

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire
Du 25 juin 2016 (2^{ème} séance) à 10h30
de l'ACP Léopoldville 11(BCE :0825.828.405)

ORDRE DU JOUR & DECISIONS :

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée :
 - La séance est ouverte à 10h30, 7 copropriétaires sur 15 ayant 570/1000^{ème} sont présents ou représentés.
 - Les absents sont M. Canet Navarro – Gerardo (100), M. Dehghani Ebrahim (50), M. Demortier David (20), M. Papadimitriou (50), M. Vanden Brande Marc (70), M. Wood (20), Mme Moretto (20), Mme Van Hauwermeiren (100).
 - Etant donné qu'il s'agit de la 2^{ème} séance, celle-ci peut avoir lieu.
2. Nomination du Président de séance. Décision et Vote :
 - Mme Struyts à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.
3. Approbation des comptes pour 2012 – 2013 – 2014 - 2015 (Rapport du commissaire aux comptes). Décision et vote :
 - Les comptes n'ont pas été vérifiés, le nouveau commissaire aux comptes vérifiera ces années + 2016 à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.
4. Décharge au Commissaire aux comptes. Décision et vote : Néant
Décharge au Syndic. Décision et vote : La décharge est donnée à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.
Décharge au Conseil de Copropriété. Décision et vote : La décharge est donnée à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.
5. Point sur la mise en conformité de l'ascenseur et son habillage/Décor, analyse des devis. Décision et vote :
 - Il est décidé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de travailler avec la société Rensonnet et d'affiner son devis (enlever le montant pour la garniture des freins déjà fait, demander des panneaux en alu ou inox dans la cabine pour l'habillage, etc....). L'approbation finale du devis sera faite par le conseil de copropriété élargi mandaté à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.


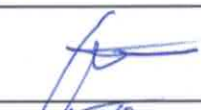




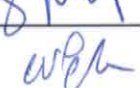
6. Point sur l'étanchéité de la colonne des balcons en façade avant, analyse des devis. Décision et vote :
- Le syndic insiste sur le fait qu'il serait urgent d'intervenir et ce pour la sécurité des passants. Les copropriétaires présents ou représentés décident malgré tout de remettre ce point à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire pour un problème de budget. Chaque copropriétaire sera attentif à son balcon et celui de son voisin et communiquera toute anomalie au syndic.
7. Point sur la mise en vente de la loge. Décision et vote :
- Le syndic explique que le local n'est absolument pas prévu techniquement, ni urbanistiquement pour en faire un logement, il est donc décidé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de garder ce local en espace commun pour rangement des vélos uniquement. Une nouvelle serrure sécurisée sera posée et chaque copropriétaire recevra une clef non reproductible et en sera responsable.
8. Point sur la société de nettoyage : Les copropriétaires sont satisfaits.
9. Approbation de la mise en concordance des statuts (loi 2010) transmise en 2015. Décision et vote :
- La mise en concordance des statuts est approuvée à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.
10. Bruit des tuyaux qu'on entend dans l'immeuble et que j'entends aussi dans l'appartement. (Point demandé par Mme Struyts) :
- Le problème a été identifié, un devis a été envoyé par le plombier « Ronsmans » ci-joint. Mme Voicescu demandera un autre devis. Il est décidé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de mandater le Conseil de copropriété pour effectuer le choix final de l'intervenant en fonction des deux devis.
11. Facturation de l'eau en lien avec la consommation réelle et non forfaitaire sur base de la quotité des propriétaires. (Point demandé par Mme Van Coppenolle) :
- Un décompte d'eau sera inclus dans le décompte trimestriel du 2^{ème} trimestre 2016 pour 2015-2016. Cela n'avait jamais été effectué par l'ancien syndic, c'est pour cette raison que deux relevés ont dû être fait afin d'avoir un index de départ.

