



7 Syndic Sprl
Avenue de la Brabançonne, 1 – 1000 Bruxelles
info@7syndic.be Tél 02-268.17.77 Fax 02-268.17.87
Numéro d'agrément de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers IPI 504.235

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE STATUTAIRE DU 11.05.2015

ACP DUNANT 2

Rue de Genève, 117-119 et Av. Henri Dunant 1 à 1140 Evere

1) Mise en place du bureau et vérification des quotités

Avec 73 propriétaires présents ou représentés sur 145 et 21635 quotités sur 39985.

L'Assemblée Générale statutaire est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour, repris dans la convocation. Les décisions sont prises conformément aux dispositions légales et aux statuts de l'Association des Copropriétaires. L'Assemblée Générale aborde l'ordre du jour et prend les décisions actées ci-après.

2-3) Constitution du Bureau – Nomination d'un Président de séance et du Secrétaire de l'Assemblée – Nomination du scrutateur

Majorité requise : Majorité Absolue – 50 % + 1

Madame **HENNECKER** est nommée Présidente de séance à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Monsieur **DRABBE de la société 7 Syndic Sprl** est nommé Secrétaire de séance à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

4) Lecture du rapport du conseil de copropriété

Annexé au présent PV.

5) Approbation des comptes clôturés au 31.12.2014

Majorité requise : Majorité Absolue – 50 % + 1

Suite à la reprise du mandat en décembre 2014 et lors de la récupération des éléments comptables, il s'est avéré que l'ancien syndic ABS SYNDIC avait fait un encodage des 10 premières factures et établi aucun encodage d'extraits bancaires.

Dès lors, la reprise de la comptabilité s'est avérée extrêmement compliquée et en accord avec le CC, il a été décidé de confier la réalisation du décompte 2014 à la fiduciaire DEBROUX & Associés. Dans un premier temps, il a été constaté les premiers manquements suivants (la liste est non exhaustive) :

- 1) Prélèvements non justifiés sur le compte de l'ACP pour un montant de 28213.51 €
- 2) Non déduction du trimestre offert lors de l'AG du 27.03.2013
- 3) Refacturation de la remise en conformité pour un montant de 4740.70 € alors que la facture initiale s'élevait à 1936.00 €
- 4) Paiement à la société AIM Sprl appartenant à Mr Nicolay pour suivi juridique de votre immeuble alors que cela fait partie du contrat All-in d'ABS pour un montant de 3735.88 €

Compte tenu de ces éléments et du retard inévitable pris dans la présentation d'un bilan au 31.12.2014, à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire vote l'approbation des comptes réalisé par la fiduciaire DEBROUX et Associés, ceci sans approuver les dépenses effectuées de manière indue et injustifiée par ABS IMMO HEES Sprl.

Votes POUR : **21635 sur 21635**

6) Décharges et Quitus

Majorité requise : Majorité Absolue – 50 % + 1

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire ne vote pas la décharge du syndic ABS IMMO HEES Sprl durant son mandat 2014

Votes POUR : **21635 sur 21635**

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire ne vote pas la décharge du commissaire aux comptes durant son mandat 2014

Votes POUR : **21635 sur 21635**

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire ne vote pas la décharge du conseil de copropriété durant son mandat 2014

Votes POUR : **21635 sur 21635**

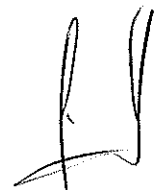
7) Nominations statutaires

Majorité requise : Majorité Absolue – 50 % + 1

a) Nomination du Conseil de Copropriété

Conformément à l'article 577 du code civil, les candidatures des membres du Conseil de copropriété sont passées au vote :

- Est élu à la majorité, Monsieur DELINCE 19960 sur 21635 (votent contre : HEINIX, THEISMANN, BRUYLANDT, POLIDOR, ILLUNGA, MELCHIOR)
- Est élu à la majorité, Monsieur HEINIX 21005 sur 21635 (votent contre : DELINCE et THOMAS)
- Est élue à la majorité, Mme HENNECKER 21635 sur 21635
- Est élu à la majorité, Mr GREY 21635 sur 21635
- Est élue à la majorité, Mme ILLUNGA 20740 sur 21635 (votent contre : DELINCE, THOMAS, DRESEN)
- Est élu à la majorité, Mr THEISMANN 21330 sur 21635 (vote contre : DELINCE)
- N'est pas élue, Mme VERAEGHE 645 sur 21635 (votent pour : CHOQUET, DEVROUX)



Compte tenu de ce qui précède et suite aux votes des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale nomme comme
Mme **HENNECKER, ILLUNGA**, Messieurs **DELINCE, HEINIX, GREY, THEISMANN**

b) Nomination des Commissaires aux comptes

Compte tenu de la complexité relative à la période comptable et la transition avec la nouvelle comptabilité, le syndic propose les services d'un commissaire aux comptes externe pour la somme de 1210.00 € tvac / an. Il y a également la possibilité de contrôler trimestriellement au tarif de 302.50 € tvac / trimestre.

