

Bruxelles, le

**Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire de l'
ACP Résidence CICERON du 18 mars 2016 à 19H30'
Rue Saint Joseph 48, à 1140 Evere**

Le syndic signale qu'après que les scrutateurs aient vérifié les présences, les procurations, les droits de votes et constaté la validité de l'assemblée – à savoir la présence ou représentation de plus de la moitié des propriétaires possédant ensemble au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes ou, à défaut si les propriétaires présents ou représentés totalisent plus de 75% des quotités (CC. Art.577-6, § 5) déclare que l'assemblée peut validement délibérer sur l'Ordre du jour.

**Le nombre des propriétaires présents ou représentés est de 148 sur 272
Totalisant 2.923,25 / 5259 quotités.**

Une liste reprenant le nom et les quotités des copropriétaires s'abstenant ou s'opposant aux propositions de votes est annexée au PV.

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

- a) Nomination du /ou de la président(e) de séance : Est désigné : Monsieur MILLER Marc
- b) Sont désignées en tant que scrutatrices : Madame ALCOLEA (D11) et Madame TILLY (J12)
- c) Le secrétaire: Cette tâche revient au syndic

2° PV de l'AG du 27 03 2015

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° Litige avec Schindler concernant les ascenseurs du 25

Les travaux d'élimination des portes « autobus » sont terminés, ainsi que la réparation de la porte du 5^e étage (charnières).

Ces travaux restent à parfaire, notamment les arrêts intempestifs entre deux étages qui sont actuellement suivis par Schindler.

Il est rappelé aux utilisateurs que les cabines sont maintenant pourvues d'un rideau de cellules, et **que le seul fait de passer la main ou toute autre chose (paquet, meuble ou chien) avant l'arrêt complet au niveau demandé, coupe le faisceau et bloque l'ascenseur** : normalement, après quelques secondes d'attente, en repoussant sur un bouton d'étage, l'ascenseur se débloque.

Si vous constatez encore des anomalies, signalez-le immédiatement soit à la concierge, soit lors d'une permanence.

4° Réfection complète de la toiture

L'AG de 2014 avait entériné le principe de la réfection prioritaire des toitures et le lancement d'une étude préliminaire.

1) Sur le plan technique, mission fut donnée au Bureau d'architectes MEDORI.

- a) D'établir un cahier des charges.
- b) De lancer un appel d'offres auprès de plusieurs entreprises du marché.
- c) D'en faire la synthèse.
- d) De nous proposer son maître-choix parmi les entreprises soumissionnaires.

2) Sur le plan financier, il fut convenu d'attendre la reconstitution d'un fonds de réserve suffisant pour couvrir ces travaux.

Dans le courant 2015, appel fut fait au Bureau SECO – bureau de contrôle technique pour tout ce qui touche au secteur de la construction, ceci afin d'avoir un avis indépendant sur l'ensemble du dossier (cahier des charges, devis, capacités techniques et financières des entreprises soumissionnaires, etc...)

N.B. :c'est ce bureau qui avait accompagné et surveillé les différents chantiers de la réfection de nos terrasses.

SECO accorde une garantie propre sur les travaux indépendamment de la garantie décennale accordée par l'entreprise choisie pour l'exécution de ces travaux.

Point à ce jour.

1° Sur le plan technique, SECO a formulé certaines remarques au Bureau MEDORI et celui-ci les communiquera aux soumissionnaires afin d'actualiser leurs offres, qui selon les nouvelles exigences pourraient être modifiées.

Le rapport définitif de SECO sera donc établi au printemps 2016.

2° Sur le plan financier, il est estimé que le fonds de réserve ne pourra couvrir le coût global des travaux qu'à partir du début 2018.

- *Il est donc demandé à l'assemblée générale de donner mandat au syndic pour poursuivre la préparation technique et financière de ce dossier jusqu'à la prochaine assemblée générale.*

Marquent leur accord : 2.797,25 Quotités

Votent contre : 64,00 Quotités

S'abstiennent : 62,00 Quotités (déduits du quorum des votes)

Proposition approuvée à 97,76 %

5° Rapport d'évaluation des contrats (Art.577-8, §4.14°)

Electrabel 1

Un nouveau contrat de 2 ans pour la fourniture du gaz et de l'électricité a été conclu avec Electrabel.

Il couvre la période du 01/03/2016 au 01/03/2018 ;

A titre d'exemple, le prix au MWh pour le gaz est descendu à 21,11 € au 01/03/2016 contre 30,40 € en 2014/2015 **soit un gain de 9,29 € par MWh.**

- Il est demandé à l'AG de confirmer la souscription de ce nouveau contrat

Marquent leur accord : 2.804,50 Quotités

Votent contre : 0,00 Quotités

S'abstiennent : 118,75 Quotités (déduits du quorum des votes)

Proposition approuvée à 100,00 %

Assurances

M. Brams demande qu'une tarification soit demandée à BB COVER. Il craint que AXA qui couvre actuellement la copropriété en risques incendie n'applique une règle proportionnelle lors d'un sinistre : il remet quelques documents qui sont joints en annexe du PV avec la réponse de M. MILLER ainsi que détaillé au point 7

6° Sécurité –Serrures électromagnétiques sur les portes d'accès.

Nous avons reçu une offre de la Serrurerie CLABOTS pour le placement d'un verrouillage de sécurité sur les portes d'accès communes de notre immeuble.

Sont concernées : les 3 portes d'entrée des halls, les 2 portes donnant sur l'aire de roulage arrière (25 et 27) et la porte sur le pignon du 23.