12. Le problème de la fuite d'eau côté appartement qui était urgent puis plus, (id pour le probl d'eau dans les caves côté rue). (Point demandé par Mme Van Coppenolle) :
- Il est expliqué que les fuites sont apparues qu'à deux reprises et ce dans le local vélos, juste en-dessous de l'évacuation de la sdb du 1^{er} étage. Il pourrait s'agir d'un problème d'étanchéité de la douche du 1^{er}, ce point doit être tenu à l'œil, d'autres investigations seront menées dès que le problème se représentera.
13. Les tags sur les portes de garages et les murs. (Point demandé par Mme Van Coppenolle) :
- Les tags sur les portes de garages ont été retirés par un service communal, ils doivent revenir pour faire le côté latéral de l'immeuble car les produits qu'ils avaient lors de leur précédente intervention n'étaient pas adaptés.
14. Le squat de SDF dans l'espace vert au pied de l'immeuble. (Point demandé par Mme Van Coppenolle) :
- La commune a fait le nécessaire, sa présence n'a plus été constatée.
15. L'attitude à adopter en cas d'appropriation de l'espace commun (sur les paliers et dans les espaces techniques) par les occupants. (Point demandé par Mme Van Coppenolle) :
- Il est rappelé à tous de ne pas poser d'objets personnels ni décoratif dans les espaces communs (hall, palier, local compteur, caves, etc...)
16. Les poubelles à déposer dans un espace commun à sortir à la date prévue pour le ramassage par le personnel d'entretien des communs (comme cela se faisait dans le passé). (Point demandé par Mme Van Coppenolle) :
- Il est décidé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de ne pas mettre en place d'autre système pour le moment.
17. Alimentation du fond de réserve. Décision et vote :
- Il est décidé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées d'appeler 5.000 € par trimestre (2 x pour l'ascenseur et 2 x pour le fond général) d'ici à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

18. Election du Commissaire aux comptes. Décision et vote : Mme Kanoun à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.
Election d'un Conseil de Copropriété. Décision et vote : Mme Struyts, Mme Kanoun et M. Kurt élargi à Mme Voicescu pour le point ascenseur à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.
Election du Syndic. Décision et vote : Cubicimmo SPRL représenté par son gérant, M. Jean-Philippe Elewaut, jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire 2017 à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.
19. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal :
- La séance est levée à 12h25.

XXXXX

Five handwritten signatures in blue ink are arranged horizontally. From left to right: a signature that appears to be 'wp', a signature that appears to be 'Struyts', a signature that appears to be 'Kurt', a signature that appears to be 'Voicescu', and a signature that appears to be 'Elewaut'.

Nom	Quotité	Représentant	Signature	
CANET NAVARRO - GERARDO 00-4G	100			0001
M. DEGHANI EBRAHIM 00-2P	50			0002
M. DEMORTIER DAVID GA-3	20			0003
M. PAPADIMITRIOU 00-5P	50			0004
M. VANDEN BRANDE MARC 00-1P/GA-1	70			0005
M. WOOD GA-2	20			0006
MALKI HABIB - KANOUN MARIANNA 00-2G	100			0007
MME & M. DRAGUS - VOICESCU 00-3P	50			0008
MME & M. KAMAN - ERGEN 00-6G	100			0009
MME & M. KURT - MAKO 00-5G	100			0010
MME GAWRVSIUK 00-4P	50			0011
MME MORETTO GA-4	20			0012
E STRUYTS LAETITIA 00-6P	50			0013
MME VAN COPPENOLLE ANNE 00-1G/GA-5	120	Mme GAWRVSIUK		0014
MME VAN HAUWERMEIREN 00-3G	100			0015
Total prop	15	1000		

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
ACP LEOPOLDVILLE 11 à 1040 Bruxelles

PROCURATION

Le soussigné ... Ann VAN COPPENOLLE

Membre de l'association des copropriétaires

de l'ACP LEOPOLDVILLE 11, square Leopoldville 11 à 1040 Bruxelles (BCE : 0825.828.405)

pour quotités.

