



ABS

AGENCE BELGE DE SYNDIC
AGENSCHAP VAN BELOÏSCH SYNDICUS

**immo
HEES** SPRL
MEMBRE I.P.I. N° 102742

Bruxelles, le 23/09/2013

COMPTE RENDU D'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE
ACP RÉSIDENCE EVE
RUE P.HYMANS, 24 1030 BRUXELLES
RÉUNION DU 23 SEPTEMBRE 2013 À 18 HEURES 30 (2^e CONVOCATION)
DANS NOS BUREAUX SITUÉS AVENUE LOUISE, 379/20 A 1050 BRUXELLES

La séance est ouverte à 18 heures 31
5 copropriétaires sur 8 sont présents et / ou représentés, à l'ouverture, en séance.
Ils totalisent 631 / 1000, le double quorum étant atteint, l'Assemblée Générale Statutaire de ce jour peut valablement délibérer sur son ordre du jour

La liste des présences est déposée sur le bureau et sera annexé au présent compte-rendu.

1. VALIDITÉ DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale Statutaire est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales et aux statuts de l'ACP Résidence EVE.

L'Assemblée Générale Statutaire aborde l'ordre du jour et prend les décisions actées ci-après.

2. NOMINATION D'UN PRÉSIDENT DE SÉANCE ET DU SECRÉTAIRE DE L'ASSEMBLÉE

MAJORITÉ REQUISE : MAJORITÉ ABSOLUE SOIT 50 % + 1

La loi précise que l'Assemblée Générale Statutaire doit être présidée par un copropriétaire

Vote n° 1 : Est élu à cette fonction **Président(e)** Madame / Monsieur : Da Rocha

Vote pour : 631 quotités sur 631 quotités soit 100 %
Vote contre XXXX quotités sur 1000 quotités soit
Vote nul XXXX quotités sur 1000 quotités soit
Abstention XXXX quotités sur 1000 quotités soit

Le Syndic, représenté par Monsieur Jeremy Usé, gestionnaire de la sprl ABS-IMMO HEES, propose aux copropriétaires d'assurer la fonction de secrétaire de l'Assemblée Générale Statutaire.

Cette proposition est soumise au vote.

Vote n° 2 : Est élu à cette fonction **Président(e)** Madame / Monsieur : XXXX

Vote pour : 631 quotités sur 631 quotités soit 100 %
Vote contre XXXX quotités sur 1000 quotités soit
Vote nul XXXX quotités sur 1000 quotités soit
Abstention XXXX quotités sur 1000 quotités soit

Handwritten signatures and initials:
D.R.S.
D.B.



Bruxelles, le 23/09/2013

3. CHANGEMENTS AU SEIN DE LA SPRL IMMO HEES

Le Syndic relate les changements au sein de la sprl IMMO HEES dont le nom commercial est **Agence Belge de Syndic** soit en abrégé **A.B.S**

4. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Aucun rapport n'est transmis par le conseil de copropriété.

Monsieur Ghillain explique l'utilité du rapport du conseil de copropriété.

5. ÉLECTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

MAJORITÉ REQUISE : MAJORITÉ ABSOLUE SOIT 50 % + 1

L'Assemblée Générale Statutaire nomme à la fonction

- a. de président Madame Da Rocha
- b. d'assesseur Madame Tielens
- c. d'assesseur/

d. **Vote n° 14** L'Assemblée Générale Statutaire vote

Vote pour :	631 quotités sur 631 quotités soit : 100 %
Vote contre	XXXX quotités sur 1000 quotités soit :
Vote nul	XXXX quotités sur 1000 quotités soit :
Abstention	XXXX quotités sur 1000 quotités soit :

6. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Les comptes ont été contrôlés par Monsieur/Madame Da Rocha qui en confirme l'exactitude.
Aucun rapport n'a été transmis au syndic

7. ÉLECTION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

MAJORITÉ REQUISE : MAJORITÉ ABSOLUE SOIT 50 % + 1

L'Assemblée Générale Statutaire nomme à la fonction de Commissaire aux Comptes :
Madame Vandesco

Vote n° 15	L'Assemblée Générale Statutaire vote
Vote pour :	631 quotités sur 631 quotités soit : 100 %
Vote contre	XXXX quotités sur 1000 quotités soit :
Vote nul	XXXX quotités sur 1000 quotités soit :
Abstention	XXXX quotités sur 1000 quotités soit :

[Signature]
D.B.



