

ACP RESIDENCE CICERON - VME RESIDENTIE CICERO
BCE - KBO - 0850 195 397

Evere 07/04/2015

Note à tous les copropriétaires suite à l'AG du 27.03.2015

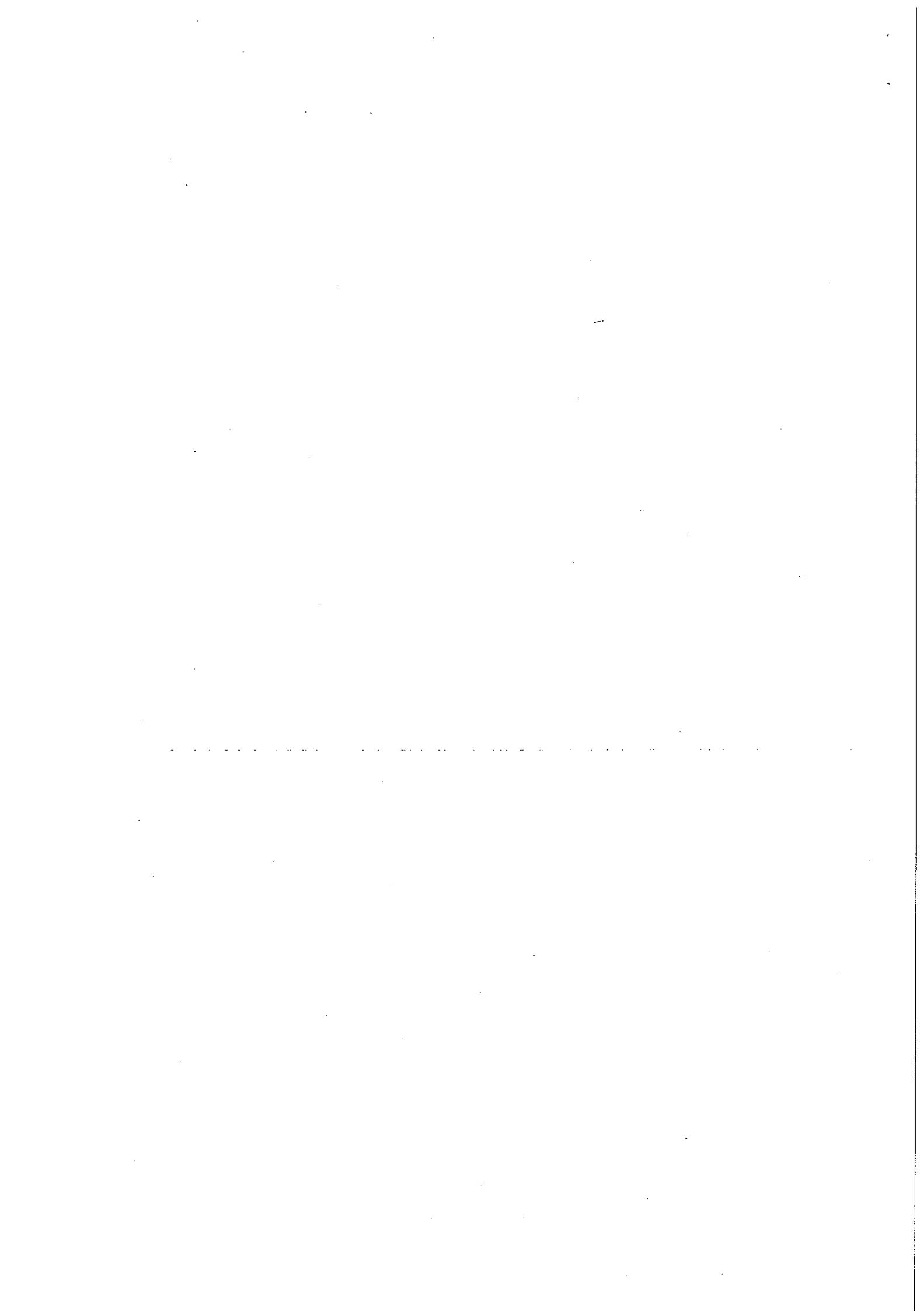
Vous trouverez en annexe :

