



Bruxelles, le 10 Septembre 2014

EXTRAORDINAIRES
PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 10 SEPTEMBRE 2014

ACP DUNANT II BCE 0850.167.386

117-119, RUE DE GENEVE ET 1 RUE HENRI DUNANT A 1140 BRUXELLES

LA REUNION EST TENUE A LA FABRIQUE D'EGLISE DE L'EPIPHANIE (SALLE BREUGHEL) - 470 B, RUE DE GENEVE A 1140 BRUXELLES

La liste des présences est annexée à l'original du présent procès-verbal. Xavier MUES représente ABS Syndic (Immo Hees sprl) et la séance est ouverte à 19H30.

Compte rendu et décisions de l'A.G suivant l'Ordre du Jour repris sur la convocation du 25 Août 2014.

Les votes sont écrits. Les bulletins de votes sont distribués aux copropriétaires à la signature de la liste de présence.

1. Validité de l'Assemblée Générale

DOUBLE QUORUM : COPROPRIETAIRES (PRESENTS ET/OU REPRESENTES) TOTALISANT ENSEMBLE 50 % + 1 DES QUOTITES

L'assemblée est valablement constituée et peut délibérer : 84 copropriétaires sur 147 sont présents ou représentés totalisant ensemble 23.765 / 39.985 ème soit 58,77% des quotités.

2. Nomination du Président de Séance et du Secrétaire de l'Assemblée

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % + 1

Désignation du Président et du (des) Secrétaires pour contrôler les votes de l'Assemblée Générale.

Le Syndic rédigera le Procès-Verbal de l'Assemblée Générale.

Après les votes, tous deux sont élus .

Candidature du Président de l'Assemblée : Mr HEINIX

VOTE N° 2.1

POUR : à l'unanimité des voix 100 % des quotités présentes/représentées
CONTRE : aucun

Candidature du Secrétaire de l'Assemblée : Mme HENNECKER

VOTE N° 2.2

POUR : à l'unanimité des voix 100 % des quotités présentes/représentées
CONTRE : aucun

3. Reconduction du mandat du Syndic

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % + 1

Après les votes, l'AG décide de NE PAS reconduire le mandat du Syndic ABS - Immo Hees sprl.

VOTE N° 3.1 : Dépouillement sur 22.350 quotités

POUR : quotité : 6.400 28,64 % des quotités présentes/représentées (22.350)
CONTRE : quotité : 15.950 71,36 % des quotités présentes/représentées (22.350)
Noms des votes contre : voir bulletins de Vote. Il manque 1 bulletin de 5 quotités lors du dépouillement
ABSTENTION et/ou NULS : quotité : 1410 xx % des quotités présentes/représentées

Le Syndic actuel, ABS immo hees prestera ses fonctions jusqu'au 31-5-2015, soit jusqu'à la fin du Contrat. La présentation des offres pour la nouveau Syndic, par le Conseil de Copropriété, sera au point de l'Ordre du Jour de l'Assemblée Statutaire qui se tiendra selon la période votée au point 23.

Il sera inclus le point de dédommagement pour la concierge, Mme PINTO.

Le Syndic transmettra les documents de l'ACP au Syndic élu endéan les 30 jours après le 31/5/2015.

Ne s'agissant pas d'une AGS, la condition sur la non reconduction du mandat avec préavis de 3 mois n'est pas applicable et le mandat se prolonge jusqu'à la date anniversaire du 31 mai.



Bruxelles, le 10 Septembre 2014

Après les votes, l'AG décide de **l'élection du comité pour recueillir les offres de Syndic.** (Vote si le mandat de l'actuel Syndic n'est pas reconduit).

VOTE N° 3.2

Mme VERHAEGE
Mme HENNECKER
Mme ILUNGA
Mr GREY
Mr DEBROUX
Mr THEISMANN

POUR : à l'unanimité des voix soit 100 % des quotités présentes/représentées
CONTRE : aucun

4. Election du Conseil de Copropriété

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % + 1

'OTE N° 4. Après les Votes, l'AG décide d'élire les personnes suivantes.