Le montant total des travaux sera de l'ordre de **18.000 €.**

Pour rappel, une assemblée générale antérieure a décidé que la demande obligatoire d'offres à plusieurs entreprises, ne devaient se faire que pour des dépense **excédant 50.000 €.**

Il est demandé à l'assemblée de voter et d'approuver sur cette réalisation

Marquent leur accord : 2.523,25 Quotités
Votent contre : 251,50 Quotités

S'abstiennent : 148,50 Quotités (déduits du quorum des votes)

Proposition approuvée à 90,94 %

7° Rapport sur la situation des assurances, contentieux et litiges.

M. Marc MILLER fait un bref exposé à ce propos.

Le détail figure **en annexe du présent PV.**

M. BRAMS interpelle M. MILLER à propos des craintes qu'il a à propos d'une règle proportionnelle en cas de sinistres. Il dépose des documents dont des extraits du contrat en demandant qu'elles soient jointes au PV et en remet copie à une scrutatrice.

Compte tenu que ce point ne figurait pas à l'ordre du jour, ces pièces sont jointes **en annexe** ainsi que la réponse détaillée de M. MILLER.

8° Rapport des Commissaires aux comptes.

M. Stéphan BRIXHE commente ce rapport dont vous trouverez **copie en annexe** de ce PV.

9° Décharges à donner

Le principe de cette décharge est lié à l'obligation pesant sur tout mandataire de rendre compte de sa gestion conformément à l'article 1993 du Code Civil.

Cette décharge englobe l'ensemble des actes posés par le mandataire dans le cadre de sa mission.

Il est demandé à l'assemblée de voter et de donner la décharge.

9.1 Au mandataire dans le cadre des pouvoirs qui lui ont été délégués par le syndic avec l'accord de l'AG

Marquent leur accord : 2883,25 Quotités

Votent contre : 19,00 Quotités

S'abstiennent : 21,00 Quotités (déduits du quorum des votes)

Proposition approuvée à 99,35 %

9.2 Au Conseil de copropriété

NB : Monsieur BRAMS a demandé de ne pas accorder la décharge au conseil de Copropriété du fait que le rapport semestriel du deuxième trimestre 2016 n'avait pas été rédigé ni distribué.

M. BRIXHE signale qu'en ce 18 mars 2016 la période d'observation n'est pas terminée et que ce rapport sera édité après l'échéance du 31 mars 2016, soit dans le courant d'avril 2016. (**voir l'annexe à la fin du PV**)

Il est demandé à l'assemblée d'approuver ou non la décharge au Conseil

Marquent leur accord : 2.579,00 Quotités

Votent contre : 186,50 Quotités

S'abstiennent : 157,75 Quotités (déduits du quorum des votes)

Proposition approuvée à 93,26 %

9.3 Aux Commissaires aux comptes

Marquent leur accord : 2.861,25 Quotités

Votent contre : 0,00 Quotités

S'abstiennent : 62,00 Quotités (déduits du quorum des votes)

Proposition approuvée à 100,00 %

9.4 Décharge au syndic pour l'ensemble de sa gestion.

Par cette décharge, l'AG reconnaît explicitement approuver les comptes de l'exercice 2015

Marquent leur accord : 2.840,25 Quotités

Votent contre : 41,00 Quotités

S'abstiennent : 42,00 Quotités (déduits du quorum des votes)

Proposition approuvée à 98,58 %

10° Budgets prévisionnels 2016 – Art. 577.8, §4,18

10.1 FONDS DE ROULEMENT

On entend par « **Fonds de roulement** », la somme des avances faites par les copropriétaires à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie. Le **fonds de roulement** proposé demeure inchangé pour 2016 et s'élève donc à :

519.866,04 € pour l'année, ou encore

129.966,51 € par trimestre soit 24,71 € par quotité.

➤ **Il est demandé à l'assemblée de voter et d'approuver ce budget.**

Marquent leur accord : 2.883,25 Quotités

Votent contre : 19,00 Quotités

S'abstiennent : 21,00 Quotités (déduits du quorum des votes)

Proposition approuvée à 99,35 %

10.2 FOND DE RESERVE

Le fond de réserve demeure inchangé pour 2016 et s'élève donc à :

162.581,84 € pour l'année soit 30,92 € par quotité, ou encore

40.645,46 € par trimestre soit 7,73 € par quotité.

Les frais de servitude 2015 imputables à Cicéron 2 s'inscriront comme recette dans les comptes 2016 de l'ACP.

- Il est demandé à l'assemblée de voter et d'approuver de budget.

Marquent leur accord : 2.881,25 Quotités

Votent contre : 21,00 Quotités

S'abstiennent : 21,00 Quotités (déduits du quorum des votes)

Proposition approuvée à 99,28 %

11 Personnel – Gratifications - Procuration

11.1 Gratifications

➤ Concierge Mme PELSENEER : 10% d'un 13^e mois

➤ Femme d'ouvrage Mme BUFFA : 0 %

➤ Ouvrier technique M. BOURAKI : 10 % d'un 13^e mois.

- Il est demandé à l'AG de voter et d'approuver ces gratifications.

Marquent leur accord : 2.781,50 Quotités

Votent contre : 78,75 Quotités

S'abstiennent : 63,00 Quotités (déduits du quorum des votes)

Proposition approuvée à 97,25 %

11.2 Procuration donnée aux membres du Conseil de copropriété et au personnel, pour recevoir les recommandés destinés à l'ACP Cicéron.

- Il est demandé à l'AG de voter et d'octroyer ces procurations.

