

ACP Voltaire
 Av. Voltaire 119-121
 1030 Bruxelles
 BCE 0559.940.418
 Banque : BE33 3631 3805 1046

Assemblée Générale Ordinaire du 15 décembre 2014

PV des décisions

Abréviations :

#V = quotes-parts présentes lors du vote
 #P = votes « pour »

TS(sauf) = tous d'accord (sauf)
 (OK) = approuvé
 (X) = rejeté

	votes
1. L'Assemblée compte ... 3 propriétaires présents ou représentés (sur 9) représentant 9055 millièmes sur 10.000. Elle est valablement réunie . <i>Maurice Gilletant est absent.</i>	
2. L'Assemblée désigne... <i>Janne Thury</i> comme présidente de séance et le syndic comme secrétaire	#V= 9055 TS
3. L'Assemblée examine la liste des fournisseurs actuels et notamment : <ul style="list-style-type: none"> Ascensobel : ok Ansul (extincteurs) : l'Assemblée autorise à changer de firme s'il en résulte une diminution des coûts Ista : fournisseur à remettre en question (voir plus loin) Assurances (actuellement police Allianz auprès du courtier Marsh, depuis 2006): <i>Le syndic demandera offre à un autre courtier</i> SGS <i>pour l'année prochaine</i> 	#V= 9055 TS TS
4. - L'Assemblée approuve les comptes du syndic van Eerdewegh pour la période juillet13-juin14 avec la/les remarques suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - <i>les comptes ont été révisés par Maurice Deltourne</i> - <i>les comptes de l'ancien syndic sont approuvés sans réserve</i> - <i>des remarques qui seraient faites avant le 10/11/15</i> 	# 10000 TS

Notes : *(*) Arrivé de ... pour ... Gilletant*

.....

.....

.....

.....

ST. S. J. P. N. \$ J.

- dette de Mme Busschaert (700€) :

Le syndic essaiera de récupérer la somme

- L'Assemblée donne ~~ne donne~~ pas décharge au syndic van Eerdewegh

TS

5. Travaux et améliorations dans l'immeuble

5.1. Mise en conformité de l'ascenseur (avant fin 2016): selon entretien avec mr Marien (Ascensobel)

- les frais à faire peuvent aller de 10 à 25.000€ suivant exigences du SECT.
- Il est question d'amendes très lourdes pour les ascenseurs qui ne seraient pas mis en conformité pour la date butoir

Le syndic demandera une offre à Ascensobel.

L'Assemblée estime qu'il ~~est~~ n'est pas nécessaire de demander une offre à un autre ascensoriste

TS

Pour éviter une AGE, l'Assemblée autorise le syndic à commander la mise en conformité avec l'accord du Président

TS

5.2. Isolation de la façade arrière et du toit :

- Proposition d'indemniser mr Spitzer à hauteur de 550€ pour son investissement personnel en temps pour établir une pré-étude et en faire la présentation

TS

- Discussion sur le projet d'isolation : *Mr Spitzer expose que le coût des travaux devrait être de l'ordre de 66.000€ TVAC et que ce montant pourrait être financé par emprunt bancaire (Belfius) → ± 965€/mois si financé sur 7 ans (sans tenir compte des primes) + supplément à prévoir (10.000€?) pour isoler la terrasse.*

BT

- les propriétaires sont d'accord avec le principe des travaux
- Proposition de prolonger la mission de mr Spitzer *suivant offre de ± 20.000€ HTVA. Accord à l'unanimité*

TS

- *L'accord de principe sur les travaux est un accord qui n'est pas rétractable et qui oblige tout nouveau propriétaire éventuel sans gêne réservatoire du budget.*

TS

Notes :

.....
.....
.....
.....

B F S B J P NS J JP

2/6

5.3. Etanchéité de la terrasse :

L'Assemblée décide

*Mr Stassan se charge de chercher la fuite et de faire une réparation provisoire.
Mme Thury s'engage à évacuer les bacs à plantes et les bordures pourriez.*

5.4. et 5.5 : Installation de compteurs radio-fréquences

Avec le relevé à distance par radiofréquences, les occupants ne seraient plus obligés d'être présents le jour du relevé.

Pour l'eau le coût serait de +/- 19.25€ par compteur et par an, tvac, avec un compteur neuf en location sur 10ans.

Pour le chauffage, le coût serait de +/- 9.5€ par radiateur et par an, tvac (coût actuel ISTA= 9.9 €/radiateur)

proposition :

- Proposition de renoncer au contrat Ista et de contracter avec Caloribel pour des compteurs de chaleurs et d'eau par radiofréquences

NB : appr 1G et lot 9 ne sont pas concernés pour le chauffage

TS

- Les propriétaires qui n'ont pas encore de compteurs devront assurer eux-mêmes le placement de compteurs d'eau radiofréquences fournis par Caloribel. Pour ceux qui ne placeront pas le compteur, le système actuel de répartition sera maintenu et le syndic pourra leur compter 10€ de frais de calcul.

