

Office de Gestion immobilière
Syndic de copropriétés

Jette, le 18 mars 2016

Résidence PICASSO c/o OGI Syndic
av. de l'Andalousie 10 à 20

1140 BRUXELLES

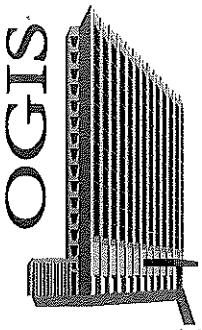
Cher(e)(s) copropriétaire(s),

Concerne : ACP PICASSO – Assemblée générale

Veuillez trouver en annexe le procès-verbal de l'assemblée générale du 17 mars 2016.

Nous vous en souhaitons bonne réception et vous prions d'agréer, cher(e)(s) copropriétaire(s),
l'expression de nos salutations professionnelles.


D. DE VREESE
Directeur,



Office de Gestion immobilière

Syndic de Copropriétés

La séance est ouverte à 18h30 en la salle de l'Epiphanie, rue de Genève, 470B à 1030 Bruxelles

L'assemblée étant composée de 7229,50/10.000^{èmes} et 49 copropriétaires sur 65 présents ou représentés, l'assemblée est valablement constituée. Les personnes présentes ont signé la liste de présence à l'entrée et communiqué s'ils avaient éventuellement des procurations.

L'ordre du jour est le suivant :

- 1) Désignation d'un copropriétaire présidant la séance, d'un secrétaire et d'un scrutateur.
- 2) Approbation des comptes (rapport commissaires aux comptes).
- 3) Décharges aux commissaires aux comptes et au syndic.
- 4) Etat d'avancement dossier justice.
- 5) Dossier chauffage et normes (présentation par Mr LAURENSIS) -- mandats pour les suites à donner.
- 6) Travaux infiltrations garage et caves - décision et mandat architecte.
- 7) Travaux exécutés hors gestion courante :
 - Débouchage des égouts et colonnes
 - Travaux couvre murs et solins toiture
 - Fermeture automatique des portes des sas avant
 - ...
- 8) Travaux en cours ou à prévoir.
- 9) Contacteurs à clés sortie garages.
- 10) Location locaux vélos.
- 11) Obligations copropriétaires en cas changement occupants.
- 12) Règlement Ordre Intérieur (R.O.I) et tri déchets.
- 13) Financement copropriétés. Discussions et approbations du budget présenté en AG.
- 14) Elections du conseil des copropriétaires.
- 15) Elections du commissaire aux comptes.
- 16) Election du syndic - négociation des contrats - mandat syndic.

1) Désignation d'un copropriétaire présidant la séance, d'un secrétaire et d'un scrutateur.

Les copropriétaires élisent à l'unanimité Monsieur HUVENEERS pour présider l'AG. Les copropriétaires à l'unanimité ne souhaitent pas de scrutateur de l'AG. De même, les copropriétaires demandent au syndic de tenir le rôle de secrétaire et de rédiger un PV succinct qui sera signé en fin d'AG pour accord par les copropriétaires encore présents. Toutefois, les copropriétaires demandent au syndic de dactylographier les parties manuscrites dudit PV afin d'en faciliter la compréhension par la suite.

2) Approbation des comptes (rapport du Commissaire aux comptes).

Le syndic revient brièvement sur le détail des décomptes et récapitulatif de frais et détaille le bilan remis aux copropriétaires. Il invite les commissaires aux comptes à détailler les rapports que les copropriétaires ont reçus.

Monsieur HUVENEERS détaille le rapport sur le travail de contrôle effectué.

Les copropriétaires décident à l'unanimité que la copropriété remboursera après clôture, lors de chaque exercice, les décomptes en faveur des copropriétaires. De plus, les copropriétaires décident à l'unanimité d'appliquer la procédure suivante, à savoir en cas de retard de paiement, le syndic enverra :

- a) le 1^{er} rappel après 1 trimestre (3 mois) de retard,
- b) un rappel recommandé 15 jours après,
- c) une mise en demeure 15 jours après
- d) et après deux trimestres de retards (6 mois), le dossier sera remis à l'avocat.

Les copropriétaires approuvent les comptes à l'unanimité et votent à l'unanimité que le syndic joigne la balance actualisée des copropriétaires après la clôture au 31/12/2015.

3) Décharges aux commissaires aux comptes et au syndic.

Après votes, les copropriétaires à l'unanimité donnent décharge aux commissaires aux comptes et au syndic pour la comptabilité et la gestion.

4) Etat d'avancement dossier justice.