Marquent leur accord : 2.909,25 Quotités

Votent contre : 0,00 Quotités

S'abstiennent : 14,00 Quotités (déduits du quorum des votes)

Proposition approuvée à 100,00 %

12 Conseil de copropriété

12.1 Candidatures

Mme Natalie LACROIX et MM. Etienne BRAMS, Stephan BRIXHE, Olivier HANON, Marc MILLER, Dorino NERVESA, et Jean VANDERMOSTEN.

Ce Conseil maintiendra les permanences 1 fois par semaine, le mardi de 19H00 à 20H00.

12.2 Election.

- **Il est demandé à l'assemblée de voter et de marquer accord sur ces candidatures.**

Marquent leur accord : 2.800,50 Quotités

Votent contre : 0,00 Quotités

S'abstiennent : 122,75 Quotités (déduits du quorum des votes)

Proposition approuvée à 100,00 %

13 Commissaires aux comptes Art. 577-8 /2

13.1 Candidatures

Le Commissaire sortant représente sa candidature, soit **M. BRIXHE**.

Mme MONTES DIAZ et M. HANON présentent leurs candidatures pour l'assister dans cette tâche.

13.2 Election

- **Il est demandé à l'AG de voter et de marquer accord sur ces candidatures.**

Marquent leur accord : 2.884,25 Quotités

Votent contre : 0,00 Quotités

S'abstiennent : 39,00 Quotités (déduits du quorum des votes)

Proposition approuvée à 100,00 %

14 Syndic

14.1 Reconduction du mandat

Confirmation du mandat d'un an du syndic pour la gestion complète de l'immeuble comprenant , notamment, la poursuite des contrevenants en justice en cas de non -respect de l'acte de base, du règlement de copropriété, du R.O.I. et, dans le cadre explicite de l'article 26 du R.O.I., de poursuivre par tout moyen de droit, le recouvrement des sommes dues à l'ACP.

- **Il est demandé à l'AG de voter et de réélire le syndic.**

Marquent leur accord : 2.883,25 Quotités

Votent contre : 0,00 Quotités

S'abstiennent : 40,00 Quotités (déduits du quorum des votes)

Proposition approuvée à 100,00 %

14.2 Permanences du syndic.

Le syndic propose de tenir une permanence chaque jeudi de 14H30' à 15H30' au siège de l'immeuble : ces prestations ne rentrent pas dans les missions légales de base du syndic, ce dernier facturera à l'ACP une somme de 50,00 € par permanence effective.

Il est à noter que ceci compenserait aussi le coût des prestations supportées par le syndic depuis qu'il n'y a plus de gérants.

➤ **Il est demandé à l'AG de voter et de marquer son accord.**

Marquent leur accord : 2.197,25 Quotités

Votent contre : 435,75 Quotités

S'abstiennent : 272,25 Quotités (déduits du quorum des votes)

Proposition approuvée à 82,88 %

15 Délégations de pouvoirs par le syndic (Art.577-8, §5)

Le syndic est seul responsable de sa gestion ; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale, et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

➤ **A M. Marc MILLER**

- Assurer le suivi des dossiers « sinistres » incomptant à l'association des copropriétaires, gérer les litiges et représenter la copropriété en justice.
- Gérer le contentieux des copropriétaires (impayés) une fois le stade amiable dépassé.
- Gérer administrativement le personnel.

➤ **Il est demandé à l'AG de voter et de marquer accord ou non sur ces délégations, et donc de marquer ou non leur confiance.**

Marquent leur accord : 2.794,50 Quotités

Votent contre : 64,00 Quotités

S'abstiennent : 64,75 Quotités (déduits du quorum des votes)

Proposition approuvée à 97,76 %

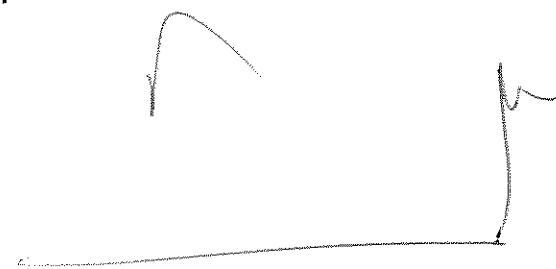
16 Communication à faire aux locataires (Art. 577-8, § 5)

Conformément à l'article 2 de notre R.O.I., le syndic a l'obligation de communiquer aux locataires les décisions qui sont prises par l'AG et qui peuvent leur être opposées. Un bulletin d'information spécifique sera adressé aux locataires de la résidence, les informant des décisions qui peuvent les concerner.

17 Divers

Le syndic lève la séance à 21h50 après que le président ait donné lecture du présent PV.

Signatures :

- **Les scrutatrices : Mmes ALCOLEA et TILLY**
 - **Le syndic M. P. HERMAN**
 - **Le Président de l'AG : Marc MILLER**
- 

Annexe

QUESTIONS de M. BRAMS à l'AG du 18 mars 2016 et réponses

➤ Règle proportionnelle sinistres Incendie

Nous tenons à dissiper les craintes infondées qui ont fait l'objet de cette intervention et qui ressortent de documents datant de décembre **2012** annexés au PV de l'AG à la demande de Monsieur BRAMS. Cette réaction pour le moins tardive (39 mois) nous étonne car Monsieur BRAMS aurait pu, si la réponse donnée à l'époque ne lui suffisait pas, soulever le problème à l'occasion des nombreuses réunions du Conseil de copropriété dont il faisait partie, et non attendre une assemblée générale pour le faire (la 4eme depuis l'édition du document de 2012).

De plus, nous habitons le même immeuble et nous ne voyons pas ce qui a pu empêcher M. BRAMS de prendre contact.

- Le capital est le même depuis la souscription du contrat, mais il a été indexé chaque année sur base de l'indice des prix à la construction (ABEX) afin que ce capital suive l'évolution réelle du coût de la reconstruction à neuf.

