

**SPRL GESTICARO**  
**COMPTABILITÉ ET SYNDIC D'IMMEUBLES**  
AVENUE GUSTAVE LATINIS 173  
1030 BRUXELLES  
GESTICARO@SKYNET.BE  
TEL 02/241.87.59  
FAX 02/241.17.32  
VISITES SUR RENDEZ-VOUS

**ACP Résidence « VAN EYCK »**  
**Avenue Gustave Latinis 203-205**  
**1030 Bruxelles**

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES**  
**COPROPRIETAIRES TENUE LE JEUDI 18 FEVRIER 2016 à 18H30**

**ORDRE DU JOUR**

**1° Validité de l'assemblée et désignation du copropriétaire qui la présidera.**

En vertu de la loi sur la copropriété, l'assemblée générale ne peut délibérer que si plus de la moitié des propriétaires est présente ou représentée et pour autant qu'il y ait plus de la moitié des voix.

Le quorum est atteint puisque l'assemblée réunit 10 copropriétaires présents ou représentés sur 11 totalisant 976 voix sur 1000.

Mme Davignon signale qu'elle a signé un compromis et qu'elle ne prendra plus aucune décision lors de cette assemblée ; les nouveaux propriétaires avaient annoncé leur présence mais sont absents.

L'assemblée, telle que constituée peut valablement délibérer.

Mme Demeyere est désignée pour présider l'assemblée.

La séance est ouverte à 19H10.

**2° Approbation des comptes de gérance :**

**- du 01.07.2013 au 30.06.2014**

**- du 01.07.2014 au 30.06.2015**

**décharge au vérificateur des comptes, au conseil de copropriété et au syndic.**

Le syndic propose que les comptes soient approuvés lors de la prochaine assemblée et les propriétaires marquent leur accord par 875 voix.

### 3° Approbation du nouveau projet de statuts adapté à la nouvelle loi.

Les propriétaires créent un groupe de travail se composant de Mmes Demeyere, Wafellman, Van Ro et M. Vanhoudt. Il sera également demandé à Mme Vandekerckhove si elle veut rejoindre le groupe.

### 4° Proposition de motoriser la porte des garages.

Les propriétaires décident de motoriser la porte des garages, le prix s'élève à 1.160 € HTVA + 22 € HTVA par mètre d'amenée de courant (tube apparent). Ces frais seront pris du fonds de réserve. Mme Davignon s'abstient.

### 5° Ascenseur : fin des travaux de mise en conformité : devis Reix.

Par 875 voix, les propriétaires marquent accord sur le devis de la firme Reix d'un montant de 3.402 € HTVA, ainsi que sur l'installation permettant l'utilisation d'une carte gsm ( $\pm$  400 € HTVA). Ces frais seront à prendre en charge par le fonds de réserve. L'abonnement coûtera  $\pm$  10 € par mois et sera facturé avec le contrat d'entretien.

### 6° Mise en conformité de l'éclairage sur les paliers (50 lux).

Adis a remis offre pour des plafonniers led pour un montant de 896 € HTVA.

Il sera demandé un autre devis pour le placement de plafonniers led mais avec un éclairage de secours.

Les propriétaires donnent mandat au conseil de copropriété pour le choix. Mme Davignon s'abstient. Ces frais seront à prendre en charge par le fonds de réserve.

### 7° Problèmes des décharges.

Il faut demander deux ou trois devis pour connaître les diverses possibilités pour changer les décharges.

*fait en juin/juillet 2016 en urgence*

### 8° Inventaire amiante.

Il a été demandé à M. Deprez de SAP40 de faire un inventaire qui sera soumis ensuite aux propriétaires. Ces frais seront à prendre en charge par le fonds de réserve.

### 9° Mise en peinture hall d'entrée.

Le devis de Milazzo Déco s'élève à 720 € HTVA et les propriétaires l'acceptent à 875 voix (sauf Mme Davignon). Il sera demandé à Milazzo Déco de peindre 3 petites bandes pour que les propriétaires fassent leur choix. Il est décidé de laisser les plafonds en blanc et de repeindre les portes d'ascenseur et les entre étages.