Mme VERHAEGE
Mme HENNECKER
Mme ILUNGA
Mr GREY
Mr DEBROUX
Mr THEISMANN

POUR : à l'unanimité des voix soit 100 % des quotités présentes/représentées
CONTRE : aucun

5. Election du Vérificateur aux Comptes

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % + 1

Après les votes, l'AG décide d'élire Madame DE STAERCKE, comptable fiscaliste.

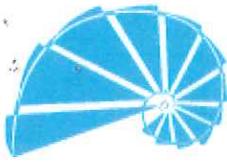
VOTE N° 5

POUR : à l'unanimité des voix soit 100 % des quotités présentes/représentées
CONTRE : aucun
Noms des votes contre :

3. Rapport d'Activité Syndic (résumé)

DONNE A TITRE D'INFORMATION

- Intervention chaudière problème eau chaude en Mai 2013.
- Enlèvement des encombrants par Bruxelles Propreté en Mai 2013.
- Mise en peinture des halls d'entrée en Juin 2013.
- Résolution du problème de fermeture de porte d'entrée au 117 en Juillet 2013.
- Mesures conservatoires fuite local poubelle en Aout 2013.
- Résolution problème du bras de la porte d'entrée au 117 en Septembre 2013.
- Remplacement du cylindre de la porte d'entrée au 119 en Octobre 2013.
- Remplacement de l'échangeur sur la chaudière en Novembre 2013.
- Résolution du problème de minuterie électrique en Novembre 2013.
- Réparation tuyau sanitaire dans les caves 117-119 en Décembre 2013.
- Renseignement auprès de Me C. MOSTIN pour la non constitution d'un Conseil de Copropriété en AG 2013.
- Remplacement vanne d'isolement et by-pass adoucisseur d'eau en Janvier 2014.
- Mesures conservatoires pour fuite local poubelle au 119 en Mars 2014.
- Gestion des commandes plaquettes, clefs, sels adoucisseur, Sinistres et autres au cours de l'exercice.
- Economie de 30.000 € (entre exercice 2012 et 2013) sur les frais de la copropriété.



Bruxelles, le 10 Septembre 2014

7. Décharge au Syndic (quitus)

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % + 1

Après les votes, l'AG décide **de NE PAS donner** décharge au Syndic.

VOTE N° 7 – votes valides 18.590

POUR	: quotité : 7630	41,04 % des quotités présentes/représentées
CONTRE	: quotité : 10.960	58,98 % des quotités présentes/représentées
Noms des votes contre	: voir bulletins de Vote	
ABSTENTION et/ou NULS	: quotité : 4.440	des quotités présentes/représentées

8. Rapport du Vérificateur aux Comptes et Approbation des comptes arrêtés au 31/12/2013

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % + 1

RAPPORT DU VERIFICATEUR AUX COMPTES (DONNE A TITRE D'INFORMATION)

Les comptes arrêtés au **31/12/2013** ont été vérifiés par **un comptable-fiscaliste agréé** qui expose sa vérification et présente son rapport verbalement. Les précisions suivantes sont discutées. Copie de son rapport en annexe.

- Afin d'assurer cette mission dans l'intérêt de l'A.C.P et dans le cadre de mesures conservatoires, le Syndic avait fait contrôler les comptes de l'A.C.P par Mme DESTAERCK, comptable-fiscaliste agréée et indépendante.
- Cette comptable fiscaliste était présente à l'AGS du 21 mai et avait exposé son analyse.

APPROBATION DES COMPTES

Votes sur l'approbation des comptes pour **l'exercice 2013 clôturé au 31/12/2013**.

Après les votes, les comptes **sont approuvés**

VOTE N° 8 – votes valides 21.845

POUR	: quotité : 11.395	52,16 % des quotités présentes/représentées
CONTRE	: quotité : 10.450	47,84 % des quotités présentes/représentées
Noms des votes contre	: voir bulletins de Vote	
ABSTENTION et/ou NULS	: quotité : 1.800	des quotités présentes/représentées

9. Décharge au Vérificateur aux Comptes

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % + 1

Après les votes, l'AG décide **de donner / de NE PAS donner** décharge au Vérificateur aux Comptes.