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale nomme comme
1. Commissaire aux comptes : La fiduciaire **DEBROUX & Associés** au tarif de 1210.00 € tvac par an
Votes POUR : **21635 sur 21635**

c) Syndic : renouvellement du mandat ou révocation et nomination du nouveau syndic

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire décide de reconduire le mandat du syndic « 7 Syndic Sprl » pour l'exercice 2015-2016
Votes POUR : **21635 sur 21635**

8) Situation des fonds et fixation des fonds

Majorité requise : Majorité Absolue – 50 % + 1

a) Etat des contrats en cours

KBC (banque)
ETHIAS et AG INSURANCES (assurance)
MEEUWESE & GULBIS et VERRYCKEN (courtier assurance)
HYDROBRU (eau)
PROXIMUS (tél. ascenseurs)
VIPER (porte de garage)
KONE (ascensoriste)
ATK (organisme contrôle)
Mme PINTO (concierge)

ELECTRABEL (électricité)
IMMO PLAQUETTES (nominettes)
SECURITY CENTER (serrurier)
7 Syndic Sprl (Syndic)
RAAS (entretien jardins)
LOUIS LE DEBOUCHEUR (curage égouts)
DERRIDER (plombier)
EURODYNAMIX (adoucisseur)
TECHEM (répartiteurs)

b) Présentation du budget pour l'année 2015

Compte tenu de ce qui précède, il n'est pas encore possible d'établir un budget pour l'année 2015.

Ce budget pourra être établi d'ici une quinzaine de jours.

Selon le premier bilan provisoire :

c) Maintien ou augmentation des fonds de roulement et de réserve

Le syndic informe qu'au 31.12.2013

- Le fonds de roulement s'élevait au bilan à 44060.63 €
- Le fonds de réserve s'élevait au bilan à 312334.91 €

Compte tenu des décisions d'AG, de manière provisoire au 31.12.2014

- Le fonds de roulement s'élèverait au bilan à 54060.63 €
- Le fonds de réserve s'élèverait au bilan à 420334.91 €

L'appel de provisions s'élevait à 80.000 € par trimestre.

Fonds de Roulement : à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire décide de ne pas constituer de fonds de roulement supplémentaire.

Votes POUR : **21635 sur 21635**

Fonds de réserve : à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire décide de poursuivre l'appel de fonds de réserve de 27.000 €/trimestre appelable par quotités.

Votes POUR : **21635 sur 21635**

Provisions : à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire décide de poursuivre l'appel de provisions de 80.000 €/trimestre appelable par quotités.

Votes POUR : **21635 sur 21635**

9) Statut sur la reprise de mandat de l'ancien syndic ABS IMMO HEES.

Le syndic présente un petit récapitulatif des évènements :

Date	Evènement
15/12/2014	Assemblée Générale : révocation ABS - nomination 7 Syndic sprl
15/12/2014	Blocage des comptes bancaires
15/01/2015	Réunion chez ABS pour récupération du dossier
22/01/2015	Réunion chez l'avocat pour envoi d'une mise en demeure
5/02/2015	Déclaration auprès de l'assurance d'ABS SYNDIC IMMO HEES Sprl

Actuellement, au niveau procédure :

- 1) Procédure contre ABS IMMO HEES Sprl pour les montants prélevés de manière indue, les factures AIM Sprl, la refacturation de l'acte de base, ...

- 2) Déclaration auprès de l'assurance d'ABS IMMO HEES Sprl pour les erreurs de gestion reprises au point 1.

10) Travaux à réaliser et financement

Majorité requise : Majorité des ¾ - 75 %

a) Statut sur les projets en cours

Voir rapport CC.

b) Statut sur les projets futurs

a. Façade et terrasses

En présence de Mr Theismann et de Mme Verhaeghe, le syndic a visité quelques terrasses avant, le problème d'infiltration au niveau du garage (en dessous de la conciergerie) et la façade en général suite à des infiltrations chez Mme Choquet, voici un bref aperçu de son premier rapport :

1) Les terrasses

- a. Ne présentent pas une étanchéité dans les règles de l'art
- b. Les carrelages sont posés directement sur la chape
- c. Il n'y a pas de remontées d'étanchéité
- d. Il n'y a pas d'étanchéité sous les attaches de balustrades qui sont fixées directement dans les couvres murs