C'est ainsi que le **capital assuré actuellement** auprès d'AXA, au dernier indice ABEX (744) s'élève à **39.756.369 € (39 millions 756 mille 369 €)**

- Le capital assuré représente uniquement la **valeur de reconstruction à neuf**, sans devoir tenir compte d'autres éléments immatériels, tels que le prix du terrain, la présence de commerces à proximité, ou de transports en commun à proximité, ni la loi de l'offre et de la demande, tous les éléments qui interviennent uniquement en cas de la vente d'un bien.

Le capital assuré est donc toujours fortement inférieur à la somme que l'on obtiendrait en additionnant le prix de vente de gré à gré de chacun des appartements.

- A l'occasion de chaque sinistre, les experts mandatés par la compagnie ont également pour mission de vérifier la **suffisance du capital assuré**, et depuis la souscription du contrat aucun expert n'a jamais invoqué la moindre sous-évaluation de la valeur de reconstruction de l'immeuble....

Il n'y a donc aucune crainte à avoir, mais si l'assemblée générale le décidait, il est possible de demander une estimation de la valeur de reconstruction à la compagnie et ce pour un coût de plusieurs centaines d'euros qui seraient dépendus sans utilité.

Il faut aussi savoir que la statistique « sinistres » n'est pas brillante et qu'il y a un danger potentiel à demander celle-ci à la compagnie qui pourrait à cette occasion revoir le montant de la franchise.

➤ Décharge au Conseil de copropriété – Rapport semestriel

M.BRAMS demande de ne pas accorder la décharge au Conseil de copropriété du fait que le rapport semestriel du 2^e trimestre 2016 n'a pas été rédigé ni distribué.

- La loi (article 577-7) exige en effet que le Conseil adresse aux copropriétaires un rapport
La loi ne précise pas une date limite pour cette distribution. La période concernée, choisie par le Conseil de copropriété, a été de respecter le calendrier civil, soit ici pour la période du 1^{er} octobre 2015 **au 31 mars 2016**)

Antérieurement, le ou les gérants avaient choisi de rédiger le rapport pour la période du 15 septembre au 15 mars de l'année suivante et le faisait envoyer avec l'appel de fonds su 2^e trimestre.

Ce rapport est actuellement édité (le 04 04 2016) et est annexé au présent PV.

Marc MILLER

ANNEXE

Assemblée générale du 18 mars 2016

Point 7 de l'ordre du jour

Rapport sur la situation des assurances, du contentieux et litiges Exercice 2015.

ASSURANCES

L'année a connu peu de sinistres et d'une importance faible au point de vue des coûts, ce qui nous permet de conserver une statistique sinistre acceptable et d'ainsi conserver une franchise minimale (soit la franchise légale de + ou- 250,00 €).

➤ SIN Dégâts des eaux du 14 01 2015 C09

C10 /

Fuite de la cabine de douche au C10 provoquant des dommages au C09 pour 1.102,00 € et des frais de recherches de 307,40 €. La totalité de ces frais a été remboursée par le propriétaire du C10.

➤ SIN Dégâts des eaux du 20 02 2015 S05 / S04

Une fuite sur le mitigeur d'eau chaude a provoqué des dommages dans l'appartement inférieur. Les dommages se sont élevés à 592,00. La compagnie a réglé, sous déduction de la franchise de 241,62 € la somme de 385,90 € au préjudicié et exerce le recours pour la franchise vis-à-vis de la propriétaire du S05.

➤ SIN Dégâts des eaux du 21 02 2015 J13 / M12

Non fermeture d'un robinet d'eau chaude par le locataire du J13 ayant provoqué des dommages dans l'appartement M12 : la compagnie exercera un recours contre le responsable couvert par CORONA en RC Vie Privée.

Le devis de remise en état n'a pas été fourni à ce jour.

➤ SIN Heurt de véhicule du 16 03 2015 VEHICULE TIERS.

Les dommages occasionnés étaient de 359,87 € remboursés par le propriétaire du véhicule.

➤ SIN Dégâts des eaux du 18 06 2015 T04 / T03

Fuite canalisation encastrée cuisine du T04. Dommages au T03 de 944,06 euros dont franchise de 244,06 euros. La franchise a été remboursée par le propriétaire du T04.

➤ **SIN Dégâts des eaux du 27 06 2015** **S01 / rsS**

Les devis ont été demandés le 02 juillet 2015 et à ce jour aucun devis n'a été transmis.

➤ **SIN Bris de vitre du 19 09 2015** **N09**

Bris de la séparation de terrasses : Un devis a été demandé le 22 09 2015 et est toujours sans réponse.

Marc MILLER

ANNEXE

Assemblée générale du 18 mars 2016 Point 7 de l'ordre du jour

CONTENTIEUX

165/ L11 Mme JACOBS

Clôture 2014 impayée.

Montant de la dette :

Principal : 1.468,84 € - Frais accessoires : 300,85 € soit un **total de 1.769,69 €**

Citation en justice après de multiples rappels.

Le jugement du 09 septembre 2015 condamne la débitrice à :

1.769,69 € plus les intérêts à 7% sur le principal, plus les dépens 368,26 €

Malgré la signification du jugement aucun paiement n'est effectué.

La saisie immobilière est commandée le 20 11 2015 et signifiée le 28 01 2016.

Dossier en attente de la date de la vente publique par un notaire.

Débours actuels de la copropriété :

Huissier de justice pour 1.182,56 € (à récupérer lors de la vente)

Provisions à l'avocat pour 733,90 € (l'indemnité de procédure maximale à récupérer serait de 1.100,00 €)

Soit des **débours actuels de 1.916,46 €** qui seront partiellement récupérés.

