



Gestimass S.C.R.L.
SYNDIC D'IMMEUBLES ✓
Avenue Edmond Van Nieuwenhuyse, 6 Bte 13
1160 Bruxelles

Le 29/04/2016

M. Gonzalez Castellano
Av. Louis Piérard 2 Bte 06
1140 Bruxelles

Concerne: ACP Résidence Piérard 2 - Avenue Louis Piérard 2 - 1140 Bruxelles - N° entreprise
0833.695.303

Madame, Monsieur,

Nous vous prions de trouver ci-joint votre exemplaire du Procès-Verbal de l'Assemblée Générale des copropriétaires de votre immeuble qui a eu lieu le 20 avril 2016.

Nous vous en souhaitons bonne réception.

Les copropriétaires bailleurs doivent informer leurs locataires des dispositions qui les concernent.

Nous tenant à votre disposition pour toute information complémentaire, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments très distingués.

Le Syndic

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE L'ASSOCIATION DES
COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE " PIERARD 2" SISE AVENUE LOUIS
PIERARD 2 A 1140 BRUXELLES TENUE LE 20 JANVIER 2016**

L'an deux mille seize le 20 ^{avril} à 18h00, l'Association des Copropriétaires de la Résidence " PIERARD 2" s'est réunie en Assemblée Générale, suite à la convocation adressée par le Syndic de l'immeuble, en date du 01 avril 2016.

Voir liste en annexe

ORDRE DU JOUR ET RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE

- 1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée**
Le double quorum est atteint. Les procurations sont validées et les droits de vote respectés.

Dont acte.

- 2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée**

L'Assemblée désigne Mme Goethals comme Président de l'Assemblée générale.

L'Assemblée désigne Mme Delcor comme Secrétaire de l'Assemblée générale.

Le Syndic rédige le procès-verbal.

- 3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 28/01/2015**

Etant donné qu'aucune procédure judiciaire n'a été introduite auprès de la juridiction compétente, le constat d'approbation du procès-verbal de l'assemblée Générale du 28/01/2015 est acté.

- 4. Communication des demandes et observations relatives aux parties communes transmises au syndic par les personnes occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas de droit de vote à l'Assemblée Générale.**
Aucune demande ou observation n'a été transmise au Syndic.

Dont acte.

- 5. Rapport du Commissaire aux comptes**

Le Commissaire aux Comptes, Mme Delcor-Delvaux, ayant vérifié la comptabilité de la copropriété arrêtée au 31/12/2015 fait rapport à l'Assemblée. Le rapport sera annexé au présent procès-verbal.

Madame Delvaux-Delcor mentionne que la comptabilité est catastrophique cette année. Beaucoup d'erreurs, pas reçu de Duplicatas des factures demandées. Plusieurs régularisations sont en cours. Un courrier sera envoyé par la comptabilité listant les points régularisés et informant que l'ensemble des points sont en ordre après accord de Mme Delcor et avant début mai(max 15) Les décomptes seront réalisés trimestriellement à titre informatif. Les décomptes seront envoyés au commissaire aux comptes dans le mois qui suit la clôture avant l'envoi aux copropriétaires. La comptabilité (Mme Pierson) prendra contact avec M. Belaj afin de fixer un rendez vous la semaine du 25 avril n'importe quel jour l'après midi.

- 6. Examen et vote pour l'approbation des comptes de gestion et du bilan arrêté au 31/12/2015**

Vote à la majorité absolue

L'assemblée générale est invitée à passer au vote pour ne pas approuver des comptes et du bilan arrêté au 31/12/2015. Etant donné la situation comptable de l'immeuble les comptes ne peuvent être approuvés. Les copropriétaires font part de leurs mécontentements face au service comptabilité de Gestimass.

La résolution est approuvée à l'unanimité des quotités présentes ou représentées

Paraphes

20/04/2016 21:53

7. Examen et vote pour les décharges à donner concernant l'activité durant l'exercice 2015

Vote à la majorité absolue

1. au Conseil de Copropriété

L'Assemblée est invitée à passer au vote et donne décharge au Conseil de Copropriété pour l'exercice écoulé.

Les propriétaires suivants ont voté contre la résolution :

M. Gonzalez
Mme Tahiraj

La résolution est approuvée à la majorité des quotités présentes ou représentées

2. au Commissaire aux comptes

L'Assemblée est invitée à passer au vote et donne décharge au Commissaire aux Comptes pour l'exercice écoulé.

Les propriétaires suivants ont voté contre la résolution :

M. Gonzalez
Mme Tahiraj

La résolution est approuvée à la majorité des quotités présentes ou représentées

3. au Syndic

L'Assemblée est invitée à passer au vote et donne décharge au syndic GESTIMASS pour l'exercice écoulé.