Bruxelles, le 23/09/2013

8. APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN ARRÊTÉS AU 30/09/2012

MAJORITÉ REQUISE : MAJORITÉ ABSOLUE SOIT 50 % + 1

Les comptes ont été vérifiés par Mme DA ROCHA et Mme TIELENS
L'approbation de ces comptes est mise au vote.

Vote n° 3 : L'Assemblée Générale Statutaire vote l'approbation des comptes arrêtés au 30.09.12 et du bilan arrêtés à la même date

Vote pour : 631 quotités sur 631 quotités soit 100%
Vote contre XXXX quotités sur 1000 quotités soit
Vote nul XXXX quotités sur 1000 quotités soit
Abstention XXXX quotités sur 1000 quotités soit

9. ÉTAT DES PROCÉDURES EN COURS EXPLICATIONS / DÉCISIONS À PRENDRE

➤ Dossier ACP EVE / KARAKUS

Il est question d'un sinistre avec l'immeuble voisin.

A ce jour Madame Da Rocha affirme que ce dossier est clôturé.

Vote n° 3 :

Vote pour : 631 quotités sur 631 quotités soit 100 %
Vote contre XXXX quotités sur 1000 quotités soit
Vote nul XXXX quotités sur 1000 quotités soit
Abstention XXXX quotités sur 1000 quotités soit

10. SITUATION DU FONDS DE ROULEMENT & DU FONDS DE RÉSERVE / EXPLICATIONS / DÉCISIONS À PRENDRE / PROPOSITION D'AUGMENTATION DES FONDS DE ROULEMENT ET DE RÉSERVE

MAJORITÉ REQUISE : MAJORITÉ ABSOLUE SOIT 50 % + 1

Le Syndic informe que :

- a. le Fonds de roulement s'élevait au 31.12.12 à **1.487,36 €**
- b. le Fonds de réserve s'élevait au 31.12.12 à **23.318,95 €**
Et est alimenté à raison de 750,00 €/Trimestre

Le Syndic propose de passer en décompte annuelle, cette proposition a été refusé par l'assemblée à l'unanimité des voix.

Vote n° 5 L'Assemblée Générale Statutaire vote

Vote pour : 631 quotités sur 631 quotités soit : 100 %
Vote contre XXXX quotités sur 1000 quotités soit :
Vote nul XXXX quotités sur 1000 quotités soit :
Abstention XXXX quotités sur 1000 quotités soit

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

Tél 02/280.17.38 – Fax 02/230.29.65 – info@abs-syndic.be – www.abs-syndic.be

IPI : 102.742 – Fortis AG : 990.89.557

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

Handwritten signature and initials.

Handwritten initials D.B.



Bruxelles, le 23/09/2013

11. ETAT DES CONTRATS EN COURS LIANT LA COPROPRIÉTÉ

L'ACP est lié contractuellement avec :

- a. ABS-IMMO HEES
- b. SIBELGA
- c. HYDROBRU
- d. ELECTRABEL
- e. FORTIS AG
- f. GAILLY SA (A vérifier)
- g. OTIS
- h. AG INSURANCE
- i. DE CLAERMONT
- j. AXA

12. TRAVAUX

12.1 ISOLATION DE LA TOITURE

Ce point fait l'objet d'une demande de Monsieur BENEDETTI (mail du 01/04/13)

Le syndic propose de faire un appel d'offre pour la prochaine Assemblée Générale. Madame Da Rocha demande une vérification de la toiture et plus précisément des chapeaux au-dessus des ventilations.