L'applique murale près du miroir sera à remplacer et conseil + devis sera demandé à Adis.

Le paillason sera aussi à remplacer.

*Travaux en juin 2016  
Remplacement des tuyaux d'évacuation*

*Adis*

Ces travaux seront à exécuter après ceux de l'ascenseur et d'éclairage.

Ces travaux seront à prendre en charge par le fonds de réserve.

#### **10° Règlement d'ordre intérieur – respect.**

Chaque occupant est tenu de respecter le règlement d'ordre intérieur et de respecter ses voisins.

#### **11° Antennes paraboliques.**

Rien à signaler.

#### **12° Election et/ou réélection des membres du conseil de copropriété.**

A l'unanimité des voix présentes et représentées, les membres du conseil de copropriété sont réélus :

- Mme Demeyere : présidente
- Mme Vandekerckhove : assesseur

#### **13° Nomination d'un vérificateur aux comptes.**

Mme Demeyere est nommée vérificatrice aux comptes.

#### **14° Fixation de la période de 15 jours pendant laquelle l'assemblée générale annuelle devra avoir lieu.**

La 2ème quinzaine d'octobre est choisie pour la tenue de l'assemblée générale.

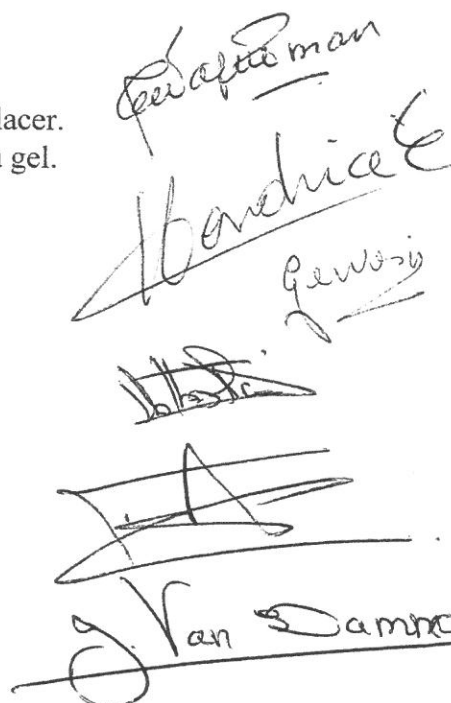
#### **15° Proposition de reconduire le mandat de la SPRL Gesticaro comme syndic jusqu'au 31.12.2017**

A l'unanimité des voix présentes et représentées, les propriétaires reconduisent le mandat de la SPRL Gesticaro comme syndic jusqu'au 31.12.2016

#### **16° Divers.**

- Poignée de la porte d'accès sur le toit est cassée et donc à remplacer.
- Ne pas oublier de protéger les canalisations et les compteurs du gel.
- Ne pas oublier de refaire réparer une cheminée.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21H30.

QUESTIONS A POSER AU NOTAIRE

Vu le 9/11/2016

Comment faut-il procéder pour vendre un appartement en nue propriété dont je suis usufruitière

Usufruit = 27.60% de la valeur de vente pour l'usufruitière  
mise en vente : Vincent doit donner une procuration pour  
accord et pour la signature de l'acte il doit être présent pour  
la signature

Renon du locataire peut-il se faire par simple lettre contresignée pour accord par le propriétaire  
(usufruitier) vu accord pour ne pas respecter préavis de 3 mois.

oui

Travaux prévus par la dernière assemblée générale seront payés par le compte de réserve qui est alimenté par des loyers de Proximus pour antenne placée sur le toit (ces fonds sont transférés au nouveau propriétaire ??? QUID fonds de roulement.

Quels sont les documents à fournir par la SPRL GESTICARO SYNDIC est-ce moi qui doit fournir ces documents ou c'est le notaire qui fait la demande directement à Gesticaro.

oui

Avant départ relever les compteurs eau chaude et froide ainsi que les répartiteurs chauffage voir si c'est faut déplacer Caloribel ou si c'est Gesticaro qui s'en occupe.

MORGAN & MORGAN - Agence Immobilière

02/430 24 86

M<sup>r</sup> CORNELIS