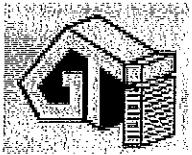
1. Le procès verbal de l'assemblée générale
2. Le rapport relatif à la gestion technique et administrative
3. Le rapport des mandats attribués par l'AG
4. La liste des mandataires de l'ACP élus lors de cette AG
5. La liste des propriétaires qui ont voté contre une décision ou se sont abstenus
6. Remerciements d'Etienne Brams

Nota aan alle mede-eigenaars gevolg aan de AV van 27.03.2015

U vindt hierbij als bijlage:

1. De notulen van de algemene vergadering
2. Het verslag over het technische en administratief beheer
3. Het verslag van de mandaten verleend door de AV
4. Lijst van mandatarissen van de VME, bij deze AV verkozen
5. De lijst van de eigenaars die tegen een beslissing hebben gestemd of die zich onthielden
6. Danken van Etienne Brāms





Square François Riga, 1 - 1030 Bruxelles
François Riga Square, 1 - 1030 Brussel

1

Bruxelles, le 27 mars 2015

(02 242 62 40 - É02 242 82 45

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE
DU 27 MARS 2015 DE L'ACP RESIDENCE CICERON
Avenue Cicéron, 23-25-27 à 1140 EVERE
Tenue en la salle rue Saint Joseph 48, à 1140 Evere**

M. Peter HERMAN gérant de la SPRL GTI, syndic, ouvre la séance à 20 h après que les scrutateurs aient constaté qu'en début de séance :

- a) le double quorum est atteint (Art.577-6 §5)
 - 3.331,75 quotités sur un total de 5.259 sont présentes ou représentées.
 - 173 personnes, soit plus de la moitié des propriétaires, sont présentes ou représentées.
- b) nul n'est en possession d'un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés (Art. 577-6 §7)
- c) nul n'est en possession d'un nombre de procurations supérieur au total autorisé par la loi (Art.577-6 §7)

Ensuite, l'assemblée passe à l'ordre du jour.

1° Constitution du bureau (CC. Art.577-6, §5)

- a) La présidence de l'assemblée est confiée à Mr. Brixhe (Apt. E4).
- b) Les scrutateurs sont Mme. Tilly (J12) et Mr. Vandermosten (B11).
- c) Le secrétaire : cette tâche sera assumée par le syndic à qui il incombe de rédiger le PV en fin de séance.

2° PV de l'AG du 28/03/2014

Aucune action en annulation ou en réformation n'ayant été introduite dans les délais prescrits (CC. Art. 577-9. §2), ce PV peut être considéré comme approuvé à l'unanimité.

3° Réfection de la toiture du 12^{ème} étage et des penthouses

Pour mémoire, nous rappelons la décision qui avait été validée par l'AG de mars 2014 :

La réfection complète des toitures du 12^{ème} étage et des penthouses est devenue une priorité absolue. La réalisation de ce travail passe par :

- en 2014, la rédaction d'un cahier des charges qui sera confié à un bureau d'architectes spécialisés
- sitôt après, l'envoi des appels d'offres à plusieurs entreprises du marché et l'analyse des résultats
 - en vue du choix de celle qui fera les travaux
- la reconstitution d'un fonds de réserve suffisant pour pouvoir faire face à ces dépenses.

L'exécution des travaux pourrait être envisagée à l'horizon 2017 sous le contrôle technique de Seco.

En conséquence, ce sujet sera évoqué en temps utiles lors d'une prochaine assemblée.