Le syndic demande à Monsieur HUVENEERS s'il souhaite faire un résumé de l'état d'avancement de la procédure. Mais avant d'entamer les débats, le syndic précise que Maître RIQUIER a succédé à Maître RUIZ pour les copropriétaires ayant également agi en nom propre. Les copropriétaires rappellent à l'unanimité que la copropriété s'était engagée à supporter les frais de ces procédures également car il s'agissait en son temps d'appuyer le dossier introduit par la copropriété. Cependant, Maître RIQUIER a insisté auprès du syndic pour que celui-ci demande lors de la présente AG, aux copropriétaires concernés de prendre contact avec lui. Le syndic fournira également à Maître RIQUIER, les coordonnées des copropriétaires concernés.

Monsieur HUVENEERS précise que la procédure est lancée à la cour d'appel de Liège, que le dossier suit son cours et que la copropriété a totale confiance en Maître RIQUIER

Les copropriétaires mandatent à la majorité les membres du conseil de copropriété pour finaliser la souscription d'une PJ (protection juridique) pour l'immeuble

5) Dossier chauffage et normes (présentation par Mr LAURENSIS) – mandats pour les suites à donner.

Le syndic rappelle la conclusion de ce point lors de la dernière AG à savoir qu'il était demandé aux copropriétaires (vu le caractère privatif des chaudières) d'interroger leurs chauffagistes respectifs quant à ce qu'il est possible de faire.

Néanmoins, le syndic signale que ce point concernant le respect des nouvelles normes en matière d'installations de chauffage, a fait l'objet de nombreuses discussions au sein des différentes réunions des membres du conseil de copropriété auxquelles le syndic a participé. Ce point reste fort problématique. Monsieur LAURENSIS qui reste passionné par le sujet, a d'ailleurs fort bien résumé la situation que ce soit lors des AG précédentes ou lors des réunions du conseil de copropriété auxquelles il avait été convié.

Le syndic en accord avec les membres du conseil de copropriété a essayé de trouver un moyen afin d'éclaircir ce dossier. Après de nombreuses recherches et prises de renseignements, il a réussi à trouver au niveau communal, un département qui pourrait apporter de l'aide dans ce genre de dossier. Il s'agit des « facilitateurs », ce service pourrait dépecher un expert afin d'étudier l'aspect énergétique de l'immeuble et aviser la copropriété sur les suites à donner au dossier concernant les nouvelles normes. De plus, ce service semble être gratuit. Toutefois, le syndic insiste sur le fait que cela pourrait néanmoins engendrer des frais car il est perplexe à l'idée que quelque chose soit gratuit à l'heure actuelle. Il propose aux copropriétaires qu'en cas de mandat, il fixe un budget maximum devant couvrir les frais qui seraient engendrés pour cette étude. Le syndic rappelle qu'en ce qui le concerne, ce travail ne fait pas partie de la gestion courante de la copropriété et que ces interventions hors gestion courante.

Les copropriétaires à l'unanimité donnent mandat au syndic pour demander à la commune que le service concerné se rende à l'immeuble. Une AGE sera convoquée si et seulement si les membres du conseil de copropriété obtiennent des informations complémentaires (Monsieur DEVOS et Monsieur LAURENSIS ont déjà pris des contacts en ce sens).

6) Travaux infiltrations garage et caves - décision et mandat architecte.

- Travaux infiltrations garages et caves :

Lors de la dernière AG, les copropriétaires avaient été mandatés pour choisir un architecte, suivre les travaux et convoquer une AGE par la suite. Toutefois, les membres du conseil de copropriété n'ont pas réussi à trouver un architecte, ce que le syndic comprend aisément car il a fait appel à de nombreux architectes avec qui il avait déjà travaillé pour de nombreuses copropriétés, dont un architecte qui avait suivi les travaux de remplacement de l'ensemble du parking situé devant les bureaux du syndic. Comme le chantier est à peu près similaire, le syndic avait vraiment pensé que l'architecte en question se serait fait un plaisir d'intervenir pour l'ACP. Malheureusement, l'architecte a répondu par la négative, précisant que plus jamais, il ne s'occuperait de travaux de rénovation de parking car les prestations sont nombreuses et les prix demandés ne permettent plus d'être rentables (dixit). Dès lors, le syndic a fait le tour de l'ensemble de ses connaissances et a enfin trouvé un bureau d'architectes qui a remis offre pour la prise en charge de ce dossier. Le syndic précise que l'offre propose deux variantes suivant que le chantier soit exécuté en une ou deux phases ; les honoraires d'architecte demandés pour la phase 1 (entre la rampe de parking et la façade) se montent à 8.913,10 EUR HTVA (montant estimé des travaux 100.000,00 EUR) et à 15.795,55 EUR HTVA pour les travaux en une phase (montant estimé des travaux 200.000,00 EUR) ainsi qu'un coordinateur sécurité et santé (obligation légale +/- 1.000,00 EUR HTVA).

