



Bruxelles, le 17/03/2015

COMPTE – RENDU DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE

ACP EVE

RUE P. HYMANS, 24

B – 1030 BRUXELLES

REUNION DU 17 MARS 2015 A 18 HEURES 00

ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DU 17.03.2015 A 18 HEURES 00

1. Validité de l'Assemblée Générale

DOUBLE QUORUM PLUS REQUIS

NOMBRE DE COPROPRIETAIRES PRESENTS :

5/ 8

QUOTITES REPRESENTÉES :

689/ 1000

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 EVE.

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

La séance est ouverte à 18 heures 44

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

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % +1

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

Madame Dubois se présente comme président :

Cette proposition est soumise au vote.

Vote n° 1 : Est élu à la fonction de Président(e) Madame : 689 quotités sur 689 quotités soit l'unanimité

M. Usé se présente comme secrétaire.

Cette proposition est soumise au vote.

Vote n° 2 : Est élu à cette fonction de Secrétaire Monsieur Usé quotités sur 689 quotités 689 soit l'unanimité

3. Rapport du Conseil de Copropriété et Décharge à donner au Conseil et au Syndic

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % +1

AUCUN RAPPORT N'EST REMIS A L'ASSEMBLEE GENERALE SUITE A L'ABSENCE D'EXPLICATION DE LA PART DU SYNDIC ABS.

L'ASSEMBLEE GENERALE DECIDE DE DONNER DECHARGE AU CONSEIL DE COPROPRIETE

Vote n° 3 : L'Assemblée Générale Statutaire vote

Vote pour : 689 quotités sur 689 quotités soit : l'unanimité

L'ASSEMBLEE GENERALE DECIDE DE NE PAS DONNER DECHARGE AU SYNDIC.

Vote n° 4 : L'Assemblée Générale Statutaire vote

Vote contre 689 quotités sur 689 quotités soit : l'unanimité



Bruxelles, le 17/03/2015

4. Rapport du Commissaire aux Comptes et Décharge à donner au Commissaire

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % +1

Suite à la démission de l'ancien Commissaire aux Comptes ; aucun rapport n'est remis en Assemblée Générale car les comptes n'ont pas été vérifiés.

Aucune Décharge n'est possible à donner.

5. Approbation des comptes et du bilan

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % +1

SUITE A L'ABSENCE DE VERIFICATION LES COMPTES ET LE BILAN NE PEUVENT PAS ETRE APPROUVES A CE JOUR.

Vote n° 6 : L'Assemblée Générale Statutaire vote

Vote pour : 689 quotités sur 689 quotités soit : l'unanimité

6. Election du Commissaire aux comptes

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % +1

EST ELU A LA FONCTION DE COMMISSAIRE AUX COMPTES : MONSIEUR MALIK.

Vote n° 7 : L'Assemblée Générale Statutaire vote

Vote pour : 689 quotités sur 689 quotités soit : l'unanimité

7. Mission et obligations du Commissaire aux Comptes

MAJORITE REQUISE : MAJORITE DES ¾ SOIT 75%

L'ASSEMBLEE GENERALE DECIDE D'INCLURE L'ARTICLE QUI SE TROUVE SUR LA CONVOCATION LORS DE L'ADAPTATION DES STATUTS.

Vote n° 8 : L'Assemblée Générale Statutaire vote

Vote pour : 689 quotités sur 689 quotités soit : l'unanimité

8. Travaux à envisager et leur financement

MAJORITE REQUISE : MAJORITE DES ¾ SOIT 75%

- LES BOITES AUX LETTRES (METALLIQUES)
- REPARATION DES CHEMINEES (TIR A TREK)
- MODIFICATION CHAUDIERE (CONDENSATION)

8.1 Toiture

MAJORITE REQUISE : MAJORITE DES ¾ SOIT 75%

DANS LE BUT DE BUDGETISER LES TRAVAUX EN TOITURE LE SYNDIC A FAIT UN APPEL D'OFFRES AUPRES DE PLUSIEURS ENTREPRISES. A CE JOUR LE SYNDIC N'A REÇU QU'UN SEUL DEVIS DE LA PART DE LA SOCIETE CITY FACADE POUR UN MONTANT DE 20 380 € HTVA.