4° Adaptation de l'acte de base, du règlement de copropriété et du ROI à la loi de 2010

Approbation de l'adaptation de ces documents présentée à l'AG **Vote**

Quotités	
NON	35,00
ABSTENTION	60,00

La proposition est adoptée à la majorité absolue des voix présentes ou représentées (98,93 %)

5° Rapport sur la gestion technique et administrative

5.1. Terrasses arrières - Etages 2 à rez-de-chaussée inférieur

5.2. Prolongation du contrat de dépannage de Schindler - revu à la baisse - pour 5 ans **Vote**

Quotités	
NON	40,75
ABSTENTION	55,25

La proposition est adoptée à la majorité absolue des voix présentes ou représentées (98,76 %)

5.3. Électricité - Raccordement des terres des appartements à la terre de l'immeuble

6° Rapport sur la situation des assurances et litiges Voir document joint à l'invitation.

7° Rapport des commissaires aux comptes Voir document joint à l'invitation.

8° Décharges à donner

8.1. Aux mandataires dans le cadre des pouvoirs qui leur ont été délégués par le syndic avec l'accord de l'AG. **Vote**

Quotités	
NON	20,00
ABSTENTION	119,25

La décharge est donnée à la majorité absolue des voix présentes ou représentées (99,38 %)

8.2. Au conseil de copropriété. **Vote**

Quotités	
NON	20,00
ABSTENTION	212,00

La décharge est donnée à la majorité absolue des voix présentes ou représentées (99,36 %)

8.3. Aux commissaires aux comptes. **Vote**

Quotités	
NON	20,00
ABSTENTION	79,75

La décharge est donnée à la majorité absolue des voix présentes ou représentées (99,38 %)

8.4. Au syndic. **Vote**

Pour l'ensemble de sa gestion. Par cette décharge, l'AG reconnaît explicitement approuver les comptes de l'exercice 2014

Quotités	
NON	20,00
ABSTENTION	54,00

La décharge est donnée à la majorité absolue des voix présentes ou représentées (99,39 %)

9° Budgets prévisionnels pour 2014 (Art.577-8, §4, 18°)

9.1. Fonds de roulement **Vote**

519.866,04 € pour l'année soit 98,85 € par quotité, ou encore
129.966,51 € par trimestre soit 24,71 € par quotité

Quotités	
NON	00,00
ABSTENTION	77,25

Le fonds de roulement est adopté à la majorité absolue des voix présentes ou représentées (100%)

9.2. Fonds de réserve **Vote**

162.581,84 € pour l'année soit 30,92 € par quotité, ou encore
40.645,46 € par trimestre soit 7,73 € par quotité.

Quotités	
NON	00,00
ABSTENTION	77,25

Le fonds de réserve est adopté à la majorité absolue des voix présentes ou représentées (100 %)

Les frais de servitudes imputables à Cicéron II pour 2014 s'élèvent à 110,63 €.
Ils s'inscriront comme recette dans les comptes 2015 de l'ACP.

10° Personnel - Gratifications - Procuration

10.1. Gratifications à Sur proposition du Conseil de copropriété

Vote

Concierge	Mme PELSENEER	à 00 % d'un 13 ^{ème} mois
Femme d'ouvrages	Mme BUFFA	à 05 % d'un 13 ^{ème} mois
Ouvrier technique	Mr. Tariq BOURAKI	à 05 % d'un 13 ^{ème} mois

Quotités	
NON	202,50
ABSTENTION	130,50

Les % proposés sont adoptés à la majorité absolue des voix présentes ou représentées (93,67 %)

10.2. Procuration donnée aux membres du conseil de copropriété et au personnel, pour recevoir les recommandés destinés à l'Association des copropriétaires. **Vote**

Quotités	
NON	00,00
ABSTENTION	97,25

La procuration est donnée à la majorité absolue des voix présentes ou représentées (100 %)

11° Conseil de copropriété (Art.577-8/1)

11.1. Candidatures

Mmes. Brams Pascale et Lacroix Natalie ainsi que MM. Brixhe, Dewaelheyns, Fierens, Miller, Nervesa