Budget approximatif : 400.00 € / m²

2) Infiltration dans le garage sous la conciergerie

- a. Il y a lieu d'investiguer à 3 endroits :
 - i. Au niveau du pilonne de soutien qui pourrait avoir bougé avec le temps et déchiré l'étanchéité qui se trouve en dessous
 - ii. Au niveau des couvres murs qui ne sont pas rejointoyés et qui sont fissurés à certains endroits
 - iii. Au niveau du muret inférieur qui sépare du petit jardinet

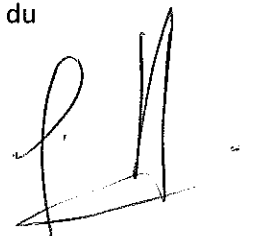
Budget : en régie

3) Etanchéité de la façade

- a. Compte tenu des constatations qu'il y a chez Mme Choquet, il est indispensable de rénover les joints entre les pierres de façade et de reposer un hydrofuge sur l'ensemble de la surface. Pour information, un hydrofuge doit être renouvelé +/- tous les 15 ans

Budget approximatif : entre 300.000 € et 350.000 € htva

Compte tenu de l'importance du chantier et des garanties à apporter au niveau du contrôle du chantier, le syndic propose les services d'un expert architecte.



Les honoraires sont suivant le barème à 12.00 € htva sur le montant total des travaux.

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire décide de voter pour la mission de l'architecte Christian Van Nieuwenhove pour un montant de 12 % htva sur le budget global.

Votes POUR : **21635 sur 21635**

b. Suivi de l'audit chaufferie, présentation des devis

Un audit chaufferie a été réalisé en date du 09.03.2012 par la société ENESTA Sprl.

Le syndic a pris connaissance de ce rapport et de cet audit et a commencé, afin de budgétiser dans le temps, à récolter les devis.

Actuellement, les sociétés TEM et LA CHALEUR ET L'EAU ont remis offre pour l'installation complète.

	prix global tvac	Combustible	Chaudière	Nbre	puissance
TEM	174.120,39 €	gaz	Viessman	2	460 kWh
LA CHALEUR ET L'EAU	183.416,04 €	gaz	Viessman	3	933 kWh
POWERSKY	183.481,94 €	gaz	Viessman	2	620 kWh

c. Remplacement des colonnes (décharges, arrivées d'eau)

Suite à un dégât des eaux, le syndic s'est rendu compte que les décharges fécales et eaux usées deviennent vétustes.

Le syndic a donc demandé à la société VTH Group de remettre offre afin d'avoir une estimation des travaux à financer.

Pour le remplacement des décharges eaux usées, fécales et arrivées d'eau PAR COLONNE, le prix s'élève à **30443.62 € tvac**

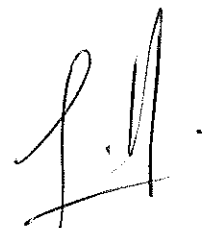
d. Cristallisation des halls d'entrée

A la demande de propriétaires, une offre a été demandée auprès de la société SENOFANTE Sprl pour cristalliser les halls d'entrée et retirer les tapis. L'Assemblée est favorable à cette situation et le syndic fera les devis nécessaires.

Hall 117	7501,00 € htva
Hall 119	5102,00 € htva
Hall 1	3750,00 € htva
total TVAC	€ 17.334,18

e. Supports vélos dans les locaux adaptés

Le syndic a demandé offre pour le placement des supports vélos dans les locaux destinés à cet effet.

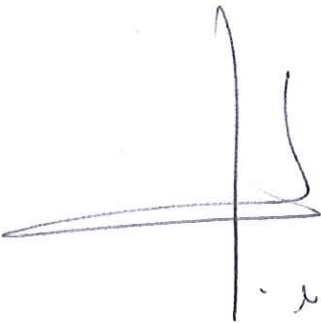
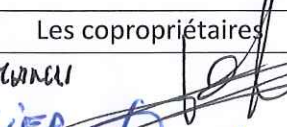










	nombre	total tvac
Wifixit	66	€ 1.505,20
Renov Home Concept	66	€ 3.148,20

11) Suivi de la mise en concordance des statuts

Le syndic fait le point sur l'avancée de la concordance des statuts

12) Lecture et signature du procès-verbal

Le syndic	Les copropriétaires
 J. DIABBE	<p>D. THEISSMAN</p> <p>N VAN LIE</p> <p>I WENGA</p> <p>P LAURENT</p> <p>VANDERBROET</p> <p>Heimik</p> <p>Geer</p> <p>Delewa</p> <p>Kaal</p> <p>TRÂN</p> <p></p> <p></p> <p></p> <p></p> <p></p> <p></p> <p></p> <p></p> <p></p>