Vote n° 7 L'Assemblée Générale Statutaire vote

Vote pour :	631 quotités sur 631 quotités soit : 100 %
Vote contre	XXXX quotités sur 1000 quotités soit :
Vote nul	XXXX quotités sur 1000 quotités soit :
Abstention	XXXX quotités sur 1000 quotités soit :

12.2 TRAVAUX EN FAÇADE

Lors de la dernière Assemblée du 16 janvier 2012 ce point a été remis à la prochaine Assemblée.
Le Syndic avait présenté 4 devis lors de l'Assemblée de 2012.

- CITY FACADE : 4.340,00 € (Réparations & Peinture des bétons) / 10.570,00 € (Réparation & Sablage)
- EURONET : 10.700,00 € (Réparations & Peinture des bétons)
- VIMAR : 22.655,00 € (Réparations & Pose film garnissant 3D sur réparations) / 30.384,00 € (Réparation & Sablage)
- JS ENTREPRISE : 5.500,00 € (Réparations & Peinture des bétons)

Le Syndic signale que Monsieur Tyteca (ancien gestionnaire) avait commandé des travaux en urgence semble-t-il à la société Vimar sur demande par mail (08/07/11) de Mme VDM Nicole.
(Décompte E. Trimestre 2011 – Pièce 11/4004)

À la demande du Conseil de Copropriété et vu le montant des travaux facturés (2.420,00 € tva), le syndic a pris contact avec la société Vimar pour avoir des explications.

Voici la réponse de Monsieur Daniel Rozenberg dans un mail du 22/03/2013 :
Bonsoir Monsieur Ghillain,

Handwritten signatures and initials:
DFB
D.B.



Bruxelles, le 23/09/2013

« Vous avez raison sur le prix anormalement haut de ce poste mais malgré que ce chantier se soit déroulé il y a +- un an ½, je crois me souvenir que nous sommes restés sur place 2 jours (et pas un seul comme stipulé dans le devis) à 2 compagnons (le prix du poste « sondage et purge » est quant à lui sous-évalué il aurait dû être de +- 1600 à 1700 €), que nous avons évacués à la décharge les gravats décapés, que nous avons dû louer les emplacements de parking sur la voirie sur tout le développé des 2 façades car nous les avons bloqués et enfin, il faut rajouter le transport et le retour du camion-nacelle (non inclut dans les prix de location).
En fin de compte l'enveloppe reste grosso modo la même bien que qu'il aurait sans doute été plus logique de mettre 375 € pour le camion-nacelle et 1795 € pour le travail de purge.

Bien cordialement,
Daniel Rozenberg
Sprl VIMAR bvba »

Le syndic attire l'attention que dans un mail du 20 juillet 2011, Monsieur Rozenberg (VIMAR) annonce bien le prix du poste suivant :

« Fourniture et manipulation d'un camion-nacelle pendant une journée 1.375,00 € »

Il est navrant de constater que l'ancienne direction n'a pas relevé ce point avant acceptation des travaux.

Il est également indiqué dans le PV de 2012 que les copropriétaires feront des demandes d'offres pour la façade.

À ce jour le Syndic n'a pas reçu d'autres offres des copropriétaires.

Les copropriétaires présents décident de retenir l'offre de la société « CITY FACADE » et sera financé par le fonds de réserve.

Vote n° 8 L'Assemblée Générale Statutaire vote

Vote pour :	631 quotités sur 631 quotités soit : 100 %
Vote contre	XXXX quotités sur 1000 quotités soit :
Vote nul	XXXX quotités sur 1000 quotités soit :
Abstention	XXXX quotités sur 1000 quotités soit :

12.3 MISE EN PEINTURE DU PREMIER HALL

Ce point avait été soulevé dans le PV du 21 janvier 2010 (point 5)

Ce point était une demande de Mme FRITZSCH.