11.2. Elections **Vote**

Quotités	
NON	35,00
ABSTENTION	212,75

Les candidatures sont acceptées à la majorité absolue des voix présentes ou représentées (98,88 %)

12° Commissaires aux comptes (Art.577-8/2)

12.1. Candidatures : M Brixhe assisté de MM Dewaelheyns et Hanon

12.2. Election **Vote**

Quotités	
NON	35,00
ABSTENTION	111,25

Les candidatures sont acceptées à la majorité absolue des voix présentes ou représentées (98,91 %)

13° Syndic **Vote**

Quotités	
NON	00,00
ABSTENTION	76,25

La reconduction du contrat de GTI pour 1 an est acceptée à la majorité absolue des voix présentes ou représentées (100 %)

14° Délégations de pouvoirs par le syndic (Art.577-8, §5). **Vote**

A M. Marc Miler conformément au texte repris dans l'invitation.

Quotités	
NON	35,00
ABSTENTION	44,50

Les délégations sont acceptées à la majorité des trois quarts des voix présentes ou représentées (98,94 %).

15° Communications à faire aux locataires (Art.577-10, §4-Opposabilité)

Conformément à l'Art.2 de notre ROI, le syndic a l'obligation de communiquer aux locataires les décisions qui sont prises par l'AG et qui peuvent leur être opposées à savoir : points 4 (ROI), 11 (Conseil de copropriété), 13 (Syndic), 14 (Délégation de pouvoirs).

Un bulletin d'information spécifique leur sera adressé à cet effet.

16° Points inscrits par les copropriétaires

Mme. Closset (F09) - Gestion des épisodes neigeux.

La parole est donnée à Mme. Closset.

Celle-ci signale qu'elle ne souhaite pas s'étendre d'avantage sur le sujet, estimant avoir tout dit dans la note qu'elle a distribuée dans les boîtes aux lettres de la résidence.

Le syndic confirme qu'il réglera ce genre de situation à l'avenir.

17° Divers - Questions - Réponses

Annexes :

- Rapport sur la gestion technique et administrative
- Rapport des mandats attribués par l'AG
- Tableau reprenant le nom des propriétaires qui ont voté contre les décisions prises par l'AG ou qui se sont abstenu (Art.577-6 § 10)
- La liste des mandataires de l'ACP élus lors de cette AG
- Remerciements d'Etienne Brams

Signature du Président de l'Assemblée

Signature du Secrétaire

Signature des personnes présentes

} voir l'original du PV aux mains du syndic.

Le présent PV est conforme en tous points à l'original, conservé par le syndic, et qui a été établi à l'issue de l'assemblée générale, conformément à l'Art. 577-6 §10, 2ème alinéa du CC.

ACP RESIDENCE CICERON

BCE - 0850 195 397

Rapport sur la gestion technique et administrative 2014

1. Terrasses arrières - 2^{ème}-1^{er} Resz et Resz Inf

Travaux exécutés dans les délais prévus - reste quelques rectifications à exécuter mais qui ont pris du retard du fait de l'indisponibilité du carreleur pour maladie - les corrections nécessaires seront effectuées dès que le temps le permettra. Il reste toujours la garantie à payer.

2. Ascenseurs - contrat 5 ans - 4.326,18 € pour l'année

- contrat 3 ans - 2.990,58 € pour l'année

Pour le 25 - remplacement des portes "bus" par rideau de cellules + réduction de la vitesse

3. Electricité

Pierrebrumbert a signalé qu'une vérification des "terres" était nécessaire car certaines n'étaient plus raccordées.

