

**Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire de l'  
ACP Résidence CICERON (BCE 0850 195 397) du 17 mars 2017 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 valablement délibérer sur l'Ordre du jour.

**Le nombre des propriétaires présents ou représentés est de 159 sur 272  
Totalisant 2961,25 / 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, les votes positifs ont été exprimés à mains levées.

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

- A) Nomination du /ou de la président(e) de séance : Est désigné : M. MILLER Marc
- B) Sont désigné(e)s en tant que scrutatrices : Mmes TILLY et HOOGSTEYN.:
- C) Le secrétaire : Cette tâche revient au syndic

**2. PV de l'AG du 18 mars 2016**

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**

M. MILLER fait rapport à l'assemblée : voir annexe 1.

**4. Litige avec ISTA et contrat avec AQUATEL**

Comme signalé dans la convocation à l'AG, l'idée serait de renoncer au contrat qui nous lie à ISTA et de souscrire un nouveau contrat avec Aquatel à Verviers.

M.BRAMS explique que depuis quelques années nous découvrons de plus en plus d'erreurs dans les relevés d'ISTA, qui essaie de nous imputer de nouvelles charges totalement injustifiées, et ce en vue de nous mettre la pression et de nous obliger à passer aux relevés par calorimètres et compteurs d'eau à radiofréquences.

C'est ainsi que cette année apparaissent des frais de déplacement (51,33€) et des frais de traitement manuel "non radio" (292,76€) tandis que les frais de participation dans le recyclage des tubes des anciens calorimètres passent de 940,73 (en 2015) à 1266,00 € (en 2016) et tout cela sans aucune concertation et alors que rien n'est prévu contractuellement à ce sujet. De commun accord avec le syndic, les frais jugés abusifs ont été contestés et non payés. Quoiqu'il en soit, les pratiques d'ISTA et la mentalité de cette société ne nous incitent guère à lui maintenir notre confiance.

Après recherche sur le marché, nous avons ouvert des négociations avec la firme AQUATEL de Verviers travaillant régulièrement dans la région Bruxelloise et qui nous donne toutes garanties quant à une parfaite exécution des relevés futurs et qui ne facture pas des postes fantaisistes et abusifs. Le coût des relevés sera de 9.161,52 € par an avec un contrat de 10 ans. Il vous est dès lors demandé de marquer votre accord pour le renon à donner à ISTA et la souscription d'un nouveau contrat avec **AQUATEL pour une durée de 10 ans.**

L'assemblée se prononce comme suit :

OUI	2899,50 quotités
NON	0
ABSTENTIONS	61,50 quotités

**Les propositions sont donc retenues à l'unanimité, soit 100% des voix**

## **5. Travaux**

### **A) Toiture**

**Natalie LACROIX** explique que, comme prévu, les travaux ne pourront être commencés que lorsque le fond de réserve sera suffisamment alimenté : pour mémoire ce fond s'élèvera à + ou – 600.000 € à la fin de 2017 et ce pour autant que des frais inattendus ne surviennent : dès lors les travaux ne pourront débuter qu'au printemps 2018. Dans un premier temps il avait été envisagé de supprimer les cloisons latérales hautes des terrasses du toit. Cette idée a cependant été abandonnée et elles seront reconstruites "à l'identique" et dans le respect des normes légales actuelles tandis que celles qui avaient totalement ou partiellement disparues seront reconstruite, de sorte que le 13eme étage retrouve son homogénéité et son aspect extérieur originel. Compte tenu de cette option le coût du chantier pourrait légèrement dépasser le budget de 600.000 € initialement prévu.

**Natalie LACROIX** expose l'historique de ce dossier :

**AG 2014** : Le principe de la réfection prioritaire des toitures a été entériné (étant donné les fuites qui avaient été réparées provisoirement) et le lancement d'une étude préliminaire.

→ Un cahier des charges d'une cinquantaine de pages a été réalisé par le bureau d'architectes MEDORI qui a lancé un appel d'offre auprès de 4 entreprises du marché.

**AG 2015** : Suite à la réception du tableau de synthèse chiffrée des 4 offres l'avis du bureau /MEDORI se portait sur celle de la société TROIANI (la moins chère). Vous aviez reçu avec votre convocation à l'AG le tableau reprenant ces 4 devis.

A ce moment l'on espérait pouvoir réaliser ces travaux en 2016. Pour des raisons personnelles, notre syndic (G.T.I.) a supprimé ce point de l'ordre du jour et l'a reporté à l'AG de 2016.

Durant cette année 2015, appel fut fait au bureau SECO (Bureau de contrôles technique indépendant pour tout ce qui touche à la construction) SECO avait déjà surveillé la réfection de nos terrasses et nous voulions avoir un avis indépendant sur l'ensemble du dossier c.à.d. le cahier des charges, les devis -les capacités techniques et financières des entreprises soumissionnaires.

SECO a formulé certaines remarques au bureau MEDORI qui les a communiquées aux entreprises soumissionnaires afin qu'elles actualisent leur offre.