178/ M09 Mme TOCK

Mme TOCK est décédée en janvier 2014 après avoir vendu son appartement en mai 2013.

La clôture de l'exercice 2013 n'a pu être établie qu'en début 2014 soit après son décès.

Cette clôture présentait une dette de 600,70 €. L'héritier serait son fils (Samy KILANI)

Après une lettre recommandée de l'avocat et des recherches et une sommation par huissier, nous avons appris que M. KILANI avait « disparu » des dossiers de l'état civil et n'a pu être retrouvé ; Compte tenu des frais importants que constituaient la poursuite de ce recours, tels que frais administratifs et de recherches, frais d'huissier, et honoraires d'avocat, ce dernier nous a confirmé que ces frais représenteraient pour la copropriété plus du double de la somme due.

Le Conseil de copropriété, en accord avec le syndic a donc décidé d'abandonner la procédure.

Les frais d'huissier se sont déjà élevés à 796,88 € pour les recherches et les honoraires de l'avocat à 385,99 € soit **un total de 1.182,87 €**

273/ T03 LECHIEN

Ce dossier remonte à la clôture de l'exercice 2013.

Suite à la vente de son parking et par des paiements mensuels un montant de 2.644,33 € a été versé par son notaire en avril 2015 et le solde de 562,02 par le débiteur le 05 octobre 2015, ce qui a mis fin à ce contentieux.

Assemblée générale du 18 mars 2016

ANNEXE

Point 7 de l'ordre du jour

LITIGES

➤ APPARTEMENT E03

Les locataires de cet appartement ont cumulé les infractions au Règlement d'Ordre Intérieur, tels que : dégradations volontaires des parties communes (article 10 du R.O.I.) et salissures, déménagement par ascenseur. Le coût de ces dégradations et les pénalités appliquées s'établissent comme suit :

• Dégradation volontaire (article 24 du R.O.I.)	pénalité de	250,00 €.
• Remplacement d'un couvercle de boîte aux lettres détérioré		60,00 €
• Réparation plafonnage et d'un chambranle de porte		40,00 €
• Nettoyage des salissures des parties communes (2H00)		40,00 €
• Taxe de déménagement ordinaire (article 9.6 du R.O.I.)		40,00 €
• Déménagement par ascenseur (article 10.1) Pénalité		250,00 €
TOTAL		680,00

Ce montant a été réglé par le propriétaire

➤ APPARTEMENT riS

Le locataire de cet appartement a été détecté par la vidéo surveillance. La nuit du 17 au 18 juillet 2015, celui-ci a pénétré dans le garage commun et y a détruit le dispositif de la commande électrique de sa porte.

Il dérobe un niveau d'eau appartenant dans local où l'on stocke le sel de déneigement.

Les faits ont été signalés à la Police d'Evere.

Le locataire qui, d'après lui, était en « état second » au moment des faits, est passé à 2 reprises pour s'excuser de son comportement : il a restitué le niveau d'eau dérobé.

• Le coût de réparation de la porte du garage s'est élevé à	262,50 €
• La pénalité appliquée à	250,00 €
TOTAL	512,50 €

Ces montants ont été récupérés.

- D'autres infractions, de moindre importance ont été relevées au cours de l'exercice et ont donné lieu à la perception des pénalités y relatives.

Marc MILLER, Mandataire ACP Cicéron

RESIDENCE CICERON
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
COMPTES ARRETES AU 31 DECEMBRE 2015

Nous avons l'honneur de vous présenter le rapport des Commissaires aux comptes pour l'exercice arrêté au **31 décembre 2015**.

FONDS DE ROULEMENT DEPENSES COURANTES

Tous les documents comptables nous ont été soumis en temps utiles.

Nous avons reçu toutes les informations et explications de la part du syndic et, avons pu constater la régularité des opérations comptables. Celles-ci ont été imputées correctement d'après les nouvelles consignes parues au Moniteur Belge, vérifiées et approuvées unanimement.

Fonds de réserve

Le fonds de réserve était de **102.574,11 € au 31-12-2014**

Ce fonds de réserve a été augmenté par :

Appels trimestriels	162.581,84 €
Intérêts sur les capitaux placés	667,48 €
Régulation 2014	6.116,00 €
Apurement de comptes internes	3.305,81 €

Soit **275.245,24 €**

Il a été diminué par :

Travaux des terrasses (Solde) **- 11.878,35 €**

Il se solde donc pour l'exercice 2015 à 263.366,89 €

Pour mémoire :

le F.de Rés. doit encore recevoir 4088,00 € (location des caves) et 1690,00 € (pénalités) pour 2015.

La situation exacte du fonds de réserve est jointe à notre rapport.

Dès lors, nous vous proposons d'approuver les comptes de l'exercice 2015 et d'accorder la décharge financière et administrative à G.T.I., Syndic de notre immeuble.

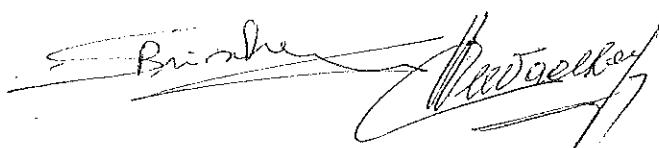
Rédigé à Evere, le 1er mars 2016

Les Commissaires aux Comptes

M. Brixhe S

M. Dewaelheyns J-P

M. Hanon O





G.T.I. Herman <gtisprl@gmail.com>

PV de l'AG dd 18.03.2016 ACP Cicéron Pt 5 et Pt 9.