VOTE N° 9 – votes valides 18.970

POUR	: quotité : 10.780	56,83 % des quotités présentes/représentées
CONTRE	: quotité : 8.190	43,17 % des quotités présentes/représentées
Noms des votes contre	: voir bulletins de Vote	
ABSTENTION et/ou NULS	: quotité : 4.675	des quotités présentes/représentées

10. Rapport du Conseil de Copropriété

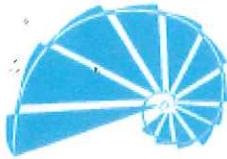
DONNE A TITRE D'INFORMATION

A défaut de l'élection d'un Conseil de Copropriété à la précédente Assemblée Générale Statutaire en 2013, il n'y a pas de rapport.

11. Décharge au Conseil de Copropriété

DONNE A TITRE D'INFORMATION

PAS DE VOTE EN RAISON DE L'INEXISTENCE D'UN CONSEIL DE COPROPRIETE EN 2013.



Bruxelles, le 10 Septembre 2014

12. Travaux éventuels à réaliser, choix de l'entreprise et modes de financement
MAJORITE REQUISE : MAJORITE ¾ SOIT 75 %

12.1 Remplacement tuyauterie (EC-EF) colonne F (suivant report de l'AG de 2013, point 9.2)

Impossibilité d'installer les compteurs à Radio Fréquence suite au mauvais état des tuyauteries existantes.
A défaut de réaliser les travaux de remplacement tuyauterie, impossible d'installer ces nouveaux compteurs.

Entreprise : A PRECISER

Montant offre : à préciser - sous réserve des travaux dans les appartements

Votes sur la réalisation de ces travaux.

La décision de réaliser ces travaux est « acceptée »

Ces travaux sont à payer par le fonds de réserve

VOTE N° 12.1 – votes valides 23.030

POUR : quotité : 18.905 82,08 % des quotités présentes/représentées

CONTRE : quotité : 3.495 17,92 % des quotités présentes/représentées

Noms des votes contre : voir bulletins de Vote

ABSTENTION et/ou NULS : quotité : 630 des quotités présentes/représentées

L'A.G demande au Syndic de sélectionner des offres de prix et de le soumettre au Conseil de Copropriété

12.2 Crochet à vélos 3 caves (suivant report de l'AG de 2013, point 9.5) Demande d'une copropriétaire AGS 2013.

Le Syndic rappelle que dans le cadre des permis d'environnement, la question du nombre d'emplacement de vélo est défini par les prescriptions de l'IBGE.

Entreprise : A DEFINIR

Montant offre : xxxx € htva

Comprenant :

Votes sur la réalisation des travaux

Il est décidé que les travaux sont « acceptés »

Ces travaux sont à payer par le fonds de roulement

VOTE N° 12.2 – votes valides 19.795

POUR : quotité : 11.010 55,62 % des quotités présentes/représentées

CONTRE : quotité : 8.785 44,38 % des quotités présentes/représentées

Noms des votes contre : voir bulletins de Vote

ABSTENTION et/ou NULS : quotité : 620 des quotités présentes/représentées

L'A.G demande au Syndic de commander afin de réaliser ces travaux

12.3 Plantation Jardinier : démoussage et gazon pelouse (pour information)

Entreprise : JARDINIER RAAS

Montant offre : 600 € htva (suivant prix avril 2014)

Comprenant : Entretien de la pelouse : démoussage et plantation gazon en 2015

Votes sur la réalisation des travaux en 2015

Il est décidé que les travaux sont « acceptée »

Ces travaux sont à payer par le fonds de roulement

VOTE N° 12.3 – votes valides 21.535

POUR : quotité : 15.200 70,58 % des quotités présentes/représentées

CONTRE : quotité : 6.335 29,42 % des quotités présentes/représentées

Noms des votes contre : voir bulletins de Vote

ABSTENTION et/ou NULS : quotité : 2.110 des quotités présentes/représentées

L'A.G demande au Syndic de commander afin de réaliser ces travaux



Bruxelles, le 10 Septembre 2014

12.4 Réparation revêtement cheminées.

Entreprise	: COINTELPRO - CITY FACADE - EURONET
Montant offre	: 15.565 € htva - 7.420 € htva - 8.201 € htva
Comprenant	: Réparation des cimentages et solins des cheminées, des ventilations et des cabanons. : Application des joint bitumeux Derbimastic sur la périphérie du profil de rive : Peinture des cimentages des cheminées, des ventilations et des cabanons : Supplément en régie : Fixation des grillages de protection des cheminées.