Entretemps il apparaissait clairement que si nous voulions éviter un appel de fonds extraordinaire, nous devrions patienter jusqu'au début 2018 pour entamer ces travaux.

**AG 2016** : Il a été voté à 97,76 % la poursuite de la préparation technique et financière de ce chantier. Après réajustement en fonction des remarques formulées, le choix de TROIANI est confirmé par MEDORI.

**AG 2017** : Après réajustement des devis en fonction des remarques formulées, le choix de MEDORI, confirmé par SECO, se porte toujours sur l'entreprise TROIANI pour un budget de + ou – 570.000 € : La différence entre l'entreprise TROIANI et la plus chère est de + 500 .000 € !!! Nous vous demandons de marquer votre accord pour le choix de TROIANI et son budget.de 570.000 €.

**Choix de l'entreprise TROIANI et accord sur le budget.** L'assemblée vote comme suit :

OUI	2799,75 quotités
NON	0
ABSTENTIONS	161,25 quotités

**Le choix de l'entreprise TROIANI et son budget sont donc approuvés à l'unanimité, soit 100% des voix**

## **B) Chauffage**

**Etienne BRAMS** demande à l'assemblée de marquer son accord pour entamer une étude technique et financière pour la mise en ordre de la chaufferie, notamment pour répondre aux remarques de l'IBGE et améliorer la ventilation du local.

OUI	2858,00 quotités
NON	0
ABSTENTIONS	102,50 quotités

**La décision de lancer une étude est donc approuvée à l'unanimité, soit 100% des voix**

## **6. Rapport sur la situation des assurances, contentieux et litiges.**

### **A) Assurances :** Le contrat a été renégocié.

Sinistres : Seuls 5 sinistres ont été déclarés pour une intervention de la compagnie de  
+ ou – 5.000, 00 €.

### **B) Contentieux** 4 dossiers significatifs sont encore en cours :

- Saisie immobilière pour une dette de + ou – 3.500,00 €.
- Saisie immobilière, dette de 4.073,00 récupérée finalement à l'amiable avant la vente :  
Nouvelle dette en récupération devant la Justice de Paix.
- Procédure en récupération de pénalités pour infractions au R.O.I. (385,45 €) : action pour le principe et condamnation obtenue le 08 02 2017.
- Suite au décès d'une copropriétaire en date du 27 février 2016, aucun héritier n'est connu. Les charges ultérieures au décès restent donc impayées. Une requête en désignation d'un curateur à succession vacante est demandée au tribunal pour un montant restant dû de + ou – 4.000,00 € (Clôture 2015 les 3 derniers trimestres 2016 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2017).

### **C) Litiges**

Les litiges connus en 2016 concernent une dizaine d'occupants pour les infractions suivantes : (Estimation des montants récupérés 2.500,00 €.)

- Dépôts sauvages dans les parties communes
- Déménagements ou emménagements sans lift, ou le dimanche
- Transport de gravats par ascenseur et/ou non nettoyage des salissures dans les parties communes après travaux privés.
- Le rapport détaillé est repris à l'annexe 2 :

## **7. Rapport du Commissaire aux comptes :**

**Stéphane BRIXHE** fait rapport à l'assemblée : voir annexe 3.

## **8. Décharges**

**8.1 Au mandataire (Marc MILLER) :** pour assurances, litiges et le personnel dans le cadre des pouvoirs délégués par le syndic avec l'accord de l'AG.