Nous avons effectués le travail nous-mêmes pour ne pas effrayer

4. Pendant l'année

- URANUS = PRODUCTEUR d'eau chaude défectueux - a été remplacé en août 2014 par un nouvel appareil - il n'était plus possible de produire de l'ECS à +/- 52° mais bien 60° - dangereux car trop chaud + Coût 10.490,40 €

- CIRCULATEUR DU 23/25 est tombé définitivement en panne et a dû être remplacé par un nouveau répondant à de nouvelles normes - les circulateurs doivent obligatoirement être à vitesse variable - ils sont donc aussi + cher : coût 2.691,37 €

- PORTE DE GARAGE : depuis mars 2012 nouveau système de câbles + ressorts

Renouvellement câbles après 2 ans au lieu de tous les 6 mois

Ressorts toujours bons. Avant = à remplacer tous les 7 à 8 mois

- PORTES COUPE-FEU : depuis des années les conteneurs (métalliques pendant +/- 35 ans) ont fait beaucoup de dégâts aux portes de sorte qu'une vingtaine menaçait ruine et devait absolument être remplacée - une douzaine l'a été en 2014 sur le fonds de roulement, les autres sont commandées et leur remplacement se fera vers le mois de mai. Coût 5.942,00 €.

5. NOUVEL ADOUÇISSEUR D'EAU DEPUIS 2013

- consommation sel avec l'ancien = 10,5 T/an

- avec nouvel adoucisseur = 2,75 T/an → économie de 7,25 tonnes par an de sel

- consommation d'eau = réduite de moitié

6. CHAUFFAGE

2013.....100.811,08 € pour 198.099 m³ de gaz

2014.....79.414,14 € pour 159.913 m³ de gaz

soit moins 21.396,94 € HIVER + DOUX

7. Coût de l'eau : abonnement augmenté d'un coup de 15,76 € à 25,23 € !

1 HL d'eau 2014 = 0,3165004 €

En 2013 : 1hl d'eau = 0,3109349 € et en 2012 = 0,3078086 € !!!!!!!!

Faites attention à vos consommations - réparez immédiatement les fuites

8. Consommation en eau de l'immeuble en :

2002 175.970 HL ou 101,50 l/Habitant/jour

2014 163.160 HL soit moins 12.810 HL bravo.... soit 94,11 l/Hab/jour

9. Rendement - économies en électricité dans les communs, suite installation LED ET PLAFONNIERS A DETECTEURS - économie de 5.298,03 € par rapport à 2013 - amortissement investissement 3 ans.

FIERENS Michel

BRAMS Etienne

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES RESIDENCE CICERON

Conseil de Copropriété

C/o Marc MILLER - Mandataire
Avenue Cicéron 23 boîte 50 – 1140 EVERE

Evere le 27 03 2015

RAPPORT DES MANDATS ATTRIBUÉS PAR L'AG

Les rapports dont je viens de vous faire part sont joints au PV de l'Assemblée générale

Les mandats qui m'ont été délégués par le syndic et avalisés à l'unanimité par l'Assemblée générale, sont placés sous le contrôle du syndic et du Conseil de copropriété.

En ce qui concerne le mandat attribué pour la gestion des assurances qui comprend l'intermédiation auprès des compagnies, je confirme que celle-ci n'entraîne pas de frais supplémentaires pour la copropriété.

Une copropriétaire a mis en cause la possibilité d'un « conflit d'intérêt ».

Cette notion juridique doit être appuyée par une confirmation concrète d'une plainte sur des faits avérés.

Je peux admettre l'opinion de chacun et que certains puissent ne pas être convaincus de mon intégrité et je demande à ceux qui partagent cette position, et qui considèrent qu'il pourrait y avoir la possibilité d'un conflit d'intérêt, qu'ils votent à présent **contre** l'attribution des mandats dont je sollicite le renouvellement.

Je vous remercie pour votre attention.