Votes sur la réalisation des travaux.

Il est décidé que les travaux sont « acceptée »

Ces travaux sont à payer par le fonds de réserve

VOTE N° 12.4 – votes valides 22.735

POUR	: quotienté : 20.100	88,41% des quotités présentes/représentées
CONTRE	: quotienté : 2.635	11,59 % des quotités présentes/représentées
Noms des votes contre	: voir bulletins de Vote	

ABSTENTION et/ou NULS : quotienté : 910 des quotités présentes/représentées

L'A.G demande au Syndic de demander des offres de prix afin de laisser réaliser ces travaux et donne mandat au Conseil de Copropriété pour sélectionner l'entreprise.

12.5 Nettoyage, démoussage et entretiens des toitures devant porte d'entrées

Entreprise	: ABS maintenance
Montant offre	: tarification en régie au prix de 40 € / H
Comprenant	: Nettoyage à haute pression des toitures plates devant les portes d'entrées

Votes sur la réalisation des travaux.

Il est décidé que les travaux sont « acceptée »

Ces travaux sont à payer par le fonds de roulement

VOTE N° 12.5 – votes valides 22.730

POUR	: quotienté : 17.470	76,85 % des quotités présentes/représentées
CONTRE	: quotienté : 5.260	23,14 % des quotités présentes/représentées
Noms des votes contre	: voir bulletins de Vote	

ABSTENTION et/ou NULS : quotienté : 915 des quotités présentes/représentées

L'A.G demande au Syndic de commander afin de laisser réaliser ces travaux.

2.6 Réfections joints des pierres de parement terrasse H9 et remplacement avaloirs

Entreprise	: COINTELPRO
Montant offre	: 3.705 € htva
Comprenant	: Remplacement des avaloirs de terrasse au 7è, 8è, 9è étage cause sinistres. : La réfection des joints sera tarifée en régie suivant le travail réalisé.

Votes sur la réalisation des travaux.

Il est décidé que les travaux sont « refusée »

VOTE N° 12.6 – votes valides 22.460

POUR	: quotienté : 2.820	12,55 % des quotités présentes/représentées
CONTRE	: quotienté : 19.640	87,45 % des quotités présentes/représentées
Noms des votes contre	: voir bulletins de Vote	

ABSTENTION et/ou NULS : quotienté : 1.185 des quotités présentes/représentées

Reporté à la prochaine AG. Le Conseil de Copropriété analysera la situation de toutes les terrasses pour savoir quelles terrasses devront être traitées et refaites pour l'étanchéité.



Bruxelles, le 10 Septembre 2014

12.7 Contrôle de mise en fonction et de conformité des bornes incendies sur les paliers

- Entreprise : A DEFINIR
Montant offre : A recevoir sur base d'un rapport de mise en conformité à recevoir
Comprenant : A déterminer suivant un rapport à recevoir de la société DETECH20
Votes sur la réalisation des travaux. « REFUSE »

VOTE N° 12.7 – votes valides 23.345

POUR	: quotité : 4.450	19,06 % des quotités présentes/représentées
CONTRE	: quotité : 18.895	80,94 % des quotités présentes/représentées
Noms des votes contre	: voir bulletins de Vote	
ABSTENTION et/ou NULS	: quotité : 300	des quotités présentes/représentées

Point reporté à la prochaine AG. Le Syndic soumettra des offres au Conseil de Copropriété pour la remise en état des vannes et des trappes sur les paliers. (vannes incendie)

12.8 RAPPEL Info chaudière : Règlementation PEB (RAPPEL)

Suivant la nouvelle réglementation, il est nécessaire d'effectuer des contrôles périodiques des chaudières d'une puissance minimum de 20 Kw ainsi qu'établir un diagnostic du système de chauffage. Ces contrôles doivent se faire tous les ans pour les chaudières au Mazout et tous les 3 ans pour les chaudières au gaz. Le Syndic informe que suivant cette nouvelle réglementation, les copropriétaires sont également tenus de faire assurer ces contrôles de leur chaudière, boiler et chauffe-bain privatifs de minium 20 kW. Arrêté gouvernemental de Bruxelles-Capital du 3/6/2010. Une société spécialisée sera désignée pour cette analyse.