Ce point avait été refusé car il y avait des travaux en cour dans des appartements.

Trois devis avaient été présentés semble-t-il d'après le PV

Le Syndic a retrouvé 2 offres à savoir ;

- ENCORE SA 2.306,48 € Htva
- MGC 1.860,00 € Htva

Sur cette dernière société il est de notre devoir de signaler aux copropriétaires une information sur la firme MGC.

Le Syndic tient à signaler que Monsieur Courtejoie (Gérant de la société MGC) est également gérant de la société Hees Immo avec Monsieur Olivier Hees (Ancien Gérant de votre Syndic Immo Hees).

Pour ces raisons, nous ne pouvons retenir l'offre de cette société.

DRS
D.B.



Bruxelles, le 23/09/2013

Le Syndic rappelle que cette même société (MGC) a fait les travaux dans la cour intérieure en 2008 pour un montant de 2.035,20 € (Acceptation en Assemblée Extraordinaire du 29 avril 2008). Ces travaux n'ont pas fait l'objet de devis comparatifs.

Ce constat est déplorable aux yeux des liens entre la société MGC et Monsieur Olivier Hees. Les copropriétaires peuvent porter plainte à l'IPI via un simple courrier s'ils le désirent, car ces agissements sont à l'encontre des intérêts de la copropriété que nous représentons.

Les copropriétaires décident de faire les travaux eux-mêmes.

Vote n° 9 L'Assemblée Générale Statutaire vote

Vote pour :	631 quotités sur 631 quotités soit : 100 %
Vote contre	XXXX quotités sur 1000 quotités soit :
Vote nul	XXXX quotités sur 1000 quotités soit :
Abstention	XXXX quotités sur 1000 quotités soit :

12.4 RENOUELEMENT DES BOÎTES AUX LETTRES

Ce point fait l'objet d'une demande de quelques copropriétaires (mail du 01/04/13). Demande est faite au syndic de contacter la société «ECC» et autres offres seront demandées par le syndic. Mandat est donné au conseil de copropriété pour le choix de l'entreprise.

Vote n° 10 L'Assemblée Générale Statutaire vote

Vote pour :	631 quotités sur 631 quotités soit : 100%
Vote contre	XXXX quotités sur 1000 quotités soit :
Vote nul	XXXX quotités sur 1000 quotités soit :
Abstention	XXXX quotités sur 1000 quotités soit :

12.5 RENOUELEMENT DU SYSTÈME DE PARLOPHONE

Ce point fait l'objet d'une demande de Monsieur BENEDETTI (mail du 01/04/13). Pour rappel ce point avait été évoqué dans le PV de l'AG Extraordinaire du 29 avril 2008.

Le placement des sonnettes à l'extérieur avec une estimation de 2.120,00 € par la société F&D ELECTRICITE.

Ce point avait été refusé lors de l'Assemblée.

Demande est faite pour envoyer la société « FD-ELEC » pour la vérification des parlophones.

Vote n° 11 L'Assemblée Générale Statutaire vote

Vote pour :	631 quotités sur 631 quotités soit : 100%
Vote contre	XXXX quotités sur 1000 quotités soit :
Vote nul	XXXX quotités sur 1000 quotités soit :
Abstention	XXXX quotités sur 1000 quotités soit :

Des
J.B.



ABS

AGENCE BELGE DE SYNDIC
AGENSCHAP VAN BELOECH SYNDICUS

**immo
HEES**
SPRL
MEMBRE I.P.I. N° 102742

Bruxelles, le 23/09/2013

13. SINISTRES – PROCÉDURES EN COURS – EXPLICATIONS / DÉCISIONS À PRENDRE

Le Syndic signale que lors d'un sinistre la cause et ses réparations (origine du sinistre) sont à charge de la copropriété.

Que le copropriétaire doit transmettre une offre de remise en état des zones sinistrées.

