

BUREAU EPI SPRL
 9, rue Ferdinand Nicolay
 B-4041 Vottem
 Tél.: 00 32 4 227 49 17
 Fax: 00 32 4 275 49 74

Vottem, le 03 Avril 2014

ACP Rés. SIRIUS (N° ent. : 0850.096.815)
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 03 Avril 2014

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

Copropriétaires présents	14	sur 38	36.84 %	4326.00
Copropriétaires représentés	9	sur 38	23.68 %	2761.00
Copropriétaires absents	15	sur 38	39.47 %	2913.00
Totaux	38	sur 38	99.99 %	10000.00
AG valide en participants		23	60.53 %	
AG valide en quotités		7087.00	70.87 %	

Le 03 Avril 2014 à 18 h, les copropriétaires de l'immeuble **ACP Rés. SIRIUS à Evere** se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'Assemblée

Nombre de personnes présentes : 38

Nombre de personnes représentées : 14

Nombre de personnes absentes : 9

Personne n'a plus de quotités qu'il ne lui est opposable.

Personne n'a plus de procuration qu'il n'est en droit de détenir.

L'AG est donc valablement constituée.

2. Nomination de la Présidence de l'Assemblée

Monsieur SCANDARIATO est élu à l'unanimité

3. Etat des procédures judiciaires en cours (dossier Batiretail)

Dossier BATI RETAIL : L'AG marque son accord à l'unanimité à BATIRAIL de scinder son lot.
 Le syndic transmettra au notaire le décompte du 4ème trimestre 2013 du 1er trimestre 2014 Le transfert du fonds de roulement se fera par le syndic lors de la clôture annuelle

3. Etat des procédures judiciaires en cours (dossier Batiretail)		Oui	7 087.00	100.00 %	Majorité absolue
		Non	0.00	0.00 %	
		Voix exprimées	7 087.00	-	
		Abstention / Absents	2 913.00	-	
OU1	SCANDARIATO Jean-Paul, CNOP Isabelle, BATI-RETAIL , BAUDOUX , BIASINO Jacques, DOMS Liliane, DUCAT-REGNIER Michel et Francine, DUFOUR Francis, EUROPFINANCE TRADING , FOUCART-BLAVIER Guy et Marie Regine, GAROT , HAYDOCK-DELVAUX , KOTZAMANIS Michel et Koula, VAN HECKE Anne-Marie, PELEMAN-VANDENBOSCH Jean-Pierre, RIZZI-PUDDU Antonio et Genia, VAN GILS René, VAN GUENDERBEEK Marie Louise, VAN RUYCHEVELT Jean, VAN WEVERBERGH-SIMON , VERHAEGHE Noëlla, VERSET Sonia, ERYÖRÜK Ekrem et Esem				La résolution est acceptée.
NON					
ABSTENTION-ABSENT					

(Handwritten signatures follow, including initials like PC, J, N, P, G, and a large signature at the bottom right)

5. Quitus : c) Aux Vérificateurs aux Comptes

L'AG excepté Madame CNOPS donne quitus aux vérificateurs aux comptes.

5. Quitus : c) Aux Vérificateurs aux Comptes	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue La résolution est rejetée.	
	Non	0.00	0.00 %		
	Voix exprimées	0.00	-		
	Abstention / Absents	10 000.00	-		
OUI					
NON					
ABSTENTION-ABSENT					

6. Elections statutaires : a) Syndic

L'AG ne désire plus continuer le contrat avec le syndic EPI.

Le syndic assurera encore les comptes jusqu'au 30 juin 2014.

Le syndic signale que les votes n'ont pas été encodés . Le détail des votes sera transmis au syndic.

