





# ABS

AGENCE BELGE DE SYNDIC  
AGENCIJAP VAN BELGISCHE SYNDICUS

Bruxelles, le 06/06/2014

**Problème de facture des parlophones : 325 € et non 352€. Il y aura 27€ en crédit dans le prochain décompte des copropriétaires qui ont un vidéo phone noir et blanc. Monsieur Mathieu, Monsieur Vermoesen et Madame Delhove.**

## 5. Approbation des comptes Simax Groupe

Majorité requise : Majorité absolue soit 50 % + 1

**Vote n° 5 :** L'Assemblée Générale Statutaire vote pour l'approbation des comptes jusqu'au 30/06/2013

A vérifier le remboursement de la facture Sumax d'un montant 662€ qui aurait été payé deux fois. Facture F8/13

Vote pour : 821 quotités sur 821 quotités soit : 100%

## 6. Etat des Sinistres

Donne à titre d'information

### Sinistre 13AS0978/SC : PIERARD – KALYON

Le Dossier est complet

L'expertise est réalisée

Les parties ont été indemnisées (la TVA est encore à récupérer)

[Sinistre@abs-syndic.be](mailto:Sinistre@abs-syndic.be)

### Sinistre FD20140632 : bâtiment voisin

Rapport expertise reçu du bâtiment voisin

Cointelpro envoyé pour devis sur travaux

A l'unanimité, l'assemblée décide de mandater un expert (detech h2o) afin d'établir un rapport.

La défense en justice pourrait intervenir concernant les frais d'expertises.

## 7. TRAVAUX

Majorité requise : Majorité des 3/4 soit 75 %

### 7.1 TRAVAUX DE PEINTURE

**Vote n° 6 :** L'Assemblée Générale Statutaire vote pour le report à la prochaine l'assemblée

Vote pour : 821 quotités sur 821 quotités soit : 100%

DEMANDE DE PLUSIEURS DEVIS POUR LE CARRELAGE DES PALIERS.

### 7.2 TRAVAUX FACADES

**Vote n° 7 :** L'Assemblée Générale Statutaire vote pour le report à la prochaine l'assemblée

Vote pour : XXXX quotités sur XXXX quotités soit :

Vote contre XXXX quotités sur XXXX quotités soit :

Vote nul XXXX quotités sur XXXX quotités soit :

Abstention XXXX quotités sur XXXX quotités soit :

CONFORMEMENT A LA DERNIERE ASSEMBLEE, UN ENTREPRENEUR EST PASSE EN L'IMMEUBLE. UN ENTREPRENEUR ET NON UN EXPERT AFIN D'EVITER DES FRAIS.

LES TRAVAUX CONCERNANT LES FACADES SERONT UTILE DANS LES 5 ANS POUR UN BUDGET D'ENVIRON 50000€

IMMO HEES SPRL/BVBA Avenue Louise, 379/20 - 1050 Bruxelles

Tél 02/280.17.38 - Fax 02/230.29.65 - [info@abs-syndic.be](mailto:info@abs-syndic.be) - [www.abs-syndic.be](http://www.abs-syndic.be)

IPI : 102.742 - Fortis AG : 990.89.557

VOTRE IMMEUBLE, NOTRE OBJECTIF AU QUOTIDIEN – UW GEBOUW, ONZE DAGELIJKE ZORG



*DA* *GR*  
*Yves* *CR*  
*GD*

Bruxelles, le 06/06/2014

L'ASSEMBLEE DECIDE A L'UNAMIMITE DE DONNER POUVOIR AU MEMBRE DU CDC POUR LE CHOIX DE L'ENTREPRISE ET LE BUDGET CONCERNANT LA PORTE COUPE FEU CHAUDIERE ET PLACEMENT BOITIER A CODE AINSI QUE L'EXPERTISE CONCERNANT L'ELECTRICITE DES COMMUNS.

DEMANDE DE PRIX POUR LE PLACEMENT D'UN ADOUCISSEUR AINSI QUE LE CONTRAT D'ENTRETIEN.

UN EXPERT EST MANDATE AFIN DE CONTROLER L'ELECTRICITE ET DE LA FAIRE CERTIFIE.

**8. Estimation du coût de ces travaux, leurs financements et les provisions à prévoir, liés à un calendrier à définir pour certains de ces travaux**  
Majorité requise : Majorité absolue soit 50 % +1

Pas de vote

**9. Situation du Fonds de Roulement & du Fonds de Réserve / Budgets / Explications & Décisions à prendre / Proposition d'augmentation éventuelle des Fonds de Roulement et de Réserve**  
Majorité requise : Majorité absolue soit 50 % +1

**Vote n° 9 :** L'Assemblée Générale Statutaire vote pour le maintient du fonds de réserve

Vote pour : 821 quotités sur 821 quotités soit :100%

SUR 3 TRIMESTRE 25490€

FRAIS DU 1<sup>ER</sup> JUILLET 2013 AU 30 JUIN 2014 : 33987€ (ESTIMATION)

1400€ DE TRAVAUX EXCEPTIONEL SENEC.

BUDGET ESTIME DU 1 JUILLET 2014 AU 30 JUIN 2015 : 32500€ (INCLUS 2500€ FONDS DE RESERVE PAR TRIMESTRE)

6 MAI 2014 ; 26513,63€ FONDS DE RESERVE

12 MAI 2014 ; 3664,10€ COMPTE COURANT

FONDS DE RESERVE SERONT FACTURE SEPARATEMENT A L'AIDE D'UN AUTRE NUMERO DE COMPTE.