1 message

brams etienne <etienne.brams@skynet.be>
À : gtisprl@gmail.com
Cc : Fierens Michel <mfierens@skynet.be>

31 mars 2016 à 17:59

Monsieur Herman bonjour,

Pour le PV de la réunion - Pt 5 Evaluation des contrats (Art 577-8, § 4,14°)

Je joins à la présente copie du document que j'ai remis à Mr Miller lors de l'AG en demandant de contacter la Cie d'Assurance B-Cover avec en annexe deux cartes de deux représentants de cette société pour l'élaboration d'une offre.

Je joins également copie du document que j'ai remis à Mme TILLY, scrutatrice, en demandant que ce document soit joint au PV. Ayant retrouvé ce document dans la salle après la réunion je crains que vous serez dans l'impossibilité de joindre le document en question et que je devrais demander au juge de paix l'annulation de l'assemblée.

-Il s'agit de la page 3/4 de notre contrat d'assurance 811.174.555 dans laquelle il est stipulé noir sur blanc que :

"Vous reconnaissiez qu'un système permettant la suppression de la règle proportionnelle vous a été présentée et que vous n'y avez pas souscrit."

Je tiens à ce que cette page de notre contrat d'assurance dd 19.09.2009 soit jointe au PV

En annexe= cartes de visite de deux représentants de la Cie B-Cover

Extrait de notre contrat d'assurance dd 19.07.2009 avec mention de la règle de proportionnalité

Pour le PV de la réunion - Pt 9 .2

Décharge au Conseil de Copropriété.

Mr Brams demande l'AG de ne pas accorder la décharge au conseil de Copropriété du fait que le rapport semestriel du 2^{ème} trimestre 2016 n'a pas été rédigé ni distribué

<<...>>

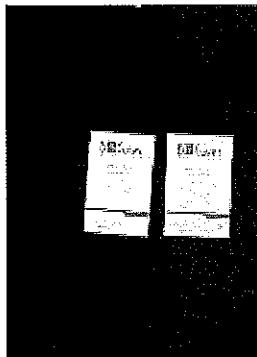
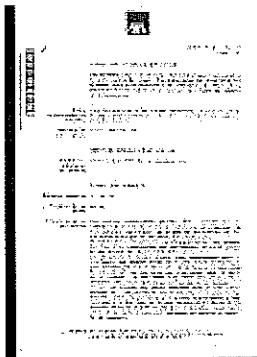
Page 3/4 du contrat1

<<...>>

Brams Etienne

0496.96.53.68

2 pièces jointes



(

(



CONTRAT N° 811.174.555
Page 3/4

/CMB255001.C.41816.177/0064.1160117.00012.00012.00012/PS-NBZ/CIP/



CLAUSES PARTICULIERES D'APPLICATION

Les éléments repris ci-dessous servent à l'appreciation et à la tarification du risque. Toute modification relative à ces éléments doit être déclarée à la Compagnie; à défaut, nous pourrions exercer un droit de recours ou refuser ou réduire notre prestation.

Règle proportionnelle bâtiment Vous reconnaissiez qu'un système permettant la suppression de la règle proportionnelle vous a été présenté et que vous n'y avez pas souscrit.