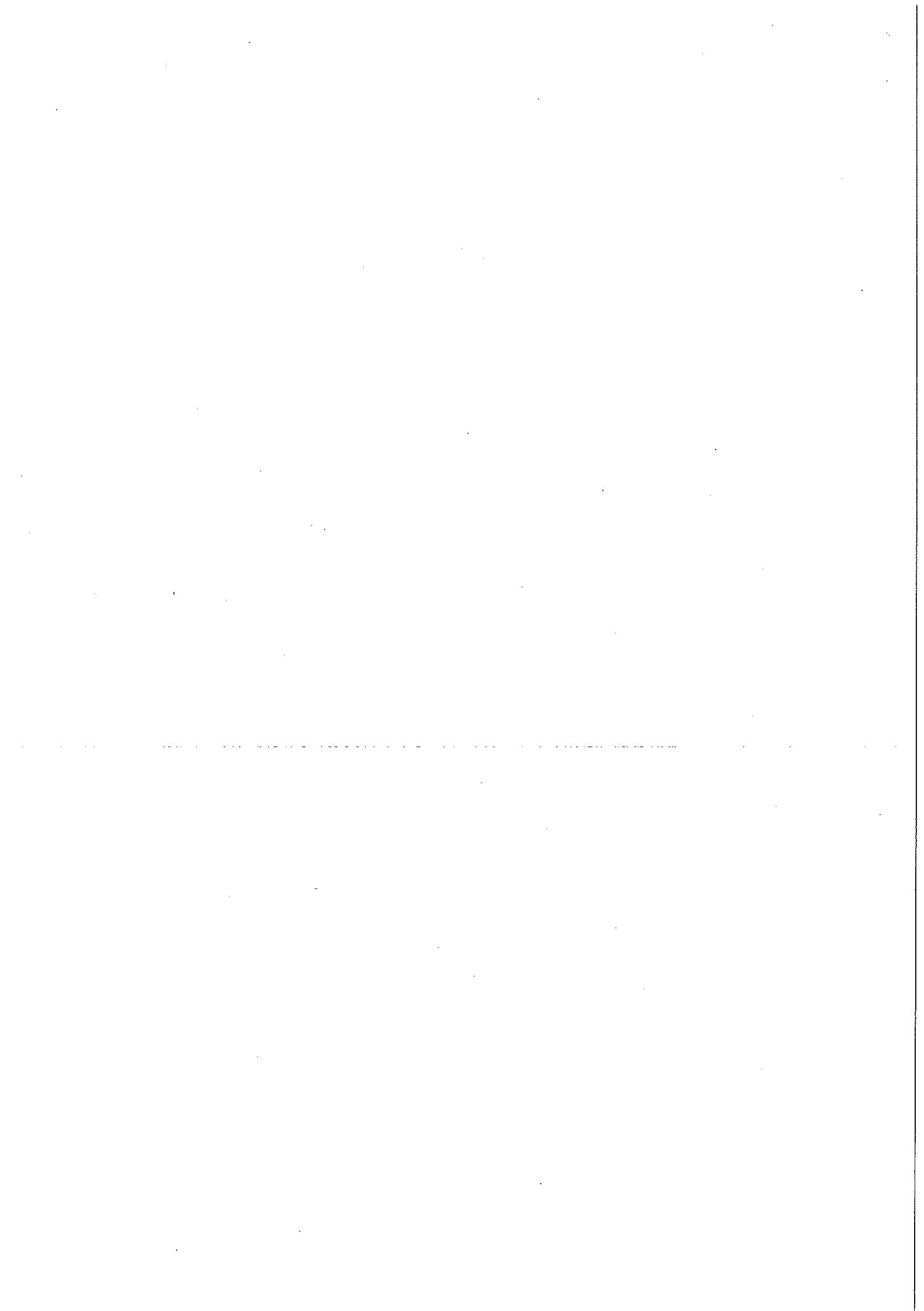
Marc MILLER

Mandataire ACP CICERON

ACP RESIDENCE CICERON - VME RESIDENTIE CICERO
BCE/KBO - 0850 195 397

Mandataires de l'ACP Cicéron - Mandatarissen van de VME Cicero Versie AV - Version AG 27/03/2015				
		Appt	Bte / Bus	Téléphone / Telefoon
23	Brixhe Stephan Commissaire aux comptes Commissaris van de rekeningen		Non résident / Niet inwonend	0496-064 922
	Dewaelheyns Jean-Pierre Assistant - Vérification des comptes Assistent - Verificatie van de rekeningen	B3	15	02-726 28 11 0494-236 324
	Nervesa Dorino Assesseur - Bijzitter	A2	08	0479-494 484
	Miller Marc Gestion assurances/personnel/litiges Beheer verzek./personeel/geschillen	A8	50	02-726 23 35
25	Lacroix Natalie Assesseur - Bijzitter	Rsl	70	02-726 23 78
	Hanon Olivier Assistant - Vérification des comptes Assistent - Verificatie van de rekeningen	I7	44	0474-485 253
	Fierens Michel Assesseur - Bijzitter	I10	23	02-726 25 81
27	Brams Pascale Assesseur - Bijzitter	O9	30	0477-194 724

NUTTIGE INFORMATIES - INFORMATIONS UTILES				
27	Pelseneer M Concierge - Huisbewaardster	RiO	105	02-726 01 48
GTI	Pendant les heures de bureau Tijdens bureeluren			02-242 62 40
	Numéro d'urgence - Spoed nummer			0494-140 165
	Permanence du syndic - Jeudi entre 14h30 et 15h30 Permanente van de syndicus - Donderdag tussen 14:30 en 15:30 uur			



Copropriétaires qui ont voté contre une décision de l'AG du 27/03/2015 Mede-eigenaars die tegen een beslissing hebben gestemd op de AV van 27/03/2015																
Rang	NON - NEEN		4	5.2	8.1	8.2	8.3	8.4	9.1	9.2	10.1	10.2	11.2	12.2	13	14
1	Q	5	Schwanen								20.75					
2	I	2	Theunis								19.00					
3	T	7	Sabbagh								21.00					
4	L	3	Chatreoui								19.00					
5	H	7	Laubers								20.00					
7	F	9	Closset	15.00								15.00	15.00	15.00		
8	K	5	Fallah	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00			20.00	20.00	20.00		
9	K	10	Ricaille	20.75												
10	B	9	Moselmans									23.25				