Que rien ne peut être effectué comme travaux avant le passage de l'expert de la compagnie

Que 80 % du montant est versé sur le compte du copropriétaire pour effectuer les travaux.

Que les 20 % + TVA sont libérés sur présentation de la facture à la compagnie.

14. ACTUALISATION DU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR (ROI)

Le syndic présente une réactualisation du règlement d'ordre intérieur.

Celui-ci est joint au présent PV.

Il est demandé aux copropriétaires de faire leurs remarques avant la prochaine Assemblée.

Ce règlement devra être joint à l'Acte de Base lors de sa réactualisation.

15. LOI DE 2010 SUR LA COPROPRIÉTÉ – MISE EN CONCORDANCE DES STATUTS

Le Syndic rappelle que la mise en conformité de l'acte de base (Statut de la Résidence) doit être faite pour le **01.12.2014**

Il est proposé aux copropriétaires de mandater un notaire pour la mise en concordance de l'acte de base.

Vote n° 7 L'Assemblée Générale Statutaire vote

Vote pour : 631 quotités sur 631 quotités soit : 100 %

Vote contre XXXX quotités sur 1000 quotités soit :

Vote nul XXXX quotités sur 1000 quotités soit :

16. APPLICATION D'INDEMNITÉS ADMINISTRATIVES & PÉNALITÉS POUR RETARD DE PAIEMENT DE CHARGES

Le syndic rappelle les règles de l'acte de base sur les indemnités administratives ainsi que les pénalités de retard pour le paiement des charges.

17. DÉCHARGE ET QUITUS DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

MAJORITÉ REQUISE : MAJORITÉ ABSOLUE SOIT 50 % + 1

L'Assemblée Générale Statutaire donne quitus et décharge aux membres du Conseil de Copropriété

Vote n° 11 L'Assemblée Générale Statutaire vote

Vote pour : 631 quotités sur 631 quotités soit : 100 %

Vote contre XXXX quotités sur 1000 quotités soit :

Vote nul XXXX quotités sur 1000 quotités soit :

Abstention XXXX quotités sur 1000 quotités soit :

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

Tél 02/280.17.38 – Fax 02/230.29.65 – info@abs-syndic.be – www.abs-syndic.be

IPI : 102.742 – Fortis AG : 990.89.557

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

[Signature]
D.B.

[Signature]

[Signature]



Bruxelles, le 23/09/2013

18. DÉCHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES
MAJORITÉ REQUISE : MAJORITÉ ABSOLUE SOIT 50 % + 1

L'Assemblée Générale Statutaire donne quitus et décharge au Commissaire aux Comptes

Vote n° 12	L'Assemblée Générale Statutaire vote
Vote pour :	631 quotités sur 631 quotités soit : 100 %
Vote contre	XXXX quotités sur 1000 quotités soit :
Vote nul	XXXX quotités sur 1000 quotités soit :
Abstention	XXXX quotités sur 1000 quotités soit :

19. DÉCHARGE AU SYNDIC
MAJORITÉ REQUISE : MAJORITÉ ABSOLUE SOIT 50 % + 1

L'Assemblée Générale Statutaire ne donne pas quitus et décharge au Syndic (Gestion Olivier Hees)

Vote n° 13	L'Assemblée Générale Statutaire vote
Vote pour :	631 quotités sur 631 quotités soit : 100%
Vote contre	XXXX quotités sur 1000 quotités soit :
Vote nul	XXXX quotités sur 1000 quotités soit :
Abstention	XXXX quotités sur 1000 quotités soit :

20. MANDAT DU SYNDIC
MAJORITÉ REQUISE : MAJORITÉ ABSOLUE SOIT 50 % + 1

L'Assemblée Générale Statutaire reconduit le mandat du Syndic

Vote n° 16	L'Assemblée Générale Statutaire vote
Vote pour :	631 quotités sur 631 quotités soit : 100 %
Vote contre	XXXX quotités sur 1000 quotités soit :
Vote nul	XXXX quotités sur 1000 quotités soit :
Abstention	XXXX quotités sur 1000 quotités soit :