Donne par la présente, tous pouvoirs à

M Eva GAWRYSIUK

demeurant à 11 sq Leopoldville 1040 Bruxelles

ou à son défaut, à

M

demeurant à

A L'EFFET de:

- assister à l'Assemblée Générale Ordinaire de l'association des copropriétaires de l'immeuble indiqué ci-dessus, convoquée pour le 25/06/2016 (2^{ème} séance);
- me représenter et exercer tous les droits que j'aurais pu y exercer;
- prendre part en mon nom, à toutes délibérations, discussions, et aux votes;
- signer tout document d'administration qu'il serait nécessaire;
- substituer et généralement faire le nécessaire pour assurer ma représentation à la dite assemblée générale

→ voir remarques en annexe

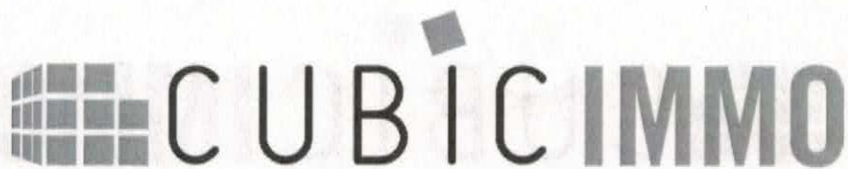
(x) Dater, signer et mettre de sa main la mention

" BON POUR POUVOIR "

^ Bon pour pouvoir ^

7/6/16

Ann Van Coppenolle



**Aux Copropriétaires de
l'ACP LEOPOLDVILLE 11**

Bruxelles, le 6 juin 2016

Concerne : ACP LEOPOLDVILLE 11 (BCE : 0825.828.405)
Assemblée Générale Ordinaire - Convocation - Ordre du jour

Madame, Monsieur

Nous avons l'avantage de vous convoquer à l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires qui se tiendra

Le samedi 25 juin 2016 (2^{ème} séance)

à 10h30 Boulevard Brand Whitlock 125 à 1200 Bruxelles

en les bureaux du syndic

ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE

- ?!
1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée.
 2. Nomination du Président de séance. Décision et Vote.
 3. Approbation des comptes pour 2012 – 2013 – 2014 - 2015 (Rapport du commissaire aux comptes). Décision et vote.
 4. Décharge au Commissaire aux comptes. Décision et vote.
Décharge au Syndic. Décision et vote.
Décharge au Conseil de Copropriété. Décision et vote.
 5. Point sur la mise en conformité de l'ascenseur et son habillage/Décor, analyse des devis. Décision et vote.
 6. Point sur l'étanchéité de la colonne des balcons en façade avant, analyse des devis. Décision et vote.
- de préférence un seul prestataire lié par contrat et à qui Cubicimmo peut faire valoir d'autres opportunités si tout se passe bien
- NC

privilege ou
espace communautaire

NC

NC

?

ok

RDV 24/6 pour la
SDB
Au sujet de la cave?

intervention de la
Commune. Non
quid si cela se
reproduit?
Comment éviter
squat et dépôt de

securité...
p courrier aux
locataires + papiers

à rassembler et
sortir tout en
même temps!!

NC

7. Point sur la mise en vente de la loge. Décision et vote.
8. Point sur la société de nettoyage.
9. Approbation de la mise en concordance des statuts (loi 2010) transmise en 2015. Décision et vote.
10. Bruit des tuyaux qu'on entend dans l'immeuble et que j'entends aussi dans l'appartement. (Point demandé par Mme Struyts)
11. Facturation de l'eau en lien avec la consommation réelle et non forfaitaire sur base de la quotité des propriétaires. (Point demandé par Mme Van Coppenolle)
12. Le problème de la fuite d'eau côté appartement qui était urgent puis plus, (id pour le probl d'eau dans les caves côté rue). (Point demandé par Mme Van Coppenolle)
13. Les tags sur les portes de garages et les murs. (Point demandé par Mme Van Coppenolle)
14. Le squat de SDF dans l'espace vert au pied de l'immeuble. (Point demandé par Mme Van Coppenolle)
15. L'attitude à adopter en cas d'appropriation de l'espace commun (sur les paliers et dans les espaces techniques) par les occupants. (Point demandé par Mme Van Coppenolle)
16. Les poubelles à déposer dans un espace commun à sortir à la date prévue pour le ramassage par le personnel d'entretien des communs (comme cela se faisait dans le passé). (Point demandé par Mme Van Coppenolle)
17. Alimentation du fond de réserve. Décision et vote.
18. Election du Commissaire aux comptes. Décision et vote.
Election d'un Conseil de Copropriété. Décision et vote.
Election du Syndic. Décision et vote.
19. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