Le syndic demande aux copropriétaires de le mandater hors mission gestion courante pour intervenir dans ce dossier et en tout cas donner mandat à l'architecte.

Les copropriétaires décident à l'unanimité de postposer la décision. De plus, Madame HEYVAERT va demander un avis complémentaire à un architecte. Ce point sera réabordé dans une AG ultérieure

7) Travaux exécutés hors gestion courante :

- Débouchage des égouts et colonnes : le syndic rappelle que la copropriété a décidé de faire faire un curage 2 fois par an (au printemps et à l'automne).

- Travaux couvre murs et solins toiture : le syndic rappelle que lors de l'AG précédente, les copropriétaires avaient décidé à l'unanimité de mandater les membres du conseil de copropriété pour faire remplacer les couvres murs et les solins (budget : 12.500,00EUR HTVA) et que le montant des travaux sera prélevé sur le fonds de réserve. Après discussions et négociations, le syndic a obtenu que le total de la facture ne se monte qu'à 9.868,60 EUR TVAC soit un gain pour la copropriété 3.381,40 EUR.

- Fermeture automatique des portes des sas avant : le syndic rappelle que lors de l'AG précédente, les copropriétaires avaient décidé de remplacer les ferme-portes. Ce travail a été effectué et grâce à l'intervention et les négociations d'un des membres du conseil de copropriété, le prix a été ramené à 2081,42 TVAC.

8) Travaux en cours ou à prévoir.

- Dossier SPF concernant les mises aux normes : le syndic a rendez vous dans les prochains jours avec un des inspecteurs du SPF pour les suites des travaux de mise aux normes des ascenseurs et le suivi des prescriptions légales. Sur base des premiers échanges, il en ressort déjà que la copropriété sera amenée à augmenter de façon considérable l'éclairage sur les paliers. D'autres mesures seront sans doute à prendre pour aller de l'avant et éviter des amendes éventuelles. Le syndic qui agira, ici encore en-dehors des prestations de gestion courante (voir ci-avant), demande aux copropriétaires de le mandater afin de faire exécuter les travaux qui auraient pris un caractère urgent suite à cette visite.

Le syndic signale qu'en ce qui le concerne, il est obligé de répondre aux prescriptions légales. Les copropriétaires mandatent à l'unanimité le syndic et les membres du conseil de copropriété pour faire au mieux dans l'intérêt de la copropriété.

9) Contacteurs à clés sortie garages.

Vu les nombreuses tentatives de vols et/ou de vols, les copropriétaires ont demandés de voir s'il était possible de mettre un contacteur à clés pour pourvoir sortir du garage ; ce qui empêcherait les éventuels voleurs d'entrer juste après l'entrée d'une voiture et de pouvoir repartir librement sans contrainte après leurs éventuels méfaits. Le syndic précise que d'un point de vue technique, cela est faisable avec le placement d'un contacteur à clef mais d'un point de vue sécurité en cas d'incendie, cela condamnerait une sortie de secours (qui doit être accessible à tout moment en cas d'incendie). Le syndic rappelle une fois de plus, que la meilleure des sécurités est la prévention et insiste auprès des copropriétaires afin qu'ils soient vigilants en cas d'entrée et/ou de sortie et qu'ils attendent bien que la porte soit refermée avant de continuer leur chemin.

Les copropriétaires décident à l'unanimité de ne pas placer de contacteur à clés. Les copropriétaires confirment que les copropriétaires qui le souhaitent peuvent placer au niveau de leurs garages, des attaches pour les vélos/motos dans les murs mais pas dans le sol.

10) Location locaux vélos.

Ce point a été rajouté à la demande de certains copropriétaires qui souhaitent revenir sur l'historique des décisions « locaux vélos ». Le syndic rappelle brièvement que ces locaux ont suscité à l'époque de nombreuses discussions et débats. Par la suite, il a été décidé que les copropriétaires souhaitant l'accès à ces locaux devaient signer un document confirmant l'abandon de tout recours contre la copropriété et/ou le syndic, et que les dits copropriétaires assumaient l'entièvre responsabilité de l'usage des locaux en questions.