L'ASSEMBLEE GENERALE DECIDE DE REPORTER CES TRAVAUX A UNE PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE

Vote n° 9 : L'Assemblée Générale Statutaire vote

Vote pour : 689 quotités sur 689 quotités soit : l'unanimité



Bruxelles, le 17/03/2015

8.2 Mise en conformité ascenseur

MAJORITE REQUISE : MAJORITE DES ¾ SOIT 75%

La mise en conformité de l'ascenseur est fixée par comme suite

Le nouvel Arrêté royal du 10 décembre 2012, introduit les changements ou clarifications suivants

Pour tous les ascenseur :

- 1.L'analyse de risques des ascenseurs devra être réalisée au plus tard tous les quinze ans (actuellement tous les dix ans).
- 2.Le gestionnaire de l'ascenseur fait effectuer les modernisation nécessaire par une entreprise de modernisation dans les trois ans qui suivent l'analyse de risques.
- 3.L'entreprise de modernisation propose au préalable au gestionnaire différentes solutions techniques afin de remédier aux risques constatés. L'entreprise de modernisation mentionne le prix, les avantages et les inconvénients des différentes solutions proposées. Celle-ci, ainsi que les adaptations techniques qui s'ensuivent, ne peuvent compromettre l'accessibilité de l'ascenseur pour les personnes à mobilité réduite.
- 4.Toutes les mesures de sécurité, décrites dans l'annexe I de l'arrêté royal du 9 Mars 2003, restent inchangées dans leur contenu technique et sont regroupées (On ne distingue plus les mesures « minimales » des mesures « supplémentaires ») ; Cela n'empêche pas d'adopter des mesures garantissant un niveau de sécurité équivalent adapté à l'ascenseur et à ses utilisateurs.

Le Phasage des travaux de modernisation est supprimé ; une date unique est déterminée pour l'ensemble des mesures de sécurité, qu'il s'agisse du placement d'un rideau de sécurité électronique et du verrouillage positif des portes, ou des autres mesures.

Le délai de modernisation d'un ascenseur conformément aux aspects de sécurité est déterminé en fonction de l'année de sa mise en service :

- A partir du 1^{er} Avril 1984 au plus tard le 31 décembre 2014
- **A partir du 1^{er} janvier 1958 et le 1^{er} Mars 1984 au plus tard le 31 décembre 2016**
- Avant le 1^{er} janvier 1958 au plus tard le 31 décembre 2022

DANS LE BUT DE BUDGETISER LA MISE EN CONFORMITE DE L'ASCENSEUR LE SYNDIC A DEMANDE UNE OFFRE A LA SOCIETE OTIS QUI POCODE ACTUELLEMENT LE CONTRAT D'ENTRETIEN DE L'ASCENSEUR.

LA SOCIETE OTIS A REMIS OFFRE POUR UN MONTANT TOTAL DE 25 749,22 € TVAC.

L'ASSEMBLEE GENERALE DECIDE DE REPORTER LA MISE EN CONFORMITE A LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE ET DE CONTINUER LES APPELS POUR REALISER CES TRAVAUX DANS L'AVENIR

Vote n° 10 : L'Assemblée Générale Statutaire vote

Vote pour : 689 quotités sur 689 quotités soit : l'unanimité

8.2.1 Contrat ascensoriste

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % +1

SUITE AUX DIFFERENTS PROBLEMES RENCONTRES AVEC LE SERVICE DE LA SOCIETE OTIS LE SYNDIC PROPOSE A L'ASSEMBLEE GENERALE D'ETABLIR UN APPEL D'OFFRE AUPRES DE PLUSIEUR ASCENSORISTES.

L'ASSEMBLEE GENERALE DEMANDE AU SYNDIC D'EFFECTUER UN APPEL D'OFFRE AUPRES D'AUTRES ASCENSORISTES POUR LE CONTRAT D'ENTRETIEN DE L'ASCENSEUR.

MANDAT EST DONNE AU CONSEIL DE COPROPRIETE POUR CHOISIR L'OFFRE DE LEUR CHOIX.