11	D	rs	Dosogne									22.25				
12	C	4	Pétillon									20.75				
13	H	8	Gül									20.75				
14	R	8	Moureau									15.75				
				35.00	40.75	20.00	20.00	20.00	0.00	0.00	202.50	0.00	35.00	35.00	0.00	

Copropriétaires qui ont voté contre une décision de l'AG du 27/03/2015 Mede-eigenaars die tegen een beslissing hebben gestemd op de AV van 27/03/2015																	
Copropriétaires qui se sont abstenus lors d'une décision de l'AG du 27/03/2015 Mede-eigenaars die zich hebben onthouden bij hun stembeurt op de AV van 27/03/2015																	
Rang	ABSTENTIONS ONTHOUDDINGEN			4	5.2	8.1	8.2	8.3	8.4	9.1	9.2	10.1	10.2	11.2	12.2	13	14
1 K 2	Janssens	20.00															
2 J 6	De Backer	20.00		20.00					20.00	20.00				20.00	20.00		
3 N 2	De Raedt	20.00															
4 L 3	Charreoui			19.00	19.00	19.00	19.00	19.00					19.00		19.00		
5 R 1	De Rede												15.00	15.00	15.00		
7 N 11	Wynant		20.75									20.75					
8 A 8	Milier			22.25	22.25									22.25		22.25	
9 J 10	Fierens			20.50	20.50									20.50			
10 T 7	rs Brams Etienne			22.50	22.50												
11 O 9	Brams Pascale				21.50									21.50			
12 I 1	rs Lacroix				19.50									19.50			
13 E 4	Brixhe				9.00	9.00								9.00	9.00		
14 B 3	Dewaelheyns				21.75	21.75								21.75	21.75		
15 A 2	Nervesa				21.00									21.00			
16 K 5	rs Lacroix				20.00									20.00			
17 I 7	Hanon												19.00				
18 L 4	Deby		19.50														
19 B 4	Messemaekers												21.00				
20 H 7	Lauwers						20.00										
21 F 1	Huybrechts					15.00											
22 F 9	Closet	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00		15.00			
23 D 5	Dosogne							22.25	22.25				22.25	22.25	22.25	22.25	22.25
24 H 10	Neve												20.75				
25 J 10	Neve France												20.00				
26 K 5	Fallah									20.00	20.00	20.00			20.00		
27 B 9	Mosselmans														23.25		
		60.00	55.25	119.25	212.00	79.75	54.00	77.25	77.25	130.50	97.25	212.75	111.25	76.25	44.50		

