



PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE STATUTAIRE DU 25.03.2014

ACP ARIZONA NEVADA

Rue de Genève 113-115 à 1140 Bruxelles

1) Mise en place du bureau et vérification des quotités

Avec 66 propriétaires présents ou représentés sur 97 et 6908 quotités sur 10000.

L'