OUI	2920,50 quotités
NON	0
ABSTENTIONS	40,50 quotités

**La décharge est donc accordée à l'unanimité, soit 100% des voix**

## 8.2 Aux membres du Conseil de copropriété :

OUI	2880,50 quotités
NON	0
ABSTENTIONS	80,50 quotités

La décharge est donc accordée à l'unanimité, soit 100% des voix

## 8.3 Au Commissaire aux comptes et à ses assistants :

OUI	2880,50 quotités
NON	0
ABSTENTIONS	80,50 quotités

La décharge est donc accordée à l'unanimité, soit 100% des voix

## 8.4 Au syndic pour l'ensemble de sa gestion, y compris pour l'approbation des comptes :

OUI	2879,50 quotités
NON	0
ABSTENTIONS	81,50 quotités

La décharge est donc accordée à l'unanimité, soit 100% des voix

## 9. Budgets prévisionnels 2017

### **A) Fonds de roulement (519.866,04 €)**

OUI	2919,50 quotités
NON	0
ABSTENTIONS	41,50 quotités

Le Fonds de roulement est donc approuvé à l'unanimité, soit 100% des voix

### **B) Fonds de réserve relevé à 184.065,00€**

OUI	2898,75 quotités
NON	0
ABSTENTIONS	62,25 quotités

Ce budget est donc approuvé à l'unanimité, soit 100% des voix

## 10. Personnel : gratifications – Procurations :

### **A) Gratifications :**

Mme Pelsener : 10% d'un 13<sup>ème</sup> mois

OUI	2838,25 quotités
NON	42,25 quotités
ABSTENTIONS	80,50 quotités

Cette gratification est donc approuvée par 93,75 % des voix

**Mme Buffa : 0% d'un 13<sup>ème</sup> mois**

OUI	2777 quotités
NON	42,25 quotités
ABSTENTIONS	141,75 quotités

**Cette gratification nulle est donc approuvée par 93,78 % des voix**

**Mr Bouraki : 10% d'un 13<sup>ème</sup> mois**

OUI	2880,50 quotités
NON	42,25 quotités
ABSTENTIONS	80,50 quotités

**Cette gratification est donc approuvée par 98,53 % des voix**

**B) Procurations aux membres du Conseil de Copropriété et au Personnel :**

OUI	2857,25 quotités
NON	42,25 quotités
ABSTENTIONS	61,50 quotités

**Les procurations sont donc approuvées par 99,19 % des voix**

### **11. Election des membres du Conseil de copropriété**

**A) Lacroix Natalie :**

OUI	2740,75 quotités
NON	0
ABSTENTIONS	220,25 quotités

**Mme Lacroix est élue à l'unanimité.**

**B) Hanon Olivier :**

OUI	2866,75 quotités
NON	0
ABSTENTIONS	220,25 quotités

**Mr Hanon est élu à l'unanimité.**

**C) Brams Etienne :**

OUI	2856,25 quotités
NON	0
ABSTENTIONS	104,75 quotités

**Mr Brams est élu à l'unanimité.**

**D) Miller Marc :**

OUI	2917,25 quotités
NON	0
ABSTENTIONS	43,75 quotités

**Mr Miller est élu à l'unanimité.**

**E) Nervesa Dorino :**

OUI	2764,25 quotités
NON	0
ABSTENTIONS	196,75 quotités

Mr Nervesa est élu à l'unanimité.

**F) Vandermosten Jean :**

OUI	2743,00 quotités
NON	21 quotités
ABSTENTIONS	197 quotités

Mr Vandermosten est élu par 2743,00 voix, soit 99,38%

**12. Election du Commissaire aux comptes et assistants**

**A) Candidatures :**

Présente sa candidature en tant que Commissaire aux comptes : M. Olivier HANON

Présente sa candidature en tant qu'assistante au Commissaire : Mme MONTES DIAZ

M. Stefan BRIXHE ne se représente plus.

**M.MILLER, au nom du Conseil de copropriété et des copropriétaires, remercie vivement M.BRIXHE pour ses nombreuses années de dévouement bénévole. Il sera regretté pour ses compétences, sa disponibilité et sa convivialité.**

**B) Elections :**

→ Hanon Olivier : Commissaire

OUI	2806,75 quotités
NON	0
ABSTENTIONS	154,25 quotités

Mr Hanon est élu à l'unanimité.

→ Mme Montes Diaz : Assistante au Commissaire aux comptes

OUI	2825,75 quotités
NON	0
ABSTENTIONS	135,25 quotités

Mme Montes Diaz est élue à l'unanimité.

**13. Syndic – Réélection**

OUI	2885,50 quotités
NON	0
ABSTENTIONS	75,50 quotités

Le contrat du syndic est reconduit à l'unanimité pour un an.

**14. Délégation de pouvoirs par le Syndic à Mr Miller pour**

- La gestion des assurances et des sinistres.
- Gérer les litiges et représenter la copropriété en justice.

- Gérer le contentieux des copropriétaires (impayés) une fois le stade amiable dépassé.
- Gérer le personnel sur le plan administratif :

OUI	2920,50 quotités
NON	0
ABSTENTIONS	40,50 quotités

Ces pouvoirs sont attribués à l'unanimité.

### 15. Modifications du R.O.I.

- **Article 9.2. : Utilisation obligatoire d'un dispositif de levage extérieur**  
(Déménagement /Emménagement)  
**On ajoute (ici en italique) :** « *Un transport de mobilier vétuste, obsolète, vieillot, cassé, destiné à l'évacuation doit également se faire par dispositif de levage extérieur.' »*
- **Article 16.5. : Maximum 2 vélos par appartement**  
**On ajoute (ici en italique) :** « *Par ailleurs le nombre de vélos est limité à 2 par appartement. »*
- **Article 16.7. et 9 : Caution clé et droit d'occupation**  
**On ajoute (ici en italique) :** « *La clé d'accès du local vélo est délivrée contre une garantie de 45,00 €.*  
*Un droit annuel d'occupation de 36,00 € par vélo sera réglé au moment de la signature de la convention d'occupation, et en fonction du nombre de mois à courir jusqu'au mois décembre de l'exercice en cours. Pour continuer l'occupation pour l'année suivante, ce montant devra être versé sur le compte de la copropriété avant le 31 décembre de l'exercice précédent. »*
- **Article 16.9a: Identification des vélos**  
Tout vélo DOIT être identifié....  
**On ajoute (ici en italique):** « *En conséquence, tout vélo non identifié de la sorte pourra, sans autre formalité, être évacué de la copropriété.' »*
- **Article 22.2 : Chauffage.**  
**On ajoute (ici en italique) :** « *Pour chaque vidange d'une colonne de chauffage ou de l'eau sanitaire, il sera dorénavant demandé une intervention de 25,00 € par colonne vidée et ce, au prorata des appartements qui en ont fait la demande. »*