CONCERNANT LES NOUVELLES PROVISIONS POUR CHARGES :

- 73 QUOTITES : 85€
- 123 QUOTITES : 150€
- 72 QUOTITES : 85€
- 79 QUOTITES : 110€
- 50 QUOTITES : 60€

LES PROVISIONS MENSUELLES SONT A REDUIRE DES MONTANTS DESTINES AU FONDS DE RESERVE.  
CE QUI REPRESENTE 0,833€ PAR QUOTITE.

2500 – 1763€ PAR TRIMESTRE POUR LE REMBOURSEMENT DU CREDIT D'ASCENSEUR.

REMBOURSEMENT ET PARLOPHONE REMBOURSE SUR LE FOND DE RESERVE.  
LA PORTE COUPE FEU ET LES TRAVAUX SERONT DEDUIT DU FOND DE RESERVE.

**10. Etat des contrats en cours liant la copropriété**

- a. Banque : FORTIS  
b. Assurance : AXA



# ABS

AGENCE BELGE DE SYNDIC  
AGENSCHEP VAN BELGISCHE SYNDICUS

*D. L. J. S. R. Ies*  
Bruxelles, le 06/06/2014

c.	Electricité :	ELECTRABEL
d.	Eau :	HYDROBRU
e.	Nettoyage :	BIMARA (Indexation de 1,89% à partir du 1 <sup>er</sup> juillet 2014)
f.	Ascenseur :	KONE
g.	Contrôle ascenseur :	ELECTROTEST
h.	Chauffage :	SENEC
i.	Mazout :	CALPAM
j.	Relevé Compteurs :	TECHM
k.	Jardinier :	LE P'TI JARDINIER
l.	Syndic :	ABS-IMMO HEES

**11. Loi 2010 sur la copropriété – Mise en concordance des statuts – Désignation d'un notaire**  
Majorité requise : Majorité absolue soit 50 % +1

**Vote n° 10** : L'Assemblée Générale Statutaire vote qu'ABS s'occupe de la mise en concordance des statuts via son contrat cadre pour un montant de 1500€ HTVA + publication (cout supplémentaire)

Vote pour : 821 quotités sur 821 quotités soit : 100%

**12. Engagement indivi et solidaire entre les nu propriétaires et les usufruictiers.**  
Majorité requise : Majorité absolue soit 50 % +1

**Vote n° 11** : L'Assemblée Générale Statutaire vote (a faire lors de la mise en conformité de l'acte de base ; prix inclus dans les 1500€ htva sous réserve d'une variation de 100€)

Vote pour : 821 quotités sur 821 quotités soit : 100%

**13. Décharge au Vérificateur aux comptes**  
Majorité requise : Majorité absolue soit 50 % +1

**Vote n° 12** : L'Assemblée Générale Statutaire vote

Vote pour : 821 quotités sur 821 quotités soit : 100%

**14. Décharge au Syndic**  
Majorité requise : Majorité absolue soit 50 % +1

**Vote n° 13** : L'Assemblée Générale Statutaire vote

Vote pour : 821 quotités sur 821 quotités soit : 100%

**15. Election du Conseil de Copropriété**  
Majorité requise : Majorité absolue soit 50 % +1

**Vote n° 14** : L'Assemblée Générale Statutaire vote

Vote pour : 821 quotités sur 821 quotités soit : 100%

MONSIEUR VERMOESEN REPRESENTE PAR SON PETIT FILS OLIVIER PIERARD, MADAME KALYON.



*J. A.* *J. P.*  
*M. J.* *G. B.*

Bruxelles, le 06/06/2014

**16. Election du vérificateur aux comptes**

Majorité requise : Majorité absolue soit 50 % +1

**Vote n° 15** : L'Assemblée Générale Statutaire vote

Vote pour : 821 quotités sur 821 quotités soit : 100%

MONSIEUR MEULEWAETER EST VERIFICATEUR AUX COMPTES.

**17. Reconduction du mandat du Syndic**

Majorité requise : Majorité absolue soit 50 % +1

**Vote n° 16** : L'Assemblée Générale Statutaire vote

Vote pour : 821 quotités sur 821 quotités soit : 100%

DEMANDE D'ENVOI DES CONVOCATIONS 3 SEMAINES A L'AVANCE SI POSSIBLE ET PAR EMAIL SACHANT QUE LA CONVOCATION COURRIER POSTAL EST LA SEULE VALABLE DATE 15 JOURS FRANC AVANT L'ASSEMBLEE.

**18. Période prochaine Assemblée Générale Statutaire à fixer**

Majorité requise : Majorité absolue soit 50 % +1

**Vote n° 17** : L'Assemblée Générale Statutaire vote

Vote pour : 821 quotités sur 821 quotités soit : 100%

DEUXIÈME QUINZAINE DE NOVEMBRE 2015 SOUS RESERVE DE L'AGENDA DU SYNDIC.

**19. Divers**

Pas de vote autorisé

RAPPEL DE FERMER LES PORTES A PARTIR DE 22H00.

DEMANDE DU MODE D'EMPLOI DE LA PARLOPHONIE AINSI QUE LA SUPPRESSION DE LA SONNERIE EN CONTINU.

**20. Lecture et signature du procès-verbal**

La séance est levée à 22H00

**JEAN-PHILIPPE COLLE**  
Gestionnaire  
[Jeanphilippe.colle@abs-syndic.be](mailto:Jeanphilippe.colle@abs-syndic.be)

02/73910 46  
0490/434667

*election*

*Colle* *Hees* *Steelwael*