X X X

Merci ☺

ACP LEOPOLDVILLE 11
SQUARE LEOPOLDVILLE 11
1040 BRUXELLES
BCE: 0825.828.405

AGO DU 04/06/2016

(2^o séance 25/06/16)

COMPARATIF CHARGES COURANTES 2014 ET 2015 & BUDGET 2016:

	<u>2014 :</u>	<u>2015 :</u>	<u>ESTIMATION 2016 :</u>
ENTRETIEN :	5.307,57 €	4.105,32 €	4.200,00 €
EAU :	3.657,98 €	4.822,98 €	5.000,00 €
ASCENSEUR :	3.539,39 €	2.595,25 €	2.600,00 €
ELECTRICITE COM.:	255,17 €	265,36 €	300,00 €
SYNDIC :	3.600,00 €	3.600,00 €	3.720,00 €
FRAIS DIVERS :	3.736,57 €	1.848,91 €	2.000,00 €
ASSURANCE :	2.342,62 €	2.415,56 €	2.500,00 €
FRAIS BQ. :	49,68 €	67,24 €	100,00 €
TOTAL :	22.527,90 €	19.720,62 €	20.420,00 €

SOIT UN BUDGET POUR CHARGES COURANTES ANNUEL DE +/- 20.500 € POUR 2016

BUDGET EXTRAORDINAIRE POUR TRAVAUX A PREVOIR:

-POINT 5 : BUDGET MISE EN CONFORMITE ASCENSEUR ET HABILLAGE/DECOR : ENTRE 25.000 € ET
30.000 € HTVA

-POINT 6 : BUDGET ETANCHEITE DE LA COLONNE DES BALCONS EN FACADE AVANT : 10.830 € HTVA

ACP LEOPOLDVILLE 11
 SQUARE LEOPOLDVILLE 11
 1040 BRUXELLES
 BCE: 0825.828.405

AGO DU 04/06/2016

(2^o séance 25/06/16)

BILAN AU 31/12/2015 POUR APPROBATION POINT 3 (voir décompte du 4^{ème} trimestre 2015)

		<u>ACTIF :</u>	<u>PASSIF :</u>
100000	Fonds de roulement permanent	0,00 €	6.500,00 €
120000	Fonds de réserve	0,00 €	5.267,90 €
160000	Fonds de réserve Ascenseur	0,00 €	13.749,96 €
410000	Acompte de fonds de réserve	1.480,57 €	0,00 €
410100	Acompte de fonds de roulement	6.303,50 €	0,00 €
440000	Fournisseurs	0,00 €	283,14 €
499100	Arrondis	0,00 €	1,11 €
550000	Compte Dépôt DLL	14.968,49 €	0,00 €
551000	Compte vue DLL	3.049,55 €	0,00 €
Totaux :		25.802,11 €	25.802,11 €

HISTORIQUE FOND DE RESERVE 120000

SOLDE LE 31/12/2014 =	+ 5.249,52 €
INTERETS 31/03/2015 =	+ 0,38 €
INTERETS 30/09/2015 =	+ 5,30 €
INTERETS 31/12/2015 =	+ 12,70 €
<u>SOLDE AU 31/12/2015 =</u>	+ 5.267,90 €
<u>INTERETS 31/03/2016 =</u>	+ 10,45 €
SOLDE A CE JOUR =	+ 5.278,35 €