**Votes des modifications proposées :**

→ **Article 9.2. : Déménagements / emménagements**

OUI	2445,75 quotités
NON	333,50 quotités
ABSTENTIONS	181,75 quotités

Cet article modifié est approuvé par 2445,75 quotités, soit 88,00%

→ Article 16.5. : Nombre d'emplacements par appartement

OUI	2663 quotités
NON	59 quotités
ABSTENTIONS	239 quotités

Cet article modifié est approuvé par 2663 quotités, soit 97,83%

→ Article 16.7 / 9. : Locaux vélos caution pour clef et droit d'occupation

OUI	2629,50 quotités
NON	138,50 quotités
ABSTENTIONS	193,00 quotités

Cet article modifié est approuvé par 2629,50 quotités, soit 94,99%

→ Article 22.2. : vidange colonne de chauffage ou sanitaire

OUI	2637,75 quotités
NON	162,50 quotités
ABSTENTIONS	160,75 quotités

Cet article modifié est approuvé par 2637,75 quotités, soit 94,20%

**16. Communication à faire aux locataires.**

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

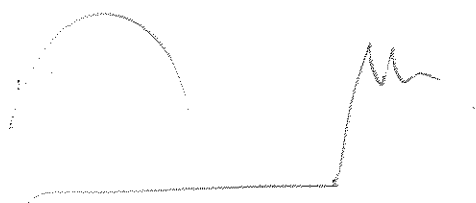
**17. Divers – Questions – Réponses**

Monsieur JOSSART nous a demandé s'il ne serait pas utile de soumettre à l'AG le placement de prises de courant pour les véhicules électriques et/ou hybrides.  
Le Conseil de Copropriété a estimé qu'il s'agit là d'un problème privatif, mais tenait à en aviser l'assemblée.

Plus aucune question n'étant posée, le Président clôt l'assemblée après avoir donné lecture du PV provisoire et remercié les participants pour leur présence.

Peter HERMAN (G.T.I. Sprl)  
Syndic

  
Marc MILLER  
Président de l'assemblée





## **Annexe 1 au PV de l'AG du 17 mars 2017 : Litige / Schindler. Ascenseurs**

Depuis de nombreux mois, des pannes incessantes sont survenues et ont fait l'objet de nombreuses réclamations du Conseil et du syndic, pour la tardivité et souvent l'inadaptation des interventions de Schindler, au point que nous avons été obligés de faire appel à l'avocat de la Copropriété. Une citation par huissier a été adressée à Schindler en début 2016.

**Suivi :** En sa réunion du 13 octobre 2016, le Conseil de Copropriété donne mandat à Marc MILLER pour trouver une solution à ce litige. Après quelques coups de fil et courriers à la direction de Schindler, une réunion de conciliation est convenue pour le 05 décembre 2016 à la permanence de l'immeuble.

**Y sont présents pour Schindler :** M. Laurent PIEN, Leader Manager, M. Yves DIERMAN, Leader Commercial, et M. Thierry JOORIS, Leader Technique

**Sont présents pour l'ACP :** Mme Natalie LACROIX, MM BRAMS et MILLER ainsi que le syndic M. HERMAN.

Ces derniers font état de leurs revendications, dont notamment le non- respect par Schindler des remarques pressantes d'ATK dans ses rapports de contrôles des 21 octobre 2015 et 1<sup>er</sup> mai 2016. Certains ascenseurs mettent en péril la sécurité des utilisateurs. Ils revendiquent la production par Schindler d'un rapport d'ATK confirmant que les remarques figurant dans leurs rapports précédents sont levées.

### **M. Laurent PIEN signale que :**

- Dès ce début décembre 2016, une équipe résoudra tous ces points en suspens et ne quittera pas la Copropriété avant que tout soit réglé. A noter que dès le mardi 6 décembre et jusqu'au vendredi 9 décembre 2016, deux techniciens de Schindler ont été présents et aux dires de Schindler ont résolu tous les problèmes. ( ... !?)
- Qu'à partir de janvier 2017, la réorganisation des services de Schindler sera achevée, elle comprendra l'engagement de personnel complémentaire et une nouvelle structure administrative renforcée afin de répondre plus rapidement aux demandes de dépannage et d'apporter les réponses adéquates aux problèmes signalés.
- Le niveau prioritaire numéro 1 des interventions, à ce jour limitée aux problèmes où une personne est bloquée dans une cabine, sera étendu au fait que tous les ascenseurs d'une même entrée soient en panne.
- Les contacts privilégiés, pour le syndic et les membres du Conseil seront les personnes présentes à cette réunion. M. MILLER demande **qu'une confirmation écrite** de ces promesses soit envoyée par Schindler à la Copropriété. Une réunion d'appréciation de ces mesures est programmée pour mars 2017.