OMNITUM SA reprend le contrat au 01juillet 2014

6. Elections statutaires : a) Syndic	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue La résolution est rejetée.	
	Non	0.00	0.00 %		
	Voix exprimées	0.00	-		
	Abstention / Absents	10 000.00	-		
OUI					
NON					
ABSTENTION-ABSENT					

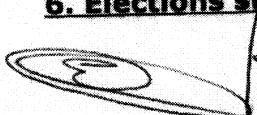
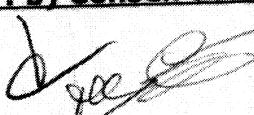
6. Elections statutaires : b) Conseil de Copropriété - 1) Candidat 1 :

6. Elections statutaires : b) Conseil de Copropriété - 1) Candidat 1 :	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue La résolution est rejetée.	
	Non	0.00	0.00 %		
	Voix exprimées	0.00	-		
	Abstention / Absents	10 000.00	-		
OUI					
NON					
ABSTENTION-ABSENT					

6. Elections statutaires : b) Conseil de Copropriété - 2) Candidat 2 :

6. Elections statutaires : b) Conseil de Copropriété - 2) Candidat 2 :	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue La résolution est rejetée.	
	Non	0.00	0.00 %		
	Voix exprimées	0.00	-		
	Abstention / Absents	10 000.00	-		
OUI					
NON					
ABSTENTION-ABSENT					

6. Elections statutaires : b) Conseil de Copropriété - 3) Candidat 3 :

NON	
ABSTENTION-ABSENT	

7. Travaux prévisibles - décisions et mode de financement pour: a) la mise en conformité de l'ascenseur

7. Travaux prévisibles - décisions et mode de financement pour: a) la mise en conformité de l'ascenseur	Oui	0.00	0.00 %	Majorité des trois quarts	
	Non	0.00	0.00 %		
	Voix exprimées	0.00	-	La résolution est rejetée .	
	Abstention / Absents	10 000.00	-		
OUI					
NON					
ABSTENTION-ABSENT					

7. Travaux prévisibles: décisions et mode de financement pour: b) changement de la parlophonie en vidéophonie

7. Travaux prévisibles: décisions et mode de financement pour: b) changement de la parlophonie en vidéophonie	Oui	0.00	0.00 %	Majorité des trois quarts La résolution est rejetée .
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	0.00	-	
	Abstention / Absents	10 000.00	-	

OUI	
NON	
ABSTENTION-ABSENT	

8. Budgets : a) Provisions de charges trimestrielles :

6. Budgets : a) Provisions de charges trimestrielles :	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue La résolution est rejetée .
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	0.00	-	
	Abstention / Absents	10 000.00	-	

OUI	
NON	
ABSTENTION-ABSENT	

8. Budgets : b) Cotisation au fonds de réserve (6279.00 euros/trimestre en 2012 et 2013)

8. Budgets : b) Cotisation au fonds de réserve (6279,00 euros/trimestre en 2012 et 2013)	Oui	0,00	0,00 %	Majorité absolue
	Non	0,00	0,00 %	
	Voix exprimées	0,00	-	
	Abstention /	10 000,00	-	
	Absents			La résolution est rejetée.

8. Budgets : b) Cotisation au fonds de réserve (6229,00 euros/trimestre en 2012 et 2013)

Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue
Non	0.00	0.00 %	
Voix exprimées	0.00		La résolution est rejeté
Abstention /			
Absents	10 000.00	-	

Assemblée générale Ordinaire de la copropriété Sirius I et II à Evere du 3 avril 2014 – deuxième partie

Suite au départ unilatéral des représentants du Syndic EPI (Monsieur Callens et Madame Franck), l'assemblée décide à l'unanimité de poursuivre l'ordre du jour.

Monsieur Scandariato assure le secrétariat.

Monsieur Rizzi ayant quitté la réunion, il sera considéré comme s'abstenant lors des votes ultérieurs.

6a Elections statutaires du Syndic

Proposition de reconduction du mandat pour un an du syndic actuel (EPI).

Résultat du vote :

Pour : Madame Kotzamanis, Madame Baudoux (+ procuration), Madame Simon et Monsieur Eryörük

Contre : Madame Van Guderbeek (+ procurations), Monsieur Haydock (+ procurations), Madame Doms (+ procuration), Madame Van Hecke (+ procuration), Madame Cnop, Madame Vandenbosh et Monsieur Scandariato (+ procurations)

L'assemblée, par 1362 quotités pour, 4830 quotités contre et 1178 quotités abstention des 7370 quotités des copropriétaires présents et représentés, rejette la proposition. La candidature du syndic EPI n'est pas retenue.