Cependant, il a été demandé au syndic de proposer lors de la présente AG, que les utilisateurs de ces locaux paient une indemnité à la copropriété ; un peu comme les indemnités demandées lors des emménagements et déménagements.

Les copropriétaires décident à l'unanimité de ne pas demander d'indemnités et décident à l'unanimité que les locaux vélos soient à nouveau accessibles à tous les copropriétaires de l'entrée concernée. De même, ils décident de faire condamner l'accès vers le hall et que les vélos ou autres qui y seraient déposés, le soit au risque et péril des propriétaires des objets concernés. Les membres du conseil verront avec les copropriétaires comment optimaliser les locaux (placements éventuels de crochets pour suspendre les vélos,...).

11) Obligations copropriétaires en cas changement occupants.

Les copropriétaires rappellent que pour des raisons évidentes de sécurité et d'organisation, les copropriétaires donnant leurs biens en location sont tenus non seulement d'en avertir le syndic mais également les membres du conseil de copropriété ainsi que de fournir les coordonnées de leurs locataires (nombre d'occupants, téléphone, GSM, adresse mails,...)

De plus, les copropriétaires sont également tenus de faire procéder au placement de plaquettes nominatives conformes aux sonnettes et boites aux lettres. Ils peuvent pour ce faire, envoyer au syndic leur demande par mail et ce dernier mandatera la firme pour faire le nécessaire.

12) Règlement Ordre Intérieur (R.O.I) et tri déchets.

Une fois de plus et comme lors de chaque AG, il est rappelé qu'il est interdit de déposer des encombrants. Si les containers sont remplis, il convient d'utiliser des sacs ad hoc. Si les containers sont accessibles et pas remplis, les sacs ne sont pas nécessaires.

Quant au tri des déchets, il est rappelé qu'en cas de non-respect, les infractions sont passibles d'amendes de plusieurs centaines d'euros. Les copropriétaires confirment à l'unanimité qu'il est primordial et obligatoire de respecter le ROI, de respecter ses voisins, de respecter les règles de savoir vivre, de respecter la vie en copropriété.

Les copropriétaires demandent que le syndic en accord avec les membres du conseil de copropriété actualise le R.O.I., en reprenant entre autres les décisions concernant l'emploi des locaux vélos.

13) Financement copropriété. Discussions et approbations du budget présenté en AG.

Le syndic détaille le budget 2016. Il précise aux copropriétaires que les provisions peuvent rester à l'identique car dans l'ensemble, les copropriétaires n'ont pas eu de grosses surprises. Cependant, le syndic rappelle que les copropriétaires peuvent toujours payer plus que ce qu'il leur est demandé (afin de se prémunir contre un solde plus important en fin d'année).

De plus, le syndic signale que bien que le fonds de roulement soit encore un peu faible, il est relativement aisé de ne pas être en difficulté financière car dans l'ensemble, les copropriétaires paient correctement et qu'il n'y a pas de gros contentieux.

Toutefois, le syndic pense que les copropriétaires ne doivent surtout pas en profiter pour diminuer les appels de fonds mais bien se concentrer sur les appels de fonds de réserve. En effet, depuis le nombre d'années que les copropriétaires constituent un fonds de réserve, ce dernier n'est pas encore suffisant pour couvrir la première phase des travaux de parking/caves/garages et les honoraires d'architectes pour le suivi de cette première phase. Dès lors, le syndic a repris dans le budget, un appel de fonds de réserve de 15.000,00 EUR sur l'année, bien que selon lui cet effort devrait être plus important (même si cela n'est pas facile, c'est malheureusement nécessaire).

Le syndic reprendra un tableau dans le Procès Verbal définitif avec le montant par copropriétaire à reprendre sur les ordres permanents à partir du 1^{er} mai 2016 et à payer jusqu'à nouvel ordre.

Il est rappelé que les copropriétaires paient spontanément via ordre permanent sur le compte de la copropriété, à savoir

IBAN BE76191313895295 au non de ACP PICASSO

ACP PICASSO – Numéro d'entreprise: 0840.372.762
O.G.I.Syndic sprl – av. H. Liebrecht, 76 bte10 - 1090 Bruxelles
Agréée IPI n°: 503.149 DE VREESE Didier
Tel : 02/428.76.31- Fax : 02/428.76.67 – Mail : ogis@skynet.be

Le syndic n'enverra plus d'appels mais juste des rappels le cas échéant (il est rappelé que cela engendre des frais supplémentaires). De plus, il est rappelé si nécessaire que pour les personnes souhaitant payer par trimestre, il suffit de payer spontanément en début de trimestre le montant mensuel multiplié par 3.

