - période de 15 jrs pour les AG : dernière semaine de mai/ première de juin
 - pas de Conseil de Copropriété
- Il est aussi rappelé (dispositions légales) :
 - qu'en cas de non-réception du PV dans les 30 jours suivant l'AG, ou en cas de remarques sur le PV, les propriétaires doivent en informer le syndic, par écrit, dans les meilleurs délais ;
 - que pour s'opposer à une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'AG, il est impératif de s'adresser au Juge dans les quatre mois suivant l'Assemblée.

Conformément à la Loi,

- la date de l'AG a bien été annoncée dans les parties communes
- Lecture du présent PV a été donnée en fin de séance. La séance est levée à 19h15



Notes :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....