ACP LEOPOLDVILLE 11
SQUARE LEOPOLDVILLE 11
1040 BRUXELLES
BCE: 0825.828.405

HISTORIQUE FONDS DE RESERVE ASCENSEUR 160000

SOLDE LE 31/12/2014	=	+ 6.249,96 €
APPEL 3T2015 LE 06/08/2015	=	+ 3.750,00 €
APPEL 4T2015 LE 08/12/2015	=	+ 3.750,00 €
<u>SOLDE AU 31/12/2015</u>	=	+ 13.749,96 €
APPEL 1T2016 LE 08/03/2016	=	+ 3.750,00 €
<u>APPEL 2T2016 LE 31/05/2016</u>	=	+ 3.750,00 €
SOLDE A CE JOUR	=	+ 21.249,96 €

ACP LEOPOLDVILLE 11
square Léopoldville 11
1040 BRUXELLES 4
BCE 0825.828.405

(33)

BALANCE DES OCCUPANTS

Date 03/06/16
Page 1
Période 11
Devise EUR

Cpte charges

Dern.op. 1414

Numéro	Nom	Débit	Crédit	Solde	A compt	Total
P 02430	MME MORETTO	437.19	437.19	0.00	0.00	0.00
P 2415	MME VAN COPPENOLLE ANNE	6241.13	6007.47	233.66	0.00	233.66
P 2416	M. VANDEN BRANDE MARC	2789.46	2789.46	0.00	0.00	0.00
P 2418	M. DEHGHANI EBRAHIM	2789.46	2789.46	0.00	0.00	0.00
P 2419	MME VAN HAUWERMEIREN	5578.80	5578.80	0.00	0.00	0.00
P 2421	MME & M. DRAGUS - VOICESCU	2789.46	2572.55	216.91	0.00	216.91
P 2422	CANET NAVARRO - GERARDO	7084.66	7403.91	-319.25	0.00	-319.25
P 2423	MME GAWRVSIUK	3030.40	3030.40	0.00	0.00	0.00
P 2424	MME & M. KURT - MAKO	5578.80	5578.80	0.00	0.00	0.00
P 2425	M. PAPADIMITRIOU	4517.61	4098.83	418.78	0.00	418.78
P 2426	MME & M. KAMAN - ERGEN	6451.44	5751.44	700.00	0.00	700.00
P 2427	M. CROONENBERGHS E.	135.19	135.19	0.00	0.00	0.00
P 2429	M. WOOD	608.14	573.69	34.45	0.00	34.45
P 2430	MME DEMORTIER NATHALIE	355.94	355.94	0.00	0.00	0.00
P 2431	M. DEMORTIER DAVID	608.14	608.14	0.00	0.00	0.00
P 2432	MME VAN COPPENOLLE ANNE	657.12	657.12	0.00	0.00	0.00
P 2433	M. VANDEN BRANDE MARC	608.14	608.14	0.00	0.00	0.00
P 5526	MALKI HABIB - KANOUN MARIANNA	6071.13	5637.28	433.85	0.00	433.85
P 6457	MME STRUYTS LAETICIA	2904.27	2904.27	0.00	0.00	0.00
Totaux :		59236.48	57518.08	1718.40	0.00	1718.40

A Solde Compte CRT : + 2.764,56 €

AGO 04/06/16
séance 25/06/16

ACP LEOPOLDVILLE 11
square Léopoldville 11
1040 BRUXELLES 4
BCE 0825.828.405

(33)