Les copropriétaires décident à l'unanimité d'appeler 5000,00 EUR pour le fonds de roulement (l'appel de fonds de roulement est décidé pour 3 ans) et 15.000,00 EUR pour le fonds de réserve et de laisser les provisions à l'identique. Les copropriétaires paieront par mois suivant le tableau final qui sera joint au P.V.

Reflot	Quotités Totales	Nom	Provisions mensuelles 8.000,00 €	Fds Réserve mensuels 416,67 €	Fds Réserve mensuels 1.250,04 €	TOTAL A PAYER par mois 9.666,71 €
A10	162,5	VANDENBERGHE	130,00 €	6,77 €	20,31 €	157,08 €
A11	164	MC GEE-BOROS	131,20 €	6,83 €	20,50 €	158,53 €
A12	157,5	FLEBUS Roberto	126,00 €	6,56 €	19,69 €	152,25 €
A13	157,5	HUVENEERS Christian	126,00 €	6,56 €	19,69 €	152,25 €
A14	127	HOBBEL Katrijn	101,60 €	5,29 €	15,88 €	122,77 €
A20	156	VAN LOOCK-SCHOOFS C.	124,80 €	6,50 €	19,50 €	150,80 €
A21	198,5	BULTE	158,80 €	8,27 €	24,81 €	191,88 €
A22	198,5	VAN DER MAELEN	158,80 €	8,27 €	24,81 €	191,88 €
A23	205	ALTANSUNAR - OLSSON	164,00 €	8,54 €	25,63 €	198,17 €
A24	161	DELAETER Stefan	128,80 €	6,71 €	20,13 €	155,64 €
A30	176	MOREAU Anne	140,80 €	7,33 €	22,00 €	170,13 €
A31	193	KURTULUS Cevriyve	154,40 €	8,04 €	24,13 €	186,57 €
A32	199,5	HEYVAERT	159,60 €	8,31 €	24,94 €	192,85 €
A33	199,5	CROUSSE-DE MEULEMEESTER	159,60 €	8,31 €	24,94 €	192,85 €
A34	156	D. BENOIT	124,80 €	6,50 €	19,50 €	150,80 €
B10	176	ROSKAM Philippe	140,80 €	7,33 €	22,00 €	170,13 €
B11	194	NTOTO KUNZI-BADEBA BIKU	155,20 €	8,08 €	24,25 €	187,53 €
B12	200,5	A.M. VRIESE	160,40 €	8,35 €	25,06 €	193,81 €
B13	200,5	MADANI	160,40 €	8,35 €	25,06 €	193,81 €
B14	161,5	DEMESMAEKERS Anne-Marie	129,20 €	6,73 €	20,19 €	156,12 €
B20	101	CAROPLA SPRL	80,80 €	4,21 €	12,63 €	97,64 €
B21	200,5	DOIGNIES-ANNOYE	160,40 €	8,35 €	25,06 €	193,81 €
B22	200,5	GILLON Annie	160,40 €	8,35 €	25,06 €	193,81 €
B23	200,5	G. THEVENARD	160,40 €	8,35 €	25,06 €	193,81 €
B24	163,5	MEDIM BVBA	130,80 €	6,81 €	20,44 €	158,05 €
C10	96	ROSKAM Philippe	76,80 €	4,00 €	12,00 €	92,80 €
C11	161,5	LAMANNA c/o Koopmans	129,20 €	6,73 €	20,19 €	156,12 €
C12	155	RISPO c/o Koopmans	124,00 €	6,46 €	19,38 €	149,84 €
C13	155	JOPPART-PUTTERIE Nicole	124,00 €	6,46 €	19,38 €	149,84 €
C14	137	CREOLA Christine	109,60 €	5,71 €	17,13 €	132,44 €
C20	101	WAKSONG SPRL	80,80 €	4,21 €	12,63 €	97,64 €
C21	200,5	VERBIEST	160,40 €	8,35 €	25,06 €	193,81 €
C22	200,5	KRASTEV Alexander	160,40 €	8,35 €	25,06 €	193,81 €
C23	194	CAPPELLEMANS Pierre	155,20 €	8,08 €	24,25 €	187,53 €
C24	163,5	KNAPEN Eric	130,80 €	6,81 €	20,44 €	158,05 €
D10	134	POSTIGLIONE	107,20 €	5,58 €	16,75 €	129,53 €
D10-1	67	LM&H	53,60 €	2,79 €	8,38 €	64,77 €
D11	168	PALOMBO Linda	134,40 €	7,00 €	21,00 €	162,40 €
D12	161,5	STRUYF	129,20 €	6,73 €	20,19 €	156,12 €
D13	161,5	FORT BOHE MARIA ANGELA	129,20 €	6,73 €	20,19 €	156,12 €
D14	130,5	LAMANNA c/o Koopmans	104,40 €	5,44 €	16,31 €	126,15 €