Indice à la souscription Indice ABEX 695,000

CONDITIONS GENERALES D'APPLICATION

Conditions générales ci-jointes références 4183793 du 1er novembre 2008

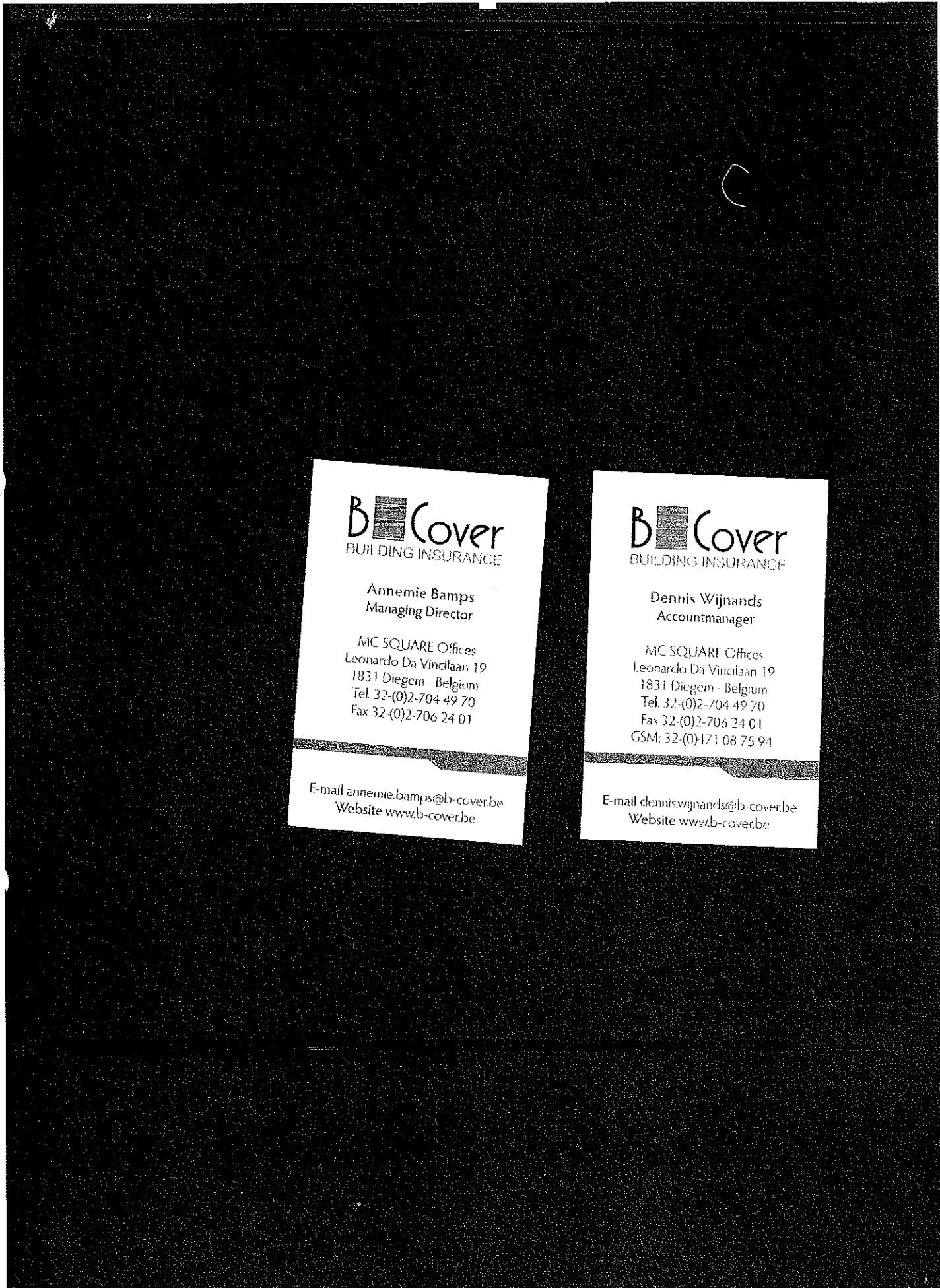
DISPOSITIONS GENERALES

Echéance annuelle 19 juillet

Paiement de la prime annuel

Protection de la vie privée Les données communiquées peuvent être traitées par la compagnie d'assurances en vue du service à la clientèle, de l'acceptation des risques, de la gestion des contrats et des sinistres ainsi que du règlement des prestations. En vue d'offrir les services les plus appropriés, ces données pourront être communiquées aux entreprises de notre groupe ou aux entreprises en relation avec celles-ci. Les personnes concernées donnent leur consentement pour le traitement des données relatives à leur santé lorsqu'elles sont nécessaires à l'acceptation, la gestion et l'exécution du contrat par les gestionnaires intervenant dans le cadre de ce contrat. Ce traitement est prévu par la loi du 8 décembre 1992 relative à la protection de la vie privée. Toutes les informations seront traitées avec la plus grande discréetion. Les personnes concernées peuvent connaître ces données, les faire rectifier et s'opposer gratuitement à leur traitement à des fins de direct marketing au moyen d'une demande datée et signée accompagnée d'une photocopie recto verso de la carte d'identité, adressée au service clientèle de la compagnie.

AXA Belgium, S.A. d'assurances agréée sous le n° 0039 (A.R. 04-07-1979, H.B. 14-07-1979)
Siège social : boulevard du Souverain 25 - B-1170 Bruxelles • Tél. : 02 678 61 11 • Fax 02 678 93 46
Internet : www.axa.be • N° BCE: TVA BE 0404.483.367 RPH Bruxelles



Evere le 04 avril 2016

Rapport semestriel du Conseil de Copropriété – 10

Rapport semestriel période « octobre 2015 à mars 2016 ».

1) Le règlement de travail du personnel Cicéron :

Le Conseil de Copropriété, après avoir constaté l'obsolescence de son règlement de travail, qui n'était plus en adéquation avec la législation des suites des nombreuses évolutions de ces dernières années, s'était donné pour mission d'en produire un nouveau réactualisé. Un groupe restreint a élaboré une nouvelle mouture qui a été soumise, dans un premier temps, à l'ensemble du Conseil de Copropriété, pour ensuite être soumis à une approbation juridique.

Après quoi, ce nouveau règlement a alors suivi le cheminement légal (mise à disposition des travailleurs afin qu'ils apportent leurs remarques ou posent leurs questions) avant d'être déposé pour enregistrement aux greffes pour prise de cours officielle.

Ceci a été fait par G.T.I. et nous sommes en attente de la validation par le bureau d'enregistrement.

2) Les relevés ISTA du 29/09/2015 :

Les relevés effectués par ISTA se sont déroulés dans de bonnes conditions. Seuls 9 appartements n'ont pu être visités. Ils ont fait l'objet d'un second passage par ISTA dont les frais ont été facturés individuellement.

3) ISTA ; une proposition chiffrée de « Télé-relève » :

En 2010, une offre de prix avait été faite par ISTA afin de passer nos installations (compteurs d'eaux + calorimètres chauffages) communes et privatives au système du « tout automatique ». Beaucoup trop onéreux avions nous conclu ! En 2015, nous avons réitéré notre demande à ISTA et c'est toujours bien trop onéreux. Un supplément annuel de 12.400 €, pour le système « location » nous serait portée en compte, alors que l'option achat couterait, elle, encore plus cher, de l'ordre de 26.400€/an en comptant un amortissement sur 10 ans.

Système actuel : **9.640 €/2014 10.400 €/2015**

Système location : **22.800 €/an** comprenant les compteurs eaux et calorimètres.

Système achat : **mise de fonds** (installation) **118.000 € + frais de relevés 14.600 €/an.**

La différence minimale allant bien au-delà du double actuel, nous n'envisageons pas de modifications à court terme. Nous resterons attentifs aux évolutions du marché !

4) Prévisions budgétaires pour les charges 2016 :

En octobre 2015, tant M.Herman (GTI) que le Conseil de Copropriété (avec avis de l'équipe du commissaire aux comptes) se sont penchés sur le budget 2016. A l'unanimité il a été décidé de maintenir le budget actuel (682.447€ dont 162.581€ pour le fonds de réserve).