BALANCE DES OCCUPANTS

Date 03/06/16
Page 1
Période 11
Devise EUR

Cpte réserve

Dern.op. 1414

Numéro	Nom	Débit	Crédit	Solde	A compt	Total
P 2415	MME VAN COPPENOLLE ANNE	3055.56	2638.89	416.67	0.00	416.67
P 2416	M. VANDEN BRANDE MARC	1874.98	1666.65	208.33	0.00	208.33
P 2418	M. DEGHANI EBRAHIM	1874.98	1666.65	208.33	0.00	208.33
P 2419	MME VAN HAUWERMEIREN	3750.00	3333.33	416.67	0.00	416.67
P 2421	MME & M. DRAGUS - VOICESCU	1527.76	1319.43	208.33	0.00	208.33
P 2422	CANET NAVARRO - GERARDO	3750.00	3333.33	416.67	0.00	416.67
P 2423	MME GAWRVSIUK	1874.98	1458.32	416.66	0.00	416.66
P 2424	MME & M. KURT - MAKO	3750.00	2916.66	833.34	0.00	833.34
P 2425	M. PAPADIMITRIOU	1527.76	1319.43	208.33	0.00	208.33
P 2426	MME & M. KAMAN - ERGEN	3055.56	2638.89	416.67	0.00	416.67
P 5526	MALKI HABIB - KANOUN MARIANNA	3750.00	2916.66	833.34	0.00	833.34
P 6457	MME STRUYTS LAETICIA	1874.98	1666.65	208.33	0.00	208.33
Totaux :		31666.56	26874.89	4791.67	0.00	4791.67

Solde compte épargne : + 21.736,64 €



=

Fonds de réserve : 5.278,35 €

Fonds de Réserve Asc. : 21.249,96 €

26.528,31 €

!) Appel 2T 2016 fait le 31/05/16

AGO 04/06/16
2^e séance 25/06/16

De: laurent ronsmans <info@ronsmans-sprl.be>
Envoyé: vendredi 24 juin 2016 15:11
À: Cubicimmo
Objet: Re: rdv 24 juin

Bonjour,

Suite à notre entretien de cette après-midi, veuillez trouver notre meilleur offre pour l'ACP Léopoldville
cause: problème de bruit dans l'installation sanitaire + condensation sur le tuyau.

solution proposé:

Coupure d'eau du bâtiment, modification des tuyauteries + pose d'un réducteur de pression avec manomètre
après le compteur de passage: 570 htva
Pose d'un anti bellier: 125 euro

Pose de colliers à l'aide de tige filetée et docs au niveau du tuyau en 6/4 en cave sur la longueur des + - 10m:
120 htva
Pose d'une isolation Armacell de 11 mm en cave sur + - 10 m : 240 euro

Total: 1055 euro htva

(remarque il manque également des colliers sur la colonne de distribution vertical non compris dans cette offre)

Bien à vous.

Laurent Ronsmans

Gérant - L.Ronsmans & Associés s.p.r.l.

Entreprise de sanitaire, chauffage, débouchage

0478/218-584 • 02/771-40-43

Av. Hof Ten Berg 111 • 1200 Woluwé-St-Lambert

www.ronsmans-sprl.be

info@ronsmans-sprl.be

TVA : BE 0864-917-821 • Banque: IBAN BE35 1424 0245 4237 - BIC: GEBABEBB



Le 1 juin 2016 à 12:59, Cubicimmo <info@cubicimmo.be> a écrit :

Laurent,

Je te confirme que le rdv à Léopoldville est bien à 13h le vendredi 24 Juin.

Cordialement,

Olivier Verburgh

Pour le Syndic

<image001.jpg>

TEL: 0032 2 734 23 00/ FAX: 0032 318 05 07

Bld brand Whitlock, 125 – 1200 Bruxelles

WWW.CUBICIMMO.BE

De : laurent ronsmans [<mailto:info@ronsmans-sprl.be>]

Envoyé : mercredi 1 juin 2016 12:07

À : Cubicimmo

Objet : rdv 24 juin

Bonjour Olivier,

Peux-tu me confirmer le rdv du vendredi 24 juin à 13h avec Jean-Philippe?

Merci à toi.

<image002.png>

www.ronsmans-sprl.be

info@ronsmans-sprl.be

TVA : BE 0864-917-821 • Banque: IBAN BE35 1424 0245 4237 - BIC: GEBABEBB