Vote n° 11 : L'Assemblée Générale Statutaire vote

Vote pour : 689 quotités sur 689 quotités soit :



ABS

AGENCE BELGE DE SYNDIC
AGENCIJAF VAN BELGISC SYNDICUS

Bruxelles, le 17/03/2015

9. Adaptation des statuts

MAJORITE REQUISE : **MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % +1**

Le Syndic rappelle l'obligation de la mise en concordance de l'Acte de Base (règlement de copropriété) suivant la nouvelle loi de 2010 et ce pour le **1/09/2014**.

Le Syndic a consulté le Notaire Lycops pour ce travail. Celui a remis un budget de **3600 €** pour autant que d'autre formalités ne doivent pas être effectuées et hors frais de publication (transcription).

Le Syndic a contacté des avocats pour réaliser cette adaptation. La tarification dépendra du nombre d'appartements. Le prix varie entre **1750€ (-10 lots) et 2250 € (+ de 10 lots) Prix HTVA**.

Le Syndic a étudié, et développé avec un bureau de juristes externes, cette mise à jour du règlement de copropriété.

Le prix est de **1550 € htva (-de ou = 10 lots)** avec un supplément de **18,50 € htva** par lot supplémentaire.

Dans tout les cas, un appartement avec ou sans garage ou box est égale à un lot ; Mais un garage/box sans appartement est également égale à un lot.

Dans tous les cas de figure, les frais sont à charge des copropriétaires.

Le Syndic présente également l'offre de Maître Doffagne, licencié en droit et notariat. Maître Doffagne effectue la mise en conformité des statuts pour un montant de **1000 € HTVA** frais de dossiers compris. **Le nombre de lots dans la résidence n'a aucune incidence sur le prix.**

L'ASSEMBLEE GENERALE DECIDE D'ACCEPTER L'OFFRE DE MAITRE DOFFAGNE. LE PAYEMENT SE FERA VIA LE FONDS DE RESERVE.

Vote n° 12 : L'Assemblée Générale Statutaire vote

Vote pour : 689 quotités sur 689 quotités soit : l'unanimité

10. Election du Conseil de Copropriété

MAJORITE REQUISE : **MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % +1**

SONT ELUS AU CONSEIL DE COPROPRIETE : MADAME DA ROCHA ; MONSIEUR ERKOC

Vote n° 13 : L'Assemblée Générale Statutaire vote

Vote pour : 689 quotités sur 689 quotités soit : l'unanimité

11. Reconduction du mandat du Syndic

MAJORITE REQUISE : **MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % +1**

L'ASSEMBLEE GENERALE DECIDE DE NOMMER COMME SYNDIC MONSIEUR GREGORY SOHIER GERANT DE LA SOCIETE CHATELAIN DELCOUR SPRL.

Vote n° 14 : L'Assemblée Générale Statutaire vote

Vote pour : 689 quotités sur 689 quotités soit : l'unanimité

12. Période de la prochaine Assemblée Générale – Période de 15 jours

MAJORITE REQUISE : **MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % +1**

L'ASSEMBLEE GENERALE DECIDE DE FIXER LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE LORS DE LA 1ERE QUINZAINE DE MARS 2016.

Vote n° 15 : L'Assemblée Générale Statutaire vote

Vote pour : 689 quotités sur 689 quotités soit : l'unanimité

88



ABS
AGENCE BELGE DE SYNDIC
AGENTSCHAP VAN BELGISCH SYNDICUS

Bruxelles, le 17/03/2015

13. Divers
Pas de vote autorisé

- Néant

L'AGS se clôture à 20 heures 48, ce 17 Mars 2015

Pour l'Association des Copropriétaires
USÉ JEREMY – ABS - IMMO HEES Sprl
Gestionnaire
Jeremy.use@abs-syndic.be

BCE: 0833 862 280		Liste de présence		Date	17/03/2015
Eve		(V33)		Page	1
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 MALIK, RIZWAN	143		0006		
Liens Séverine 03G	143		0007		
Vandesco 01D	114		0008		
Total prop	8	1000			

14

5

EMA

689

Signature