Cette réponse écrite nous parvient finalement le 20 février 2017.

Malgré nos rappels écrits des 15 et 20 décembre 2016, cette réponse contient des contre-vérités, notamment en ce qui concerne la régularisation des remarques formulées par ATK qu'ils prétendent solutionnées, alors qu'un rapport d'ATK de début février 2017 dément cette information...

**Conclusion :** En date du 27 février 2017 le dossier est remis à l'avocat de la Copropriété en lui demandant :

- D'assigner Schindler en référé afin de l'obliger d'effectuer les réparations en urgence, sous peine d'astreinte financière quotidienne par jour de retard.
- D'exiger que Schindler nous fasse parvenir un rapport d'ATK, levant toutes ses remarques antérieures.
- D'estimer le dommage subi par la Copropriété pour les dysfonctionnements de Schindler pendant plus d'un an.

## **Annexe 2 au PV de l'AG du 17 mars 2017 :**

### **A) Assurances :**

**Contrat :** Ainsi qu'annoncé par le rapport semestriel du Conseil de Copropriété du mois d'avril à d'octobre 2016, le contrat INCENDIE de la copropriété placé chez AXA a été renégocié et remplacé par la formule « BUILDIMO » plus intéressante tant sur le plan financier que sur le plan des garanties. Une copie du contrat peut être obtenue lors d'une permanence.

### **Sinistres :**

#### **E09 / E08 Sinistre du 1<sup>er</sup> janvier 2016**

Chute par la terrasse de la locataire de l'appartement E09, provoquant le bris d'une vitre de la balustrade et de la ferronnerie de celle-ci. L'intervention des pompiers et de la police a provoqué des dommages aux portes palières du E09 et E08.

L'intervention d'AXA est de 3.095,32 €. Franchise supportée par le propriétaire du E09.

#### **F10 / F09 Sinistre du 24 09 2016**

Le décollement du siphon de la douche au F10 a provoqué une infiltration dans l'appartement F09, appartement qui sera occupé fin octobre 2016 par son nouveau propriétaire qui fera établir un devis pour la remise en état. Dossier en suspens.

#### **G09 / CV 208 Sinistre du 23 09 2016**

Une vanne de chauffage dans les sous-sols a provoqué l'inondation de certaines caves.

Nous avons reçu, pour l'instant, qu'une seule demande d'intervention. Celle-ci étant inférieure à la franchise légale de 250,00 €, ces dommages seront pris en charge par la Copropriété, soit le remplacement de 3 planches endommagées et si nécessaire le rabotage de la porte de cave qui a gonflé.

Les autres dommages, cartons et archives détrempés, sont abandonnés par les sinistrés. En suspens, les éventuelles autres réclamations d'occupants de caves.

#### **M12/ M11/ M10 / Sinistre 31 12 2016**

La locataire du M12 a omis de fermer le robinet du lavabo de sa salle de bains.

Le dossier est tenu en suspens en attendant les devis des appartements inférieurs.

#### **M13 / M12 Sinistre d'août 2016**

Fuite d'origine commune, sur arrivée d'eau chaude de la cuisine ayant provoqué des dommages au plafond du placard de la cuisine du M13. Réparations effectuée par l'homme à tout faire de la Copropriété. Pas de déclaration à la compagnie, le montant des dommages étant inférieur à la franchise légale de 250,00 €.

### **B) Contentieux**

#### **104 / H08**

Jugement du 09 11 2016, signifié le 27 12 2016

3<sup>eme</sup> et 4<sup>e</sup> trimestre 2016 = 2405,23 € + 1<sup>er</sup> trimestre 2017 soit 817,35 = **3.222,58 €**.

Une saisie immobilière est poursuivie.

#### **137 / J13**

Le 4<sup>e</sup> trimestre 2016 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2017 restant dus pour un total de **1.305,51 €**, citation a été lancée le 30 janvier 2017.

**165 / L11**

Une dette de **4.073,28 €** depuis la clôture 2014 a pu aboutir, après un rappel simple et un recommandé, à une sommation d'huissier en date du 1 avril 2015, à un jugement, par défaut, de la Justice de Paix en date du 09 septembre 2015, et enfin à une saisie immobilière en date du 28 janvier 2016.

La débitrice a finalement apuré sa dette en versant au notaire la somme de **2.973,65** en avril 2016 et en demandant la suspension de la vente publique, ce qui lui a été accordé. Le solde de **1.099,63 €** a été acquitté en août 2016, ce qui a mis fin à la procédure la dette étant acquittée.

**246 / R05**

Les clôtures des exercices 2014 et 2015 sont en suspens : pour 2014 le principal est de 130,00 € (pénalités pour non-respect du règlement d'ordre intérieur) et les frais accessoires de 105,00 € soit 235,93 € et pour 2015 le principal est de 67,04 € et les accessoires de 82,41 € ce qui porte la dette à **385,45 €**.