VOTE N° 12.8 – votes valides 23.035

POUR	: quotité : 11.660	50,62 % des quotités présentes/représentées
CONTRE	: quotité : 11.375	49,32 % des quotités présentes/représentées
Noms des votes contre	: voir bulletins de Vote	
ABSTENTION et/ou NULS	: quotité : 610	des quotités présentes/représentées

12.9 Travaux à envisager et offres à prévoir par le Syndic pour la prochaine Assemblée Générale

- Travaux bardage penthouses : à titre informatif, devis Cointelpro suivant détail exposé : 36.810 € htva
- Analyse et test amiotoite du calfeutrage existant en caves
- Sécurisation des accès vers la toiture. Installation d'un coffret de sécurité contenant la clef de la porte de la toiture pour maintenir cet accès fermé.
- Confier à un bureau d'études l'analyse des chaudières pour les travaux à y effectuer.

VOTE N° 12.9 – votes valides 23.040

POUR	: quotité : 0	0 % des quotités présentes/représentées
CONTRE	: quotité : 23.040	100 % des quotités présentes/représentées
Noms des votes contre	: voir bulletins de Vote	
ABSTENTION et/ou NULS	: quotité : 605	des quotités présentes/représentées

Report à la prochaine Assemblée Générale.

13. Fonds de Roulement, Fonds de Réserve, Budget prévisionnel, Bilan.

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % + 1

13.1 Budget pour exercice 2014

Les dépenses estimées pour l'exercice 2014 s'élèvent à +- 312.125 € hors fonds de réserve et hors frais exceptionnels. Ce budget nécessite des provisions trimestrielles de 80.000 € hors appels spéciaux ; (en 2013, les provisions étaient de 97.000 € / trim pour charges, majoré de 10.000 € pour le fonds de roulement et 10.000 € pour le fonds de réserve soit au total en 2013, des provisions trimestrielles de 117.000 €).

Tenant compte du budget prévisionnel pour l'année 2014, le Syndic propose des provisions trimestrielles fixées au total à 80.000 € ; A majorer des montants d'approvisionnement fonds de roulement et de réserve votés ci-dessous.



Bruxelles, le 10 Septembre 2014

VOTE N° 13.1 – 80.000 € Provisions trimestrielles pour charges à partir du T4-2014 / Total Votes Valides 22.265

POUR	: quotité : 22.265	100 % des quotités présentes/représentées
ABSTENTION et/ou NULS	: quotité : 1.380	des quotités présentes/représentées

13.2 Situation Bilan du Fonds de Roulement

le fonds de roulement immeuble s'élève à : **44.060,63 €** au 31/12/2013

13.3 Situation Bilan du Fonds de Réserve

le fonds de réserve téhoriqe travaux s'élève à : **312.334,91 €** au 31/12/2013

13.4 Approvisionnement Fonds Roulement : Maintien – Augmentation – Diminution

Suggestion de maintenir l'appel de 10.000 € uniquement T4-2014

VOTE N° 13.4 – Maintien de l'appel de 10.000 € Fonds de Roulement uniquement pour T4 2014

Votes Valides 23.340

POUR	: quotité : 23.340	100 % des quotités présentes/représentées
ABSTENTION et/ou NULS	: quotité : 305	des quotités présentes/représentées

13.5 Approvisionnement Fonds de Réserve : Maintien – Augmentation – Diminution

Vote sur **augmenter** le fond de réserve à concurrence de **27.000 EUR par trimestre à partir du T4-2014**

VOTE N° 13.5 – Appel de 27.000 € / trimestre à partir du T4-2014 pour le Fonds de Réserve

Votes Valides 22.445

POUR	: quotité : 20.115	89,62 % des quotités présentes/représentées
CONTRE	: quotité : 2.330	10,38 % des quotités présentes/représentées
Noms des votes contre	: voir bulletins de Vote	
ABSTENTION et/ou NULS	: quotité : 1.200	des quotités présentes/représentées

14. Etat des débiteurs

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % +1 SI DECISION DE POURSUIVRE EN JUSTICE (AVOCATS, ASSIGNATION, ETC)

Le syndic rappelle que le non paiements des charges par les copropriétaires à pour conséquence le non paiement des factures de l'immeuble. Sans approvisionnement des comptes, le Syndic est dans l'impossibilité de payer les factures. Ces comptes sont ouverts en faveur des copropriétaires et non pas du Syndic.