Néanmoins, l'assemblée à l'unanimité des membres présents et représentés donne mandat au syndic EPI de continuer à gérer les immeubles en tant que syndic (gestion immeubles et comptabilité) jusqu'au 30 juin 2014.

Monsieur Scandariato présente plusieurs syndics, suite aux débats, plusieurs copropriétaires montrent une préférence pour l'offre du Syndic OMNIMO (OMNIMO s.a., Avenue Kersbeek 187, 1190 FOREST tel 02/332.36.36 Fax : 02/376.51.70).

La majorité des membres de l'assemblée montre un intérêt sur la candidature du syndic OMNIMO pour le prix mensuel de 700 €.

Proposition de choisir OMNIMO s.a. comme Syndic pour une durée d'un an :

Résultat des votes :

Pour : Madame Van Guderbeek (+ procurations), Madame Van Hecke (+ procuration), Madame Cnop, Monsieur Eryörük, Monsieur Haydock (+ procurations) et Monsieur Scandariato (+ procurations)

Contre : Madame Vandenbosh et Madame Doms (+ procuration)

Abstention : Madame Kotzamanis, Madame Baudoux (+ procuration) et Madame Simon

L'assemblée, par 4591 quotités pour, 584 quotités contre et 2195 quotités abstention des 7370 quotités des copropriétaires présents et représentés, font le choix de retenir la candidature du syndic OMNIMO à partir du 1^{er} juillet 2014, pour un an, au prix mensuel de 700 €

8a : Budgets, provisions de charges trimestrielles

Le fonds de roulement actuel (13.000 euros) n'est pas suffisant car il y a régulièrement des retards de paiements par les copropriétaires. Pour faire face à manque d'argent, une partie du fond de réserve est utilisée.

Suite aux diverses démarches de Madame Kotzamanis auprès du syndic et du bureau de taxation régionale sur les installations, une somme de 2507 € trop versée a pu être remboursée.

Afin de résoudre le problème, il est proposé :

1 - D'augmenter le fonds de roulement ce 1^{er} trimestre 2014 avec les 2507 euros que la copropriété va recevoir suite au remboursement.

2 - D'augmenter progressivement le montant du fonds de roulement à 20.000 €.

L'assemblée vote ces deux mesures à l'unanimité.

8b Cotisation au fonds de réserve

Etant donné les travaux en cours et ceux programmés, l'assemblée vote à l'unanimité le maintien du paiement trimestriel de 6.279 € au fonds de réserve.

9a Changement de courtier

Le courtier actuel ne faisant aucun effort pour défendre les intérêts de la copropriété, Madame Kotzamanis propose de changer de courtier et de prendre Concordia (Romeinsesteenweg 564 B • 1853 Strombeek-Bever). L'assurance de l'immeuble reste chez Ethias, le prix que nous payons reste le même mais les conditions sont meilleures (franchise plus faible et une meilleure couverture).

L'assemblée, à l'exception de Monsieur Scandariato qui s'abstient, vote pour.

L'assemblée, par 7048 quotités pour, 0 quotités contre et 322 quotités abstention des 7370 quotités des copropriétaires présents et représentés, font le choix de prendre comme nouveau courtier pour l'assurance immeuble, la société CONCORDIA.

Point 9b Point sur l'état d'avancement des travaux décidés lors de la précédente AG

Sans la présence du Syndic, l'assemblée vote à l'unanimité de passer ce point.

Point 9c Problème des lampes dans les halls d'entrée

Sans la présence du Syndic, l'assemblée vote à l'unanimité de passer ce point.

Point 9d Explication pour l'envoi tardif des comptes du 1^{er} trimestre 2013

Sans la présence du Syndic, l'assemblée vote à l'unanimité de passer ce point.

Point 9e point sur la boîte aux lettres de Monsieur Michiels

Monsieur Michiels a fait savoir que l'adaptation de sa boîte aux lettres n'est plus d'actualité.