D20	143,5	HERICKX	114,80 €	5,98 €	17,94 €	138,72 €
D20-1	78,5	LM&H	62,80 €	3,27 €	9,81 €	75,88 €
D21	210,5	NIVOLO-BOYANOVA Marco	168,40 €	8,77 €	26,31 €	203,48 €
D22	210,5	J. CORTEN - VERBOUWE	168,40 €	8,77 €	26,31 €	203,48 €
D23	210,5	POTENZA Donato	168,40 €	8,77 €	26,31 €	203,48 €
D24	176,5	GREGOIRE-HOLTOF Robert	141,20 €	7,35 €	22,06 €	170,61 €
E11	151	JACOBS Muriel	120,80 €	6,29 €	18,88 €	145,97 €
E12	157,5	GOESEELS Luc	126,00 €	6,56 €	19,69 €	152,25 €
E13	157,5	LICHTENSZTAJN-JENCHENNE	126,00 €	6,56 €	19,69 €	152,25 €
E14	139,5	DEDOBBELEER Catherine	111,60 €	5,81 €	17,44 €	134,85 €
E20	150,5	LM&H	120,40 €	6,27 €	18,81 €	145,48 €
E21	128	PHAN - TRAN	102,40 €	5,33 €	16,00 €	123,73 €
E22	134,5	DEVOS Wim	107,60 €	5,60 €	16,81 €	130,01 €
E23	134,5	MERCIER	107,60 €	5,60 €	16,81 €	130,01 €
E24	92,5	BEELE Tim	74,00 €	3,85 €	11,56 €	89,41 €
E30	208,5	CORNELIS-AVZARADEL	166,80 €	8,69 €	26,06 €	201,55 €
E31	179,5	Diederijk BOLLEN-ZONG	143,60 €	7,48 €	22,44 €	173,52 €
E32	179,5	LAURENSIS-JENNEKENS	143,60 €	7,48 €	22,44 €	173,52 €
E33	173	MICCICHE Frédéric	138,40 €	7,21 €	21,63 €	167,24 €
E34	148,5	VERVOORT	118,80 €	6,19 €	18,56 €	143,55 €
G19	19,5	NO PINTO & CO	15,60 €	0,81 €	2,44 €	18,85 €
G34	6,5	JACOBS Muriel	5,20 €	0,27 €	0,81 €	6,28 €
G35	6,5	VERBIEST-CAPPELLE	5,20 €	0,27 €	0,81 €	6,28 €
G36	6,5	BEELE Tim	5,20 €	0,27 €	0,81 €	6,28 €
	10000		8.000,00 €	416,67 €	1.250,04 €	9.666,71 €

14) Election du conseil des copropriétaires.

Le syndic remercie en son nom et au nom de l'ensemble des copropriétaires, les membres du conseil de copropriété et Monsieur LAURENSIS, pour leur collaboration et dévouement au sein de la copropriété.

Ensuite, après appel de candidatures et votes, les copropriétaires élisent à l'unanimité Madame CROUSSE, Monsieur CAPELLEN, Monsieur DEVOS et Monsieur ROSKAM en tant que membres du conseil de copropriété.

15) Election du commissaire aux comptes.

Le syndic remercie en son nom et au nom de l'ensemble des copropriétaires, les commissaires aux Comptes pour son travail de vérification des comptes. Après appel aux candidatures et après votes, les copropriétaires élisent à l'unanimité Monsieur HUVENEERS en tant que commissaire aux comptes.

16) Election du syndic- négociation des contrats - mandat syndic.