Malgré les rappels simples et recommandés et des sommations d'huissier, la propriétaire s'obstine à ne pas régler sa dette. Le dossier est alors déposé chez l'avocat de la copropriété pour récupération : celui-ci nous informe que les frais et honoraires représenteront 3 à 4 fois le montant de la dette.

Sur base de la délégation des loyers, prévue au Règlement d'ordre intérieur, une mise en demeure est adressée aux locataires qui n'y ont pas donné suite. Après quoi, il y a eu un premier entretien avec M.BRAMS, au cours duquel ils avaient accepté de virer la somme due sur le compte de la copropriété.

Au cours d'un second entretien, ils ont signalé que leur départ de l'appartement était imminent mais que leur propriétaire leur a dit que si déduction était faite du loyer, elle réduirait ce montant du remboursement de leur garantie locative.

Le Conseil de Copropriété, à contrecœur, **pour le principe et l'exemple** décide de poursuivre en justice la récupération des sommes dues. La citation a été lancée le 13 janvier 2017

**RS S et R**

La propriétaire de ces 2 appartements est décédée le 27 février 2016 et aucun héritier n'a été retrouvé. Une requête en désignation d'un curateur à succession vacante a été introduite par l'avocat de la Copropriété et l'affaire reviendra au Tribunal de 1<sup>ere</sup> instance en date du 27 juin 2017 pour la désignation officielle du curateur.

Elle reste redevable des appels ultérieurs à son décès, à savoir les clôtures de 2015 ainsi que des appels provisionnels des 3 derniers trimestres de 2016 ainsi que de l'appel du 1<sup>er</sup> trimestre 2017 soit un total de+ ou - **4.000,00 €**.

**C) Litiges R.O.I. :**

→ **Imputations privatives clôture 2016 à suivre :**

<b>B06 - 29 02 2016</b>	Déménager sans lift extérieur et un dimanche	<b>325,00 €</b>
-------------------------	--	-----------------

<b>H06 - 23 10 2016</b>	Emménagement un dimanche.	<b>75,00 €.</b>
-------------------------	---------------------------	-----------------

<b>I02 -12 10 2016</b>	Dépôt d'un micro- ondes au local des poubelles du 25.	<b>25,00 €</b>
------------------------	---	----------------

<b>L11 - 05 09 2016</b>		
-------------------------	--	--

Dépôt de 8 colis de déchets de construction dans le couloir commun des caves.

Après avertissement, remontée par ascenseur de tous ces objets vers son appartement en bloquant la porte de l'ascenseur : R.O.I. article 8, §4 **250,00€**

**N09 – 01 03 2016** Travaux privés, lieux non nettoyés pendant 3 jours. **75,00 €**

**S11 – 14 11 2016** Dépôt d'une table ronde au niveau -2 du 27 **25,00 €**

**R05 – 01 12 2016** Emménagement/Déménagement non signalés 40 € + 2 x 25 €  
**90,00 €**

→Pénalités payées :

**rsA – 26 07 2016**

Dépôt d'un meuble à 3 compartiments dans le local des poubelles du 23.

Application de l'article 10 du R.O.I pénalité **25,00 € Payé 08 08 16**

**D05 – 3 08 2016**

Dépôt de chaises dans le local des poubelles du 23.

Application de l'article 10 du R.O.I. Pénalité **25,00 € Payé 30 08 16**

**T07 – 27 et 29 08 2016**

A 2 reprises découvertes de 2 sacs poubelles noirs déposés par le locataire dans les escaliers entre le -1 et le -2 du 27 et des salissures dont le nettoyage de 30 minutes facturées à 12,50 € en plus des pénalités 3 x 25 € et 12,50 € soit un total de

**87,50 € Payé 14 09 16**

**E02 -06 09 2016**

Transport de gravats avec ascenseur

**250,00 €. Payé 15 09 16**

Marc MILLER  
Mandataire Assurances, Litiges et Personnel

### **Annexe 3 : Rapport du commissaire aux comptes au 31/12/2016**

J'ai le plaisir de vous présenter le rapport du Commissaire aux comptes pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2016.

#### **FONDS DE ROULEMENT**

Tous les documents comptables m'ont été remis en temps utiles.

Nous avons reçu (commissaire et assistants) toutes les informations et explications du syndic.

Nous avons pu constater la régularité des répartitions des opérations comptables.

Celles-ci ont été vérifiées, approuvées et imputées dans le respect des consignes de l'Arrêté Royal.

#### **FONDS DE RESERVE**

Le fonds de réserve au 31 12 2015 était de **263.366,89 €**

Ce fonds de réserve a été augmenté par 4 appels trimestriels **162.581,84 €**

Intérêts sur les capitaux placés **261,12 €**

Régulation 2015 (recette caves et pénalités) **5.778,00 €**

**Soit 168.620,96 €**

**Il se solde donc pour l'exercice 2016 à 431.987,85 €**

Pour mémoire :

Le Fonds de réserve recevra encore **4.032,00 €** (location caves 2016), **2.437,50 €** (pénalités 2016) et **1.474,53 €** (pertes et profits fournisseurs/propriétaires) soit un total de **7.944,03 €**.