Point 10 Rapport des contrats de fournitures

Sans la présence du Syndic, l'assemblée vote à l'unanimité de passer ce point.

Sans autres points à l'ordre du jour, l'assemblée est levée à 22h30.

Assemblée générale Ordinaire de la copropriété Sirius I et II à Evere du 3 avril 2014 – deuxième partie

Suite au départ unilatéral des représentants du Syndic EPI (Monsieur Callens et Madame Franck), l'assemblée décide à l'unanimité de poursuivre l'ordre du jour.

Monsieur Scandariato assure le secrétariat.

Monsieur Rizzi ayant quitté la réunion, il sera considéré comme s'abstenant lors des votes ultérieurs.

6a Elections statutaires du Syndic

Proposition de reconduction du mandat pour un an du syndic actuel (EPI).

Résultat du vote :

Pour : Madame Kotzamanis, Madame Baudoux (+ procuration), Madame Simon et Monsieur Eryörük

Contre : Madame Van Guderbeek (+ procurations), Monsieur Haydock (+ procurations), Madame Doms (+ procuration), Madame Van Hecke (+ procuration), Madame Cnop, Madame Vandenbosh et Monsieur Scandariato (+ procurations)

L'assemblée, par 1362 quotités pour, 4830 quotités contre et 1178 quotités abstention des 7370 quotités des copropriétaires présents et représentés, rejette la proposition. La candidature du syndic EPI n'est pas retenue.

Néanmoins, l'assemblée à l'unanimité des membres présents et représentés donne mandat au syndic EPI de continuer à gérer les immeubles en tant que syndic (gestion immeubles et comptabilité) jusqu'au 30 juin 2014.

Monsieur Scandariato présente plusieurs syndics, suite aux débats, plusieurs copropriétaires montrent une préférence pour l'offre du Syndic OMNIMO (OMNIMO s.a., Avenue Kersbeek 187, 1190 FOREST tel 02/332.36.36 Fax : 02/376.51.70).

La majorité des membres de l'assemblée montre un intérêt sur la candidature du syndic OMNIMO pour le prix mensuel de 700 €.

Proposition de choisir OMNIMO s.a. comme Syndic pour une durée d'un an :

Résultat des votes :

Pour : Madame Van Guderbeek (+ procurations), Madame Van Hecke (+ procuration), Madame Cnop, Monsieur Eryörük, Monsieur Haydock (+ procurations) et Monsieur Scandariato (+ procurations)

Contre : Madame Vandenbosh et Madame Doms (+ procuration)

Abstention : Madame Kotzamanis, Madame Baudoux (+ procuration) et Madame Simon

L'assemblée, par 4591 quotités pour, 584 quotités contre et 2195 quotités abstention des 7370 quotités des copropriétaires présents et représentés, font le choix de retenir la candidature du syndic OMNIMO à partir du 1^{er} juillet 2014, pour un an, au prix mensuel de 700 €

6b Election statutaires du conseil de copropriété

Madame Baudoux, Madame Cnop, Monsieur Haydock et Monsieur Scandariato sont candidats au poste de membres du conseil de copropriété.

Tous les candidats sont élus à l'unanimité.

6c Elections statutaire des vérificateurs aux comptes

Madame Baudoux, Madame Kotzamanis (qui ne souhaite le faire que jusqu'au 30 juin 2014), Madame Cnop et Monsieur Scandariato sont candidats au poste de vérificateur aux comptes.

Tous les candidats sont élus à l'unanimité.

7c Travaux prévisibles - décision et mode de financement de la mise en conformité de l'ascenseur

Madame Kotzamanis fait le point de la situation :

Après avoir fait faire l'analyse de risque, nous avons demandé des offres à Schindler, Kone et Cosmolift. Il a fallu redemander à plusieurs sociétés de compléter les offres car elles ne comprenaient parfois pas tous les points à modifier repris dans l'analyse de risque.

A ce jour, deux offres sont complètes Schindler (pour un montant de 33.390 € TVAC) et Kone (36.319 € TVAC). Nous attendons encore de recevoir l'offre de Cosmolift.

Les travaux seront financés par le fond de réserve.