Le syndic signale aux copropriétaires qu'étant le seul et unique représentant de la copropriété, il lui revient toujours in fine le pouvoir de signature et dès lors signer les éventuels nouveaux contrats. Il peut parfois être difficile de mener à bien les négociations car légalement le syndic ne peut signer des contrats pour une durée supérieure à celle de son mandat (actuellement un an). Toutefois, il appartient aux copropriétaires de donner mandat au syndic pour l'exercice de la fonction de syndic de l'ACP pour un terme de 3 ans. Il est à noter cependant que le mandat du syndic reste révocable par une assemblée générale ou assemblée générale extraordinaire et cela à n'importe quel moment d'une assemblée où ce point aura été soumis aux votes (art 577-8). Le syndic précisant qu'en ce qui le concerne un an ou trois ans ne fait aucune différence, si ce n'est peut être une preuve de confiance supplémentaire, invite aux débats et aux votes. Les copropriétaires élisent à l'unanimité la société Office de gestion immobilière syndic (OGIS SPRL) pour un mandat de 3 ans et mandatent à l'unanimité les membres du conseil de copropriété pour signer le contrat de syndic en ce sens.

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée est clôturée vers 21h30. Les copropriétaires signent pour accord conformément à la loi régissant la copropriété, le PV succinct rédigé en cours de séance mais rappellent au syndic qu'ils souhaitent que ce dernier dactylographie les parties manuscrites du PV pour en faciliter la compréhension par la suite. Le procès-verbal est transmis le 18 mars 2016 aux ayants droits.


DE VREESE D.,
Directeur.

Numéro	Nom		Débit	Crédit	Solde	A compt	Total
P 1	VANDENBERGHE	A10	9216.58	8802.24	414.34	0.00	414.34
P 10	DELAETER	A24	7313.96	7578.05	-264.09	0.00	-264.09
P 11	MOREAU	A30	4633.92	4462.66	171.26	0.00	171.26
P 12	KURTULUS	A31	8188.69	8604.83	-416.14	0.00	-416.14
P 13	HEYVAERT	A32	8887.17	9112.82	-225.65	0.00	-225.65
P 14	CROUSSE - DEMEULEMEESTER	A33	8313.48	8540.03	-226.55	0.00	-226.55
P 15	BENOIT	A34	7485.79	7379.38	106.41	0.00	106.41
P 16	ROSKAM	B10	11653.38	11127.01	526.37	0.00	526.37
P 17	NTOTO - BADEBA	B11	10810.37	10446.03	364.34	0.00	364.34
P 18	VRIESE	B12	8263.45	8487.26	-223.81	0.00	-223.81
P 19	MADANI - LAHAYE	B13	9114.07	8862.75	251.32	0.00	251.32
P 2	MC GEE-BOROS	A11	7633.36	7425.95	207.41	0.00	207.41
P 20	DEMESMAEKERS	B14	7086.62	7249.39	-162.77	0.00	-162.77
P 21	CAROPLA	B20	4251.43	4443.88	-192.45	0.00	-192.45
P 22	DOIGNIES - ANNOYE	B21	8483.27	8624.70	-141.43	0.00	-141.43
P 23	DESSART - GILLON	B22	8305.01	8638.19	-333.18	0.00	-333.18
P 24	THEVENARD	B23	8456.08	8997.89	-541.81	0.00	-541.81
P 25	MEDIM BVBA	B24	9044.27	8293.94	750.33	0.00	750.33
P 26	ROSKAM	C10	3942.40	4069.66	-127.26	0.00	-127.26
P 27	LAAMANA C/o KOOPMANS	C11	8028.35	7542.68	485.67	0.00	485.67
P 28	RISPO C/o KOOPMANS	C12	7037.62	7048.30	-10.68	0.00	-10.68
P 29	PUTTERIE	C13	6444.97	6678.16	-233.19	0.00	-233.19
P 3	FLEBUS	A12	7201.79	7340.68	-138.89	0.00	-138.89
P 30	CREOLA	C14	6860.36	6535.17	325.19	0.00	325.19
P 30x	DOS SANTOS SECO	C14	1907.14	1683.43	223.71	0.00	223.71
P 31	WAKSONG	C20	4668.71	3863.88	804.83	0.00	804.83
P 32	VERBIEST	C21	8770.33	8967.38	-197.05	0.00	-197.05
P 33	KRASTEF	C22	8268.40	8264.11	4.29	0.00	4.29
P 34	CAPPELLEMANS	C23	8010.05	8127.79	-117.74	0.00	-117.74
P 35	KNAPEN	C24	6714.33	6878.36	-164.03	0.00	-164.03
P 37	LM&H	D10-1	2751.45	2862.99	-111.54	0.00	-111.54
P 38	PALOMBO	D11	8962.65	8911.54	51.11	0.00	51.11
P 39	STRUYF	D12	8691.05	8373.81	317.24	0.00	317.24
P 4	HUVENEERS	A13	7099.06	6914.38	184.68	0.00	184.68
P 40	FORT BOHE MARIA ANGELA	D13	6911.46	7026.54	-115.08	0.00	-115.08
P 41	LAAMANA C/o KOOPMANS	D14	6032.04	5773.15	258.89	0.00	258.89
P 42	HERICKX	D20	6947.35	7239.73	-292.38	0.00	-292.38
P 42x	MEERMANS - SMET	D20	455.95	0.00	455.95	0.00	455.95
P 43	LM&H	D20-1	3223.68	3329.32	-105.64	0.00	-105.64
P 44	NIVOLO-BOYANOVA	D21	9707.41	9669.15	38.26	0.00	38.26
P 44x	SMET - CEULEMANS	D21	3.12	0.00	3.12	0.00	3.12
P 45	CORTEN - VERBOUWE	D22	9221.85	9318.05	-96.20	0.00	-96.20
P 46	POTENZA	D23	9661.64	9656.33	5.31	0.00	5.31
P 47	GREGOIRE - HOLT OF	D24	7563.02	7517.02	46.00	0.00	46.00
P 48	JACOBS	E11	708.66	504.01	204.65	0.00	204.65
P 48x	BARSETH IBRAHIMA	E11	7087.44	7183.56	-96.12	0.00	-96.12
P 49	GOESEELS	E12	7370.91	7501.01	-130.10	0.00	-130.10
P 5	HOBBEL	A14	6660.51	6363.11	297.40	0.00	297.40
P 50	LICHTENSZTAJN - JENCHENN	E13	6938.79	6988.64	-49.85	0.00	-49.85
P 51	DEDOBBELEER	E14	6111.16	6082.54	28.62	0.00	28.62
P 52	LM&H	E20	6315.06	6599.65	-284.59	0.00	-284.59
P 53	PHAN - TRAN	E21	6168.24	6092.42	75.82	0.00	75.82
P 54	DEVOS	E22	4342.85	4336.94	5.91	0.00	5.91
P 55	MERCIER	E23	6306.62	5836.75	469.87	0.00	469.87
P 56	BEELE	E24	6104.87	6165.22	-60.35	0.00	-60.35
P 57	CORNELIS - AVZARADEL	E30	9172.15	9124.80	47.35	0.00	47.35
P 58	BOLLEN - ZONG	E31	10242.66	8618.21	1624.45	0.00	1624.45
P 59	LAURENSIS - JENNEKENS	E32	7562.81	7647.68	-84.87	0.00	-84.87
P 6	VAN LOOCK - SCHOFFS	A20	6612.33	6743.68	-131.35	0.00	-131.35
P 60	MICCICHE	E33	10363.55	10266.71	96.84	0.00	96.84
P 61	VERVOORT	E34	6150.47	6337.50	-187.03	0.00	-187.03
P 62	HERICKX	6GAR	209.80	98.90	110.90	0.00	110.90
P 62x	ROBA	6GAR	9736.66	9384.30	352.36	0.00	352.36
P 63	POSTIGLIONE	D10	5713.51	5793.25	-79.74	0.00	-79.74