Nous vous proposons d'approuver les comptes de l'exercice 2016 et d'accorder la décharge administrative et financière à G.T.I. Sprl, syndic de l'immeuble.

Rédigé à Evere le 1<sup>er</sup> mars 2017

Le Commissaire aux comptes  
Brixhe Stephan

**ACP RESIDENCE CICERON**  
**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.**  
**COMPTES ARRETES AU 31 DECEMBRE 2016**

J'ai le plaisir de vous présenter le rapport du Commissaire aux comptes pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2016.

**Fonds de Roulement :**

Tous les documents comptables m'ont été transmis en temps utiles.

Nous (commissaire et assistants) avons reçu, toutes les informations et explications du Syndic. Nous avons pu constater la régularité des répartitions des opérations comptables. Celles-ci ont été vérifiées, approuvées et imputées dans le respect des consignes de l'Arrêté Royal.

**Fonds de Réserve :**

Le fonds de réserve au 31/12/2015 était de 263.366,89 €.

Ce fonds de réserve a été augmenté par :

4 Appels trimestriels	162.581,84 €
Intérêts sur les capitaux placés	261,12 €
Régulation 2015 (recette caves & pénalités)	5.778.00 €

**Soit** 168.620,96 €

**Il se solde donc pour l'exercice 2016 à** 431.987,85 €

Pour mémoire :

Le Fonds de Réserve recevra encore **4032,00 €** (location caves 2016), **2437,50 €** (pénalités 2016) et **1474,53 €** (pertes et profits fournisseurs/propriétaires) ; soit un total de **7944,03 €**.

Nous vous proposons d'approuver les comptes de l'exercice 2016 et d'accorder la décharge financière et administrative à G.T.I, Syndic de notre immeuble.

Rédigé à Evere, le 11 février 2017

  
Le Commissaire aux Comptes  
**BRIXHE Stephan**

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE CICERON**  
**BCE - 0 850 195 397**

**LISTE DES VOTES NEGATIFS ET DES ABSTENTIONS LORS DE L'AG DU 17/03/17**

	<b>NON</b>	<b>Quotités</b>	<b>ABSTENTIONS</b>	<b>Quotités</b>
<b>Question 4</b>			J6 De Backer K2 Janssens O4 Bero	20 20 21,5 Total: 61,5
<b>Question 5a</b>			L9 Boekmans J6 De Backer C2 De Laet O4 Bero L10 Loeckx P3Deliens L8 Fouyn A3 Mukaminega	19,75 20 20 21,5 19 21 19 21 Total: 161,25
<b>Question 5b</b>			C2 De Laet O4 Bero H9 Sciabbarrasi A3 Mukaminega N9 Correas	20 21,5 20 21 20 Total: 102,5
<b>Question 8a</b>			O4 Bero L3 Chatreoui	21,5 19 Total: 40,5
<b>Question 8b</b>			C2 De Laet O4 Bero G2 Vilain L3 Chatreoui	20 21,5 20 19 Total: 80,5
<b>Question 8c</b>			C2 De Laet O4 Bero G2 Vilain L3 Chatreoui	20 21,5 20 19 Total: 80,5
<b>Question 8d</b>			C2 De Laet O4 Bero L3 Chatreoui A3 Mukaminega	20 21,5 19 21 Total: 81,5
<b>Question 9a</b>			O4 Bero N9 Correas	21,5 20 Total: 41,5
<b>Question 9b</b>	L9 Boekmans A3 Mukaminega	19,75 21 Total: 40,75	H5 Martinquet O4 Bero N9 Correas	20,75 21,5 20 Total: 62,25

<b>Question 10a Pelseneer</b>	RSD Dosogne H9 Sciabbarrasi	22,25 20  Total: 42,25	J6 De Backer O4 Bero G2 Vilain L3 Chatreoui	20 21,5 20 19  Total: 80,5
<b>Question 10a Buffa</b>	RSD Dosogne H9 Sciabbarrasi	22,75 20  Total: 42,25	I1 Orban C1 Lintelo H12 Hinderyckx O4 Bero H12 Van Dam G2 Vilain L3 Chatreoui	20,5 20 20,75 21,5 20 20 19  Total: 141,75
<b>Question 10a Bouraki</b>	RSD Dosogne H9 Sciabbarrasi	22,75 20  Total: 42,25	J6 De Backer O4 Bero G2 Vilain L3 Chatreoui	20 21,5 20 19  Total: 80,5
<b>Question 10b</b>			K2 Janssens O4 Bero G2 Vilain	20 21,5 20  Total: 61,5
<b>Question 11b Lacroix</b>			L9 Boekmans J6 De Baecker N5 Cavirot C2 De Laet O4 Bero G2 Vilain L3 Chatreoui T3 Noraseng L8 Fouyn RSI Lacroix RSK Lacroix	19,75 20 20,5 20 21,5 20 19 21 19 19,75 20  Total: 220,25
<b>Question 11b Brams</b>			I5 Romanin C2 De Laet O4 Bero T3 Noraseng RST Brams	19,75 20 21,5 21 22,5  Total: 104,75
<b>Question 11b Hanon</b>			L9 Boekmans RSE Von Bergen J6 De Baecker C2 De Laet O4 Bero G2 Vilain L3 Chatreoui T3 Noraseng L8 Fouyn I7 Hanon	19,75 15 20 20 21,5 20 19 21 19 19  Total: 194,25