La résolution n'est pas approuvée à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

8. Examen et vote pour les nominations

Vote à la majorité absolue

1. du Conseil de Copropriété

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour la nomination du Conseil de Copropriété:

- Président: Mme Desmet
- Assesseurs: M. Belaj

La résolution est approuvée à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

2. du Commissaire aux comptes

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour la nomination de Mme Delcor comme commissaire aux comptes sous réserve du respect des conditions repris au point .

La résolution est approuvée à l'unanimité des quotités présentes ou représentées

3. du Syndic

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour la nomination de Gestimass comme Syndic de la copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Les propriétaires suivants ont voté contre la résolution :

M. Pepermans
M. Gonzalez

La résolution est approuvée à la majorité des quotités présentes ou représentées

9. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures

Néant

10. Rapport sur les procédures judiciaires en cours

Paraphes

1. Litige Gonzalez

Le syndic fait le point sur la situation. Me Verbraken (avocat de la copropriété) attend le rapport de la dernière visite effectué par l'expert mandaté par M. Gonzalez.

11.Rapport sur les sinistres en cours

1. Dégâts des eaux Mr Debock

Le syndic informe l'Assemblée Générale de la date d'expertise.

12.Examen et vote pour les modalités pratiques à mettre en œuvre en vue de la mise en concordance des statuts de la copropriété rendue obligatoire par la loi du 2 juin 2010

- Suite du dossier

Vote à la majorité absolue

L'Assemblée Générale a voté l'année dernière la réalisation de la mise en concordance des statuts de la copropriété en collaboration avec les ACP Piérard 4 et Piérard 6. Le dossier a été transmis au Notaire Verstraete. Etant donné que beaucoup d'immeubles ont rentré leurs statuts, celui ci a accumulé un retard dans les dossiers. Une fois la nouvelle mouture terminée, celle ci sera envoyée à l'ensemble des copropriétaires.

13.Examen et vote pour la réalisation de travaux – fixation du calendrier de réalisation – fixation du mode de financement :

Vote à la majorité des 3/4

1. Rénovation chaufferie - examen du cahier des charges

Le syndic informe l'Assemblée de l'évolution du dossier. Etant donné que le premier expert choisi manquait de réactivité, mandat a été donné à l'expert M. Collon. Celui a réalisé une étude de l'installation. Le cahier des charges est à présent terminé (copie est remise au Comité chauffage). Celui ci a été envoyé à plusieurs sociétés afin de remettre offres (CTSM sprl, ABC technics, Delbrassinze). L'Assemblée demande également d'envoyer le cahier des charges au chauffagiste Willems (Kortenberg). Le rapport technique sera joint au présent procès verbal. Les offres seront soumises au comité de chauffage ainsi qu'au Conseil de copropriété. L'Assemblée donne mandat aux membres du Comité de chauffage ainsi qu'au Conseil de copropriété pour la décision finale quant au choix de l'entrepreneur. La rénovation sera réalisée dans la mesure du possible en été 2016(juin-juillet). Le syndic informe également l'Assemblée qu'il n'y a aucune présence d'amianté dans la chaufferie et que certains autres travaux relatifs aux obligations PEB devront être également réalisés en parallèle de la rénovation.

Les travaux seront financés par le fonds de réserve. Le syndic se renseignera sur les primes octroyés. Le syndic rappelle que la commande sera passée uniquement lorsque les fonds sera sur les comptes de la copropriété.

2. Placement de calorimètres radiofréquences

L'Assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de placer des calorimètres radio fréquences après le relevé annuel de 2016. L'Assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour choisir le fournisseurs le plus avantageux (Ista- Techem)

14.Examen des demandes formulées par les propriétaires

1. Demande de Mme Desmet - Voir annexe

Le mode de financement est repris au point 13.1 ainsi que l'augmentation du fonds de réserve.

2. Demande de Me Luc Vandebroeck (avocat de Mr Gonzalez)- Voir annexe

1. La lumière du sas d'entrée sera placé sur la minuterie des communs.
2. Pas d'enlèvement du spot

3. Pas de réduction des charges (Vote pour:
M.Pepermans)

4. L'Assemblée marque son accord à l'unanimité des quotités présentes ou représentées pour la souscription au contrat de Web2sync (12 euros par an par copropriétaires).

5. Pas de limitation d'accès au robinet du kot à poubelles (Vote pour: M. Pepermans)

6. L'Assemblée donne mandat à l'unanimité des quotités présentes ou représentées au conseil de copropriété pour investiguer ce point.

7. L'Assemblée Générale donne mandat à l'unanimité de quotités présentes ou représentées à l'expert Collon pour investiguer le problème.