4.1 Situation des débiteurs.

Les arriérés de paiements (situation au 30-4-14) = **63.827 €** (remboursement à prévoir inclus) dont les principaux sont : (arriérés supérieurs à 4.000 eur)

- **7.832,29 €** dûs par Mr-Mme FALLEAU
- **6.565,34 €** dûs par Mr-Mme GURI SHKELGIM
- **7.213,06 €** dûs par Mr-Mme DEBROUX
- **7.752,85 €** dûs par Mr-Mme ET TEHAMY
- **4.831,05 €** dûs par Mr-Mme PUTZOLU ROLENGHA

14.2 Décisons sur les procédures à prendre dans l'imémdiat sur les arriérés : Poursuites Judiciaires, saisies,...

L'AG décide de prendre les mesures suivantes pour le recouvrement des créances en faveur de la copropriété

1) **Assignation en Justice des arriérés de copropriétaires**

VOTE N° 14.2 – Vote sur le transfert à l'avocat des dossiers en arriéré de paiement supérieur à 1.500 € ou 2 trimestres de retard de paiement – Total Votes Valides 22.710

POUR	: quotité : 22.090	97,27 % des quotités présentes/représentées
CONTRE	: quotité : 620	2,73 % des quotités présentes/représentées
Noms des votes contre	: voir bulletins de Vote	
ABSTENTION et/ou NULS	: quotité : 935	des quotités présentes/représentées



Bruxelles, le 10 Septembre 2014

14.3 Récupération des frais de relance, frais d'avocats, d'huissiers,...

Les frais engagés par l'ACP pour récupérer ses créances sont portés au compte du copropriétaire défaillant.

14.4 Rappel : intérêts moratoires sur les soldes restants dus et application de saisie des loyers des débiteurs

Les intérêts moratoires sont appliqués sur les montants en retard de paiement et le syndic a autorité pour demander la saisie des loyers si le copropriétaire défaillant a mis son bien en location.

A titre informatif, le Syndic informe que les comptes en banque seront transférés et sont ouverts au nom de la Copropriété auprès de BELFIUS. Les numéros sont mentionnés sur les factures. Les raisons étant l'impossibilité des paiements par ISABEL par AXA, les intérêts en faveur des copropriétés plus élevés chez Belfius que chez AXA

15. Contrats en cours liant l'ACP

DONNE A TITRE D'INFORMATION

Ascenseur	: KONE
Contrôle ascenseur	: ATK
Chauffagiste	: TEM
Concierge	: Madame PINTO
Téléphone	: BELGACOM - PROXIMUS
Mazout	: PROXIFUEL (total)
Jardinier	: RAAS
Débouchage égouts	: LOUIS LE DEBOUCHEUR
Relevé compteurs	: TECHEM
Porte de garage entretiens	: VIPER
Eau	: HYDROBRU
Adoucisseur eau	: EURODYNAMICS
Electricité et GAZ	: ELECTRABEL
Syndic	: IMMO-HEES sprl (voir élection Syndic)
Assurances courtier	: MEEUWESE & GULBIS – Ethias / Ag Assurances

REPORT NON ANALYSE FAUTE DE TEMPS

16. Etat des procédures judiciaires en cours

DONNE A TITRE INFORMATIF

OENGHA – PÜTZOLU et GURI récupération de créances.