21. PÉRIODE PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE STATUTAIRE À FIXER
MAJORITÉ REQUISE : MAJORITÉ ABSOLUE SOIT 50 % + 1

L'Assemblée Générale Statutaire décide de fixer la prochaine Assemblée Générale durant la 1^{ère} quinzaine de février (hors vacances scolaires)

Vote n° 17	L'Assemblée Générale Statutaire vote
Vote pour :	631 quotités sur 631 quotités soit : 100%
Vote contre	XXXX quotités sur 1000 quotités soit :
Vote nul	XXXX quotités sur 1000 quotités soit :
Abstention	XXXX quotités sur 1000 quotités soit :

Handwritten signature and initials:
D.F.B.
J.B.



Bruxelles, le 23/09/2013

22. DIVERS

PAS DE VOTE POSSIBLE

- Le Syndic signale que les délais de modernisation des ascenseurs est déterminé en fonction des années de mise en service.
 - À partir du 1^{er} avril 1984 doit être fait au plus tard en décembre 2014
 - Du 1^{er} janvier 1958 au 31 mars 1984 doit être fait au plus tard le 31 décembre 2016
 - Avant le 1^{er} janvier 1958 doit être fait au plus tard le 31 décembre 2022
- Le Syndic joint la liste des copropriétaires afin de vérifier les coordonnées de ceux-ci. Il est demandé aux copropriétaires de transmettre au syndic toutes modifications. Une Adresse mail et un numéro de Gsm est requis pour une bonne communication.

Madame Da Rocha explique son problème quant aux paiements de charges au niveau de l'ascenseur alors que l'acte de base stipulait bien que les appartements au Rez-de-chaussé ne cotisent pas aux frais d'ascenseur.

Sur le principe les copropriétaires présents accordent ce remboursement à Madame Da Rocha. Celui-ci se fera sous le contrôle du Commissaire aux comptes (Mme Vandesco) et Madame Tielens (Membre du conseil de copropriété).

Ce remboursement se fera via le fonds de réserve après accord de Mme Vandesco et Madame Tielens.

Il est demandé au syndic de dresser un avis à l'immeuble pour les encombrants dans les communs.

23. LECTURE ET SIGNATURE DU PROCÈS-VERBAL

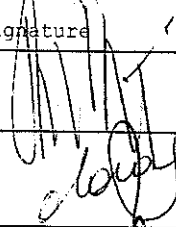
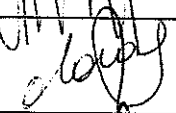
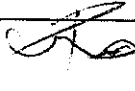
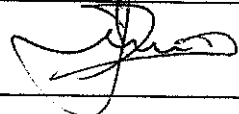
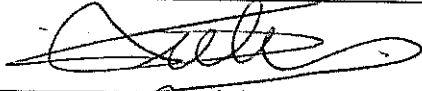

Le Syndic relit le PV aux copropriétaires présents.
La séance est levée à 20h45

Copie du présent originale sera transmis dans les délais légaux par ABS-IMMO HEES à tous les copropriétaires.

Pour l'Association des Copropriétaires
SERGE GHILLAIN – ABS – IMMO HEES SpRl

Le Président de l'ACP
Le Président

Les Copropriétaires de la Résidence Eve

Nom	Quotité	Représentant	Signature	
Benedetti Dominique 03D	114			0001
Da Rocha Lydia (M) 00G	146			0002
Dubois Elisabeth 02D	114			0003
Erkoca - Guzel 02G	143			0004
Lefevre Gaetan (M) 00D	83			0005
Martin-Van Boom Garcia 01G	143			0006
Tielens Séverine 03G	143			0007
Vandesco 01D	114			0008
Total prop	8	1000		