Paraphes

8. Les factures sont imputées de manière privatives en fonction des demandes.
9. Pas d'expert surprise

3. Demande de Mme Tahiraj - Voir annexe

Mme Tahiraj informe l'Assemblée sur l'obligation de réaliser certains travaux imposés par le fonds du logement. Le syndic enverra les réponses des travaux déjà réalisés par mail à Mme Tahiraj. Etant donné le manque de fonds les points sont reportés.

15. Examen et vote pour le budget pour l'exercice à venir - dépenses courantes - frais extraordinaires décidés durant cette Assemblée Générale

Vote à la majorité absolue

L'assemblée générale est invitée à passer au vote pour l'approbation du budget pour l'exercice à venir.

La résolution n'est pas approuvée

16. Examen et vote pour la fixation des appels de provisions et de fonds

Vote à la majorité absolue

1. pour charges courantes

Le syndic indique à l'assemblée de continuer à payer le même montant en attendant l'établissement d'un budget correct. Par la suite le syndic enverra le nouveau montant pour les charges courantes par courrier à tous les copropriétaires.

2. pour le fonds de roulement

L'Assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de ne pas effectuer d'appel de fonds de roulement.

3. pour le fonds de réserve

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour fixer les appels pour le fonds de réserve à 8800 euros par trimestre pendant deux trimestres.

Le premier appel aura lieu au cours du trimestre en cours.

Les propriétaires suivants se sont abstenus :
M. Gonzalez

La résolution est approuvée à la majorité des quotités présentes ou représentées

17. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

Le syndic donne lecture des décisions prises au cours de cette assemblée et les personnes encore présentes à la fin de la réunion sont invitées à signer le présent procès-verbal.

Mme Tahiraj n'a pas reçu de décomptes.

La séance est levée à 11h...∞

SIGNATURES

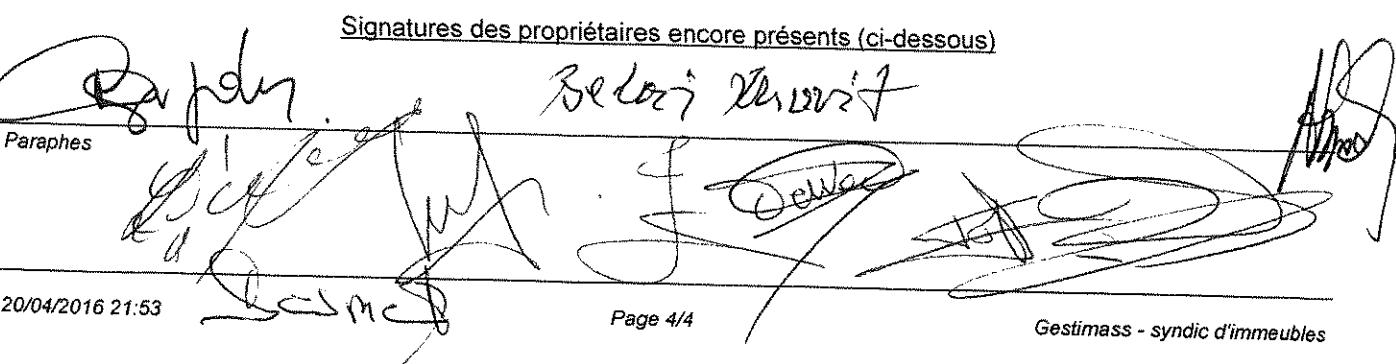


Le Président

Le Secrétaire

Le syndic

Signatures des propriétaires encore présents (ci-dessous)



Paraphes

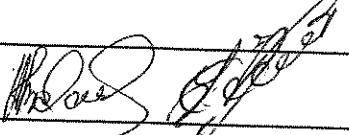
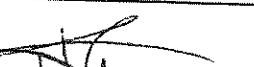
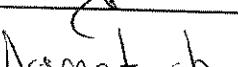
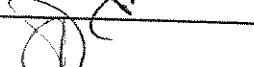
20/04/2016 21:53

Page 4/4

Gestimass - syndic d'immeubles

Résidence Piérard II / Avenue Louis Piérard 2 / B - 1140 Bruxelles

Présences - AG du 20/04/2016

LOT	QUOTITES	Procuration	Présences
Behrami - Qollaku - D2	744		
Belaij - D1	744		
Desmet - Penthouse	495		
Debock - C1	489		
Delcor - Delvaux - G3 + gar	775		
Fraipont - Baets - C4	427		
Gashi - Tahiraj - D3 + gar	834		
Goethals - Rdch	678		
Gonzalez - G4	688	DELVAUX ch.	
Keignaert - G1	688		
Meeus - C2 + gar	588		
Pepermans - C03 + D04 + gar	1.484		
Pint - Rdch	678		
Rassoulian - G2	688		

10.000