

ACP Diamant 163

BCE 0563.422.421

PV de la réunion de l'assemblée générale des copropriétaires tenue au siège le 14 mars 2015 à la taverne du Poseidon à 15h.

Sont présents ou représentés :

Mr Flaminio	rdc et 1 <sup>er</sup> étage
Mr & Mme Rosier,	2ième étage
Mme Dubray,	3ième étage
Mr Busschaert,	4ième étage
Mr Belgrado,	5ième étage

Mr Flaminio est accompagné d'un « ami ». L'ensemble des membres de l'assemblée accepte cette présence en espérant pouvoir faire descendre la tension existant avec celui-ci et ce malgré le règlement de base qui interdit à toute personne tierce d'assister à l'AG.

L'assemblée réunissant l'ensemble des voix, l'assemblée générale est donc valablement constituée. La majorité absolue sera de la moitié + 1 voix (501 voix sur 1000).

Le PV de l'assemblée générale précédente est approuvé à l'unanimité.

1. Approbation des comptes

Le syndic présente et explique les décomptes individuels et global. Tout le monde a reçu un décompte global et individuel.

M. Flaminio refuse d'accepter ces comptes et n'hésite pas à insulter l'ensemble des personnes présentes à l'assemblée, traitant qui de « voleur », qui de « manipulateur », qui de « vendu ». Plusieurs fois il décide de quitter la réunion mais, retenu par les autres membres de l'assemblée qui cherchent à calmer la situation, revient s'asseoir. Tout le monde se met autour de la table pour lui expliquer ce que représentent les comptes et les divers fonds. Pendant la suite de la réunion, M. Flaminio continue à élever la voix, à couper la parole, à vouloir mener l'ordre du jour. Il décide ainsi de ne pas répondre aux votes des autres points à l'ordre du jour.

Les comptes sont approuvés à 672 voix (4 étages).

L'assemblée insiste auprès du syndic pour que celui-ci récupère au plus vite le solde des décomptes négatifs.

## 2. Quitus au syndic

A la majorité, le syndic s'abstenant, il est donné quitus au syndic.

## 3. Nomination du syndic

Mr Rosier est réélu syndic à la majorité, le syndic s'abstenant.

## 4. Fixation des priorités et du budget 2015 :

1. Budget fonds de roulement : pas de commentaires. L'appel de fonds mensuel a été fixé individuellement sur base des historiques de consommation. Pour le 1<sup>er</sup> étage, Mr Flaminio ayant décidé de transformer son duplex en 2 appartements séparés, les provisions sont basées sur les consommations moyennes des différents étages. Pour le rdc, la méthode utilisée tient compte de l'historique et des consommations moyennes des autres étages ;
2. Budget fonds de réserve : L'appel de fonds semestriel est fixé à 600€ par étage.

Les budgets sont approuvés à 672 voix (4 étages).

### 3. Fonds de réserve :

- les travaux de modernisation des luminaires a été effectué comme autorisé par l'ensemble des copropriétaires.
  - l'ascenseur a été modernisé et il reste une facture a payer.
  - La certification de la remise en marche de l'ascenseur, obtenue, indique qu'un point obligatoire (qui ne l'était pas lors de la dernière analyse de risque) dans un horizon 2016 n'a pas été effectué. Si ce point est toujours d'actualité d'ici là, le budget à prévoir sera compris entre 5.000 et 10.000EUR.
  - Pas de souci avec le système de chauffe mais il vieillit.
5. Problématique du fonds de réserve nul du premier étage : par 672 voix, l'assemblée générale décide d'imposer au propriétaire d'augmenter celui-ci au même niveau que celui des autres étages au plus tard à la date de vente effective (l'appartement est en vente) . La date de vente effective étant comprise comme la date de signature du compromis. Le fonds de roulement devra avoir atteint le niveau minimum exigé au plus tard le 31 décembre 2015.

6. Problématique des sommes dues par certains copropriétaires : par 672 voix, l'AG confirme, si besoin était, qu'il dispose de l'ensemble des moyens nécessaires à la poursuite des sommes dues à l'ACP et montre son exaspération vis à vis des copropriétaires systématiquement défaillants.
7. Application du ROI : par 672 voix, l'AG confirme, si besoin était, que son rôle est bien de faire appliquer l'ensemble des points du Règlement d'Ordre Intérieur de l'ACP
8. Modernisation du règlement d'ordre intérieur :
  1. par 672 voix, il est décidé d'ajouter un article qui interdit de faire rentrer un vélo dans l'ascenseur.
  2. Par 672 voix, il est décidé d'ajouter un article qui rend obligatoire l'usage d'un ascenseur extérieur pour tout déménagement (sauf le rdc).

Mr Flaminio montre, sans l'exprimer, qu'il a compris les données chiffrées.

L'ordre du jour étant épuisé, le syndic demande à l'ensemble des présents si la réunion peut être close, ce à quoi personne ne s'est opposé.

Stéphane Rosier  
Syndic