REPORT NON ANALYSE FAUTE DE TEMPS

17. Etat des sinistres en cours

DONNE A TITRE D'INFORMATION

Sinistres FD20131278 et FD20131310 : fuite salle de bains de Mme BAUSIER (Moerman & Van Grieken)

Dossier complet - Expertise ok - Décompte partiel reçu ce 12 mai

En attente réception des montants pour ventilation

Sinistre FD20131878 : humidité chez Mme DELLIS

Dossier complet - Expertise ok - En attente réception TVA pour décompte et ventilation

Sinistre DUN13-1140/119-015 : infiltrations plafond de M PERNET / provient de Chez M CHOQUET

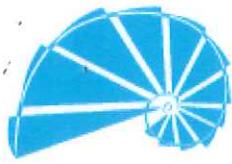
Dossier transmis à la compagnie

REFUS - Infiltrations dues à une mauvaise étanchéité des joints (cf rapport Kinsch) → pas couvert

Sinistre FD20131326 – HNIS/3238 : fuite compteur eau privatif Mme BLANPAIN – coule chez M GASHI/KRAL/CORTEN

Dossier complet SAUF devis de remise en état Mme BLANPAIN – plusieurs rappels faits par téléphone.

Expertise Assurance effectuée ; En attente des indemnisations.



Bruxelles, le 10 Septembre 2014

Sinistre FD20131843 – fuite sur radiateur privatif chez Mme KINDT

Dossier complet - Expertise ok

En attente réception des indemnités

Sinistres HNIS/3154 – H08 couloir commun et cage d'escalier

Dossier complet - Indemnités reçues

CLOTURE

Sinistre Infiltrations chez MATA

Pas couvert par l'assurance

Sinistre DUN14-1140/119-067 – fuite sur chauffage chez Mme MAFFEI

Dossier complet transmis à la compagnie - En attente photos des dommages

En attente date d'expertise.

18. Assurances : RC conseil de copropriété, vérificateur aux comptes et DEFENSE EN JUSTICE

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % +1

Assurance Conseil de Copropriété, Commissaire aux Compte, Présidente de séance.

Prime de 75 € / an (RC prof de 375.000 € par sinistre et par an + RC exploit de 1.275.000 € par sinistre pour dommages corporels et 125.000 € par sinistre pour dommage matériels.

Suite à la décision votée en 2013, où le prix annuel était compris entre 125 et 250 €, cette RC a été confiée à M&G pour le prix de 75 € / an

Assurance Protection Juridique ARAG

Prime annuelle de 2.651,90 € au 5-5-2014. Assurant les litiges contractuels pour la copropriété et incluant une assistance au recouvrement des charges communes impayées.

VOTE N° 18

POUR	: à l'unanimité des voix	soit quotité : xxxx	xx % des quotités présentes/représentées
CONTRE	: x / aucun	soit quotité : xxxx	xx % des quotités présentes/représentées
Noms des votes contre	: voir bulletins de Vote		
ABSTENTION et/ou NULS	: x / aucun	soit quotité : xxxx	xx % des quotités présentes/représentées

REPORT NON ANALYSE FAUTE DE TEMPS

19. Loi 2010 sur la Copropriété – Mise en concordance des statuts

A TITRE INFORMATIF

La mise en concordance de l'acte de base avec la nouvelle loi est fixée au 1er septembre 2014. Le syndic a pris les dispositions pour agir en ce sens conformément à ses obligations.

20. Clause de solidarité : Engagement indivi et solidaire entre les nu propriétaires et les usufruilliers.

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % +1

Il est proposé par le Syndic de compléter le règlement de copropriété comme suit :

« En cas de division du droit de copropriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, les intéressés sont solidiairement tenus au paiement des charges communes à l'égard de l'association des copropriétaires, et sauf convention contraire expresse et écrite, il n'appartient pas au syndic d'établir la répartition ou la ventilation desdites charges entre les intéressés ».

Après les votes, toutefois, l'AG décide **de modifier / de NE PAS modifier** le règlement de copropriété en ce sens.

VOTE N° 20

POUR	: à l'unanimité des voix	soit quotité : xxxx	xx % des quotités présentes/représentées
CONTRE	: x / aucun	soit quotité : xxxx	xx % des quotités présentes/représentées
Noms des votes contre	: voir bulletins de Vote		
ABSTENTION et/ou NULS	: x / aucun	soit quotité : xxxx	xx % des quotités présentes/représentées



Bruxelles, le 10 Septembre 2014

En cas de refus, suite à la proposition faite par le Syndic et si elle n'a pas été retenue par les copropriétaires présents lors de la présente A.G, celui-ci informe ces derniers que le Syndic dégage toutes responsabilités généralement quelconque ; tel par exemple, et de manière non exhaustive, en cas de sinistre, de poursuites judiciaires civiles et/ou pénales, de pénalités, etc...