<b>Question 11b Miller</b>			04 Bero A8 Miller	21,5 22,25 Total: 43,75
<b>Question 11b Nervesa</b>			L9 Boekmans RSE Von Bergen J6 De Baecker N5 Cavirot 04 Bero G2 Vilain L3 Chatreoui T3 Noraseng L8 Fouyn A2 Nervesa	19,75 15 20 20,5 21,5 20 19 21 19 21 Total: 196,75
<b>Question 11b VDMosten</b>	09 Brams Pascale	21	L9 Boekmans RSE Von Bergen J6 De Baecker C2 De Laet 04 Bero G2 Vilain L3 Chatreoui T3 Noraseng L8 Fouyn B11 Vandermosten	19,75 15 20 20 21,5 20 19 21 19 21,75 Total: 197
<b>Question 12b Hanon</b>		Total: 21	L9 Boekmans RSE Von Bergen J6 De Baecker C2 De Laet 04 Bero G2 Vilain L3 Chatreoui I7 Hanon	19,75 15 20 20 21,5 20 19 19 Total: 154,25
<b>Question 12b Montes</b>			L9 Boekmans RSE Von Bergen J6 De Baecker C2 De Laet 04 Bero G2 Vilain L3 Chatreoui	19,75 15 20 20 21,5 20 19 Total: 135,25
<b>Question 13a</b>			F12 Brams F. 04 Bero G2 Vilain L3 Chatreoui	15 21,5 20 19 Total: 75,5
<b>Question 14</b>			04 Bero L3 Chatreoui	21,5 19 Total: 40,5

<b>Question 15</b> <b>Art 9,2</b>	F7 Goutier	15	RSE Von Bergen	15
	J6 De Backer	20	RSO Zeevaert	22,25
	H5 Martinquet	20,75	O4 Bero	21,5
	I3 Sempels	19	P3 Deliëns	21
	Q9 Defoy	20,5	G2 Vilain	20
	N5 Vanderstappen	20	L3 Chatreoui	19
	Q4 Fievet	20	A1 Vandenplas	22,25
	H9 Sciabbarrasi	20	C11 Bolus	20,75
	S8 Maurer	31,25	N9 Correias	20
	G13 Defoy	23		
	O7 Lanckvrind	21		
	T3 Noraseng	21		
	E7 Kina	9		
	A9 Rukara	21		
	O11 Scheepmans	21		
	S7 Havet	9		
	RSP Havet	22		
	Total: 333,5		Total: 181,75	
<b>Question 15</b> <b>Art 16,5</b>	J6 De Backer	20	RSE Von Bergen	15
	I3 Sempels	19	H5 Martinquet	20,75
	H9 Sciabbarrasi	20	C2 De Laet	20
			O4 Bero	21,5
			Q10 Wathélet	20
			R11 Booten	15,75
			P3 Deliëns	21
			Q4 Fievet	20
			G2 Vilain	20
			L3 Chatreoui	19
			F2 Cittadino	15
			S7 Havet	9
			RSP Havet	22
	Total: 59		Total: 239	
<b>Question 15</b> <b>Art 16,7</b>	J6 De Backer	20	H5 Martinquet	20,75
	Q4 Fievet	20	C2 De Laet	20
	H9 Sciabbarrasi	20	O4 Bero	21,5
	C13 Bouchez	17	Q10 Wathélet	20
	L8 Fouyn	19	R11 Booten	15,75
	H7 Lauwers	20,75	P3 Deliëns	21
	B11 Vandermosten	21,75	C7 De Paepe	20
			G2 Vilain	20
			L3 Chatreoui	19
			F2 Cittadino	15
	Total: 138,5		Total: 193	
<b>Question 15</b> <b>Art 22,2</b>	J6 De Backer	20	H5 Martinquet	20,75
	I3 Sempels	19	RSO Zeevaert	22,25
	N5 Cavirot	20,5	C2 De Laet	20
	H1 Van Dam	20	O4 Bero	21,5
	H9 Sciabbarrasi	20	R11 Booten	15,75
	G13 Defoy	23	P3 Deliëns	21
	T3 Noraseng	21	G2 Vilain	20
	L8 Fouyn	19	L3 Chatreoui	19
	Total: 162,5		Total: 160,25	