L'assemblée vote à l'unanimité le mandat au conseil de copropriété de choisir la meilleure offre parmi les trois ascensoristes.

7c Travaux prévisibles - décision et mode de financement de la parlophonie

Proposition de modifier les parlophones en vidéophone. Le système comporte au niveau de l'entrée une caméra tandis que chez les copropriétaires on peut installer, soit un parlophone (donc sans image) au prix de 50 euros soit un système avec écran (350 ou 360 euros suivant le modèle).

Il sera demandé à chaque copropriétaire quel est le type de système (parlophone ou vidéophone) qu'ils souhaitent installer dans leur appartement. Sans réponse de la part d'un copropriétaire, le parlophone sera installé.

Les travaux des placements des caméras et des plaques à boutons au niveau des entrées seront financés par le fond de réserve.

Le placement de parlophone ou de vidéophone dans les appartements reste le choix des copropriétaires, cette charge sera mise dans le décompte en tant que charge privative.

L'assemblée générale vote pour sauf Madame Verset, Monsieur Ducat et Monsieur Biasino qui votent contre.

L'assemblée, par 5800 quotités pour, 831 quotités contre et 739 quotités abstention des 7370 quotités des copropriétaires présents et représentés, accepte la proposition.

Comme une des firmes (Dufourny) n'a pas encore remis d'offre, l'assemblée décide à l'unanimité de donner mission au conseil de copropriété de choisir la meilleure offre.

8a : Budgets, provisions de charges trimestrielles

Le fonds de roulement actuel (13.000 euros) n'est pas suffisant car il y a régulièrement des retards de paiements par les copropriétaires. Pour faire face à manque d'argent, une partie du fond de réserve est utilisée.

Suite aux diverses démarches de Madame Kotzamanis auprès du syndic et du bureau de taxation régionale sur les installations, une somme de 2507 € trop versée a pu être remboursée.

Afin de résoudre le problème, il est proposé :

1 - D'augmenter le fonds de roulement ce 1^{er} trimestre 2014 avec les 2507 euros que la copropriété va recevoir suite au remboursement.

2 - D'augmenter progressivement le montant du fonds de roulement à 20.000 €.

L'assemblée vote ces deux mesures à l'unanimité.

8b Cotisation au fonds de réserve

Etant donné les travaux en cours et ceux programmés, l'assemblée vote à l'unanimité le maintien du paiement trimestriel de 6.279 € au fonds de réserve.

9a Changement de courtier

Le courtier actuel ne faisant aucun effort pour défendre les intérêts de la copropriété, Madame Kotzamanis propose de changer de courtier et de prendre Concordia (Romeinsesteenweg 564 B • 1853 Strombeek-Bever). L'assurance de l'immeuble reste chez Ethias, le prix que nous payons reste le même mais les conditions sont meilleures (franchise plus faible et une meilleure couverture).

L'assemblée, à l'exception de Monsieur Scandariato qui s'abstient, vote pour.

L'assemblée, par 7048 quotités pour, 0 quotités contre et 322 quotités abstention des 7370 quotités des copropriétaires présents et représentés, font le choix de prendre comme nouveau courtier pour l'assurance immeuble, la société CONCORDIA.

Point 9b Point sur l'état d'avancement des travaux décidés lors de la précédente AG

Sans la présence du Syndic, l'assemblée vote à l'unanimité de passer ce point.

Point 9c Problème des lampes dans les halls d'entrée

Sans la présence du Syndic, l'assemblée vote à l'unanimité de passer ce point.

Point 9d Explication pour l'envoi tardif des comptes du 1^{er} trimestre 2013

Sans la présence du Syndic, l'assemblée vote à l'unanimité de passer ce point.

Point 9e point sur la boîte aux lettres de Monsieur Michiels

Monsieur Michiels a fait savoir que l'adaptation de sa boîte aux lettres n'est plus d'actualité.

Point 10 Rapport des contrats de fournitures

Sans la présence du Syndic, l'assemblée vote à l'unanimité de passer ce point.

Sans autres points à l'ordre du jour, l'assemblée est levée à 22h30.