REPORTE NON ANALYSE FAUTE DE TEMPS

21. Frais de rappels, de courriers, de copies, 2de Assemblée Statutaire et Assemblée Extraordinaire.

A TITRE INFORMATIF

Les frais de rappel sont de 8, 15 et 50 €.

Les frais de tenue d'une seconde Assemblée Générale par manque de quorum **est de 250 €** ainsi que pour une Assemblée Générale Extraordinaire à la demande des copropriétaires.

Les Frais postaux seront portés en charge des copropriétés en ce compris pour l'expédition des décomptes.

REPORTE NON ANALYSE FAUTE DE TEMPS

22. Information. Obligation des copropriétaires

TITRE INFORMATIF

22.1 Coordonnées du copropriétaire vendeur et acheteur

Le Syndic rappelle que ces informations doivent lui être communiqué immédiatement pour opérer les transition dans la comptabilité et l'envoi de courrier.

22.2 Coordonnées des locataires entrants et sortants

Le Syndic rappelle que ces informations doivent lui être communiqué immédiatement.

22.3 Transmission du règlement de copropriété et décision d'AG aux locataires.

A effectuer par les copropriétaires pour le respect des décisions et réglements.

23. Période (quinzaine) de la prochaine Assemblée Générale Statutaire à fixer

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % + 1

Après les votes, il est décidé de fixer la prochaine Assemblée Générale Statutaire pour la :

Première quinzaine du mois de **MAI 2015**.

VOTE N° 23 – Total Votes Valides 18.730

POUR	: quotité : 18.410	98,29 % des quotités présentes/représentées
CONTRE	: quotité : 320	1,71 % des quotités présentes/représentées
Noms des votes contre	: voir bulletins de Vote	
ABSTENTION et/ou NULS	: quotité : 4.915	des quotités présentes/représentées

24. Points demandés par Mme C. SAINTMARD

MAJORITE SUIVANT LES POINTS

NON ANALYSE FAUTE DE TEMPS

25. Divers

PAS DE VOTE AUTORISE

COMMUNICATION AVEC LE SYNDIC

Les copropriétaires qui connaissent un problème se mettront en rapport avec le Syndic par email ou téléphone ; tel par exemple pour les sinistres privatifs. Ligne directe de Xavier MUES : **02 / 739 10 43**.

Pour les problèmes aux parties communes, le Syndic s'entretiendra avec le Conseil de Copropriété sans mettre tous les copropriétaires en copie ; En cas de nécessité, le Syndic contactera les autres copropriétaires/occupants.



Bruxelles, le 10 Septembre 2014

En cas de problèmes hors des heures de bureaux (9H-13H), la garde est accessible **UNIQUEMENT pour les problèmes techniques et sinistres URGENTS.**

Rappels sur les fonctionnements : Syndic / Conseil de Copropriété / Vérification des comptes.

Le Syndic rappelle que les points à faire figurer à l'ordre du jour sont à envoyer au Syndic au maximum 3 semaines avant le 1^{er} jours de la quinzaine de l'Assemblée Générale fixée ci-avant.

Le Conseil de Copropriété, suivant la législation, a un rôle de surveillance sauf dans le cas de mandat confié au Conseil de Copropriété par l'Assemblée Générale. Si il y a lieu voir les mandats ci-avant confié par l'Assemblée.

Le Syndic est autorisé à prendre toutes les mesures pour des décisions urgentes et conservatoires.

La vérification des comptes s'effectue dans les locaux du Syndic pendant ses heures d'ouverture sur rendez-vous. Toutes demandes de copie seront facturés à l'ACP ou au demandeur suivant les cas spécifiques.

26. Lecture et signature du procès-verbal

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée **à 02H10.**

Nous vous souhaitons bonne réception du présent procès-verbal et vous prions d'agréer, Madame, Mademoiselle, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Ce présent Procès-Verbal comporte #11# pages (hors les annexes)

Pour l'association des copropriétaires

ABS Syndic (Immo Hees sprl)

P/O Xavier MUES.

Noel Louis Lambert, Gérant

Le Président de l'Assemblée

Les Copropriétaires