5) Les ascenseurs du 25 et Schindler :

Toujours beaucoup de soucis et des pannes récurrentes de nos 2 ascenseurs. Des interpellations à répétition (par M.Herman GTI) qui n'ont pas abouti malgré les menaces de porter l'affaire en justice. Il s'en est suivi une citation à comparaître, par voie d'huissier,

ACP RESIDENCE CICERON
BCE – 0850 195 397

devant la justice de paix de Saint-Gilles, celle-ci était assortie d'une astreinte de 500 €/jour.

Ensuite de quoi une offre de prix et une date de travaux nous ont été proposées par Schindler.

Plutôt que de partir dans un procès, long, couteux et engendrant plus que certainement encore de multiples désagréments aux utilisateurs, le Conseil de Copropriété a décidé d'accepter la proposition, ce qui a débouché sur la remise en état (retrait des portes « bus » et placement d'un faisceau de cellules) des 2 ascenseurs et des résultats que nous connaissons aujourd'hui.

6) La toiture :

Pour rappel, 4 offres nous sont parvenues avec des différences de prix plus que conséquentes allant de 532.700 € à 863.200 (différence de 330.500 €). La complexité de compréhension des offres reçues et le souci du respect du « bien faire dans les règles de l'art », ont incité le Conseil de Copropriété et M.Herman (GTI) à faire appel à SECO (organisme de contrôle et de suivi de travaux). Plusieurs remarques ont été apportées et les offres renvoyées à leurs expéditeurs pour adaptation.

Nous sommes, depuis ce moment là, en attente de réactions des différents entrepreneurs. M. Herman (GTI) a dû relancer le bureau d'architectes à plusieurs reprises et SECO n'a toujours pas reçu toutes les offres. Nous ne pourrons prendre de positions qu'une fois toutes les données (prix, délais, aspects techniques) en notre possession. En fonction du choix retenu, l'aspect financier sera alors étudié. Notre première ébauche du « fonds de réserves » laisse apparaître que nous ne pourrons débuter les travaux qu'aux alentours du printemps 2018.

7) La réorganisation de fonctionnement du Conseil de Copropriété avec le Syndic :

Comme déjà signalé dans le précédent rapport semestriel, chacun prend lentement ses marques et très peu de soucis sont rencontrés. M.Herman (GTI) gère et remplit correctement ses nouvelles obligations (résultant des démissions des gérants lors de l'A.G de mars 2015) et, tant la collaboration que la communication sont positives.

Un rappel a toutefois été adressé à M.Herman (GTI) en ce qui concerne la transmission des courriers de pénalités, qui doit **IMPERATIVEMENT** se faire à l'ensemble des membres du Conseil de Copropriété.

Pour rappel, M.Herman (GTI) est le seul représentant légal pour la copropriété et le Conseil de Copropriété n'assume qu'une mission de contrôle de ses missions.

8) Connexion Internet :

Vu les changements opérés au sein des membres du Conseil de Copropriété et des gérants, il est devenu **impératif** de n'adresser vos mails qu'à l'unique adresse suivante : gtisprl@gmail.com

9) Renforcement de la sécurité de nos portes d'accès à l'immeuble :

L'Assemblée Générale du 18 mars 2016 a voté positivement le renforcement des portes d'accès à l'immeuble. Des systèmes de fermeture par électro-aimants seront rajoutés sur les portes existantes. Les dates de travaux seront communiquées dès que possible.

Le Conseil de Copropriété

Copropriétaires qui ont voté contre une décision de l'AG du 18/03/2016
eude-eigenaars die tegen een beslissing hebben gestemd op de AV van 18/03/2016

ACP CICERON - VME CICERO

Copropriétaires qui se sont abstenus lors d'une décision de l'AG du 18/03/2016
Mede-eigenaars die zich hebben onthouden bij hun stembeurt op de AV van 18/03/2016

ACP CICERON - VME CICERO

Présents/représentés :	Quotités =	2.944,25
Nb =		148,00

ACP - Cicéron - Scores de l'AG du 18/03/2016

Points	4	5	6	9.1	9.2	9.3	9.4	10.1	10.2
Majorité à	75 %	+50 %	75 %	+50 %	+50 %	+50 %	+50 %	+50 %	+50 %
Nuls / Bl	21,00	21,00	21,00	21,00	21,00	21,00	21,00	21,00	21,00
Abst	62,00	118,75	148,50	21,00	157,75	62,00	42,00	21,00	21,00
Non	64,00	0,00	251,50	19,00	186,50	0,00	41,00	19,00	21,00
Oui	2.797,25	2.804,50	2.523,25	2.883,25	2.579,00	2.861,25	2.840,25	2.883,25	2.881,25
Accepté %	97,76%	100,00%	90,94%	99,35%	93,26%	100,00%	98,58%	99,35%	99,35%

ACP Cicéron - Scores de l'AG du 18/03/2016

Points	11.1	11.2	12.2	13.2	14.1	14.2	15
Majorité à	+50 %	+50 %	+50 %	+50 %	+50 %	+50 %	+50 %
Nuls / Bl	21,00	21,00	21,00	21,00	21,00	21,00	21,00
Abst	63,00	14,00	122,75	39,00	40,00	272,25	64,75
Non	78,75	0,00	0,00	0,00	0,00	435,75	64,00
Oui	2.781,50	2.909,25	2.800,50	2.884,25	2.883,25	2.197,25	2.794,50
Accepté %	97,25%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	82,88%	97,76%