TS

5.6 Adoucissement d'eau : le syndic présentera une offre pour un adoucissement d'eau à la prochaine AG.

TS

6. Entretien de l'immeuble et divers

6.1. Peinture de la porte d'entrée et des portes de garage

Mme Filipzig se charge de demander un devis

TS

6.2. Encerclement de la cave

Mme Stassan et monsieur Pasclet se chargent d'organiser l'évacuation des encerclements. Les frais de déchetterie et autres seront remboursés par le syndic.

TS

6.3. Nettoyage des communs

Les propriétaires vont s'organiser entre-eux pour entretenir les communs. Le syndic remboursera les produits

TS

Notes :

.....
.....
.....
.....

ST. J. S. R. J. P. N. D.

<p>7. Mise en conformité des statuts (obligation légale) : Le syndic propose de confier la mise en conformité à un service juridique spécialisé. Compte tenu du fait que les statuts sont relativement récents et clairs, et que l'ACP a d'autres gros frais urgents, l'Assemblée décide de reporter la question à l'année prochaine</p>	TS
<p>8. Démission/reconduction du syndic : L'Assemblée reconduit / ne reconduit pas le syndic et signe le contrat</p>	TS
<p>9. Démission et élection : l'Assemblée élit <u>...Anne Poncelet</u> comme Président de l'ACP désigne <u>...Anne Deltour</u> comme commissaire aux comptes élit <u>...Anne Solages</u> pour faire partie du Conseil de Copropriété. L'Assemblée décide de souscrire ne pas souscrire une assurance RC pour les membres du Conseil.</p>	TS TS TS TS
<p>10. Situations des comptes individuels : les situations de comptes individuels sont distribuées.</p> <p><i>Tous les copropriétaires essayent de payer rapidement leurs soldes d'écriture</i></p> <p>Le syndic rappelle que le Règlement de Copropriété prévoit (Art 25) que toutes les sommes dues qui resteraient impayées après mise en demeure produisent un intérêt au taux de la banque nationale majoré de 3%.</p>	

Notes :

.....

.....

.....

.....

F Bt S * SJP NS D 4/6

11. Budget prévisionnel et appels de fonds

A) provisions pour les dépenses ordinaires

- pour l'exercice écoulé, les appels de provisions (11220€) étaient insuffisants pour couvrir les dépenses (13417€). Si on ajoute à ce déficit (de 2200€) un accroissement des charges estimé à 1500€, il faut augmenter de 3700€/an les appels de provisions (soit de 310€/mois).

Le lot 9 doit payer 85€/mois.

Les autres lots doivent être augmentés de 30€/mois.

TS

- proposition de faire des appels de provisions de 180 Euros/mois (x7 appts), de 100€ pour le 1G et de 85€ pour le lot9.
à partir de janvier 2015.....

180
100
85

B) provisions pour les dépenses extraordinaires

Les besoins sont de :

par le F.D.R. pour l'ascenseur

par imprévu pour la terrasse
(Belhus) pour l'isolation de la toiture

- 30.000 €? pour les autres imprévus (chaudière, toiture, ...)

- 1.100 € pour l'isolation des tuyaux et réparation
venière

(pour rappel: il y a +/- 13.000 € en fonds de réserve)

- proposition de faire des appels de Euros/....., pour le fonds de réserve général

1^{er} appel :

- proposition de faire des appels de 320 Euros/mois, pour le fonds de réserve travaux chaudière

1^{er} appel : janvier 2015

TS

Remarques diverses / Règlement de Copropriété (Loi du 2 juin 2010)

- Compte tenu de l'absence d'actualisation des statuts, il est rappelé que le règlement de copropriété n'a pas été modifié pour intégrer officiellement ni les décisions prises en AG, ni les modifications introduites par la Loi
- à toutes fins utiles, il est rappelé les décisions suivantes prises en AG (liste non exhaustive):
 - AG 2004juin : l'appartement 1G est déconnecté de l'installation collective de chauffage. Il doit néanmoins participer aux frais fixes et frais de remplacement. Il ne participe pas aux frais variables.
 - AG2010dec : l'Assemblée Générale annuelle se tient dans la 1^{ère} quinzaine de décembre

Notes :

.....
.....
.....
.....

BT. S

APNS

JP

c) Il est aussi rappelé (dispositions légales) :

- qu'en cas de non-réception du PV dans les 30 jours suivant l'AG, ou en cas de remarques sur le PV, les propriétaires doivent en informer le syndic, par écrit, dans les meilleurs délais ;
- que pour s'opposer à une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'AG, il est impératif de s'adresser au Juge dans les quatre mois suivant l'Assemblée.

Conformément à la Loi,

- la date de l'AG a bien été annoncée dans les parties communes
- Lecture du présent PV a été donnée en fin de séance. La séance est levée à 22h30

Handwritten signatures of several individuals, including J. J. J. (top left), N. (top right), A. (middle left), S. (middle right), Detienne (bottom left), Henry (bottom center), Poncelet (top right), Ribens (bottom right), and Goblet (bottom center). The signatures are in cursive and vary in style.

Notes :

.....

.....

.....

.....

.....