Totaux :

442106.13 438337.49 3768.64 0.00 3768.64

ACP PICASSO
Avenue de l'Andalousie 10-20
1140 BRUXELLES 14

(139)

BALANCE DES OCCUPANTS

Date 01/01/16

Page 2

Période 4

Dern. op.9041 Devise EUR

Numéro	Nom		Débit	Crédit	Solde	A compt	Total
P 64	KRASTEF	V38	343.54	302.60	40.94	0.00	40.94
P 65x	BARSETH IBRAHIMA	V34	675.59	624.81	50.78	0.00	50.78
P 7	BULTE	A21	8706.49	8760.45	-53.96	0.00	-53.96
P 8	VANHOOREWEDER - VAN DER	A22	9845.18	11242.28	-1397.10	0.00	-1397.10
P 9	ALTANSUNAR-OLSSON	A23	9203.69	9067.69	136.00	0.00	136.00
PG42	NO PINTO	G42	272.68	231.74	40.94	0.00	40.94
PV19	NO PINTO	V19	343.54	302.60	40.94	0.00	40.94
PV24	NO PINTO	V24	343.54	302.60	40.94	0.00	40.94
PV35x	ROBA	V35	39.26	0.00	39.26	0.00	39.26
PV35xx	CAPPELLEMANS	V35	578.20	219.56	358.64	0.00	358.64
PV36	BEELE	V36	233.15	326.58	-93.43	0.00	-93.43
PV36x	ROBA	V36	39.52	0.00	39.52	0.00	39.52
Totaux :			472730.51	469718.40	3012.11	0.00	3012.11