ACP RESIDENCE CICERON - VME RESIDENTIE CICERO
BCE/KBO - 0850 195 397

Evere, 31 mars 2015

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Ces quelques mots pour vous dire à quel point j'ai été ému par vos nombreux témoignages reçus à l'occasion de ma retraite de la gérance du CICERON, témoignages attestant de votre satisfaction pour le travail que j'ai pu accomplir durant ces années.

Quelle très agréable surprise aussi lorsque vendredi, peu de temps avant l'assemblée générale, une délégation composée de copropriétaires et de notre concierge m'a remis une cagnotte collectée par le personnel en ma faveur. Croyez que j'en profiterai pleinement lors de mes pérégrinations autour du monde.

Tout cela m'a fait doublement plaisir car, d'une part cela me prouve que vous ne me tenez pas rigueur de la sévérité avec laquelle j'ai exercé mes mandats, en appliquant les règles que VOUS aviez votées, quasi toujours à l'unanimité et d'autre part par sa présence le personnel m'a conforté dans l'idée que je ne l'avais pas trop harcelé.

Après 35 ans de gestion je vous rends votre immeuble avec fierté. Il a toujours fière allure. Maintenez-le ainsi, il le mérite et apportez lui surtout tout le soin dont il aura encore besoin.

Et, ne demandez pas exclusivement ce que l'ACP peut faire pour vous, mais pensez plutôt à ce que vous pouvez faire pour elle... Merci

Brams Etienne

Dames, Juffrouwen, Mijne heren,

Deze enkele woorden om U te vertellen hoe ontroerd ik was bij het kennis nemen van de vele dankbetuigingen die ik mocht ontvangen ter gelegenheid van mijn afscheid van het beheer van de CICERO. Dankbetuigingen die mij uw voldoening uitdrukken voor het geleverde werk dat ik heb mogen vervullen gedurende al deze jaren.

Wat een prettige verrassing anderzijds toen ik vrijdag, kort voor de algemene vergadering, ontvangen werd door een delegatie van mede-eigenaars en de conciërge die mij een spaarpot hebben overhandigd, ingezameld door het personeel ten mijne voordele. Geloof me ik zal er ten volle van genieten bij mijn zwerftochten rond de wereld.

Dit heeft me dubbel plezier gedaan daar dit me enerzijds bewijst dat u mij de strengheid hebt vergeven waarmede ik mijn mandaten heb uitgevoerd, bij het toepassen van de regels die U quasi telkens unaniem had gestemd. Anderzijds heeft de actie en de aanwezigheid van het personeel me gesteekt in de mening dat ik ze tijdens deze lange periode niet teveel op de hielen zat.

Na 35 jaar beheer geef ik u uw gebouw terug met fierheid. Het heeft nog altijd een mooi uitzicht. Houdt het in die toestand, het gebouw verdient het. Geef het steeds de zorgen die het nodig heeft! En vraag niet steeds wat de VME kan doen voor U maar denk er eerder aan wat U kunt doen voor haar...

Dank u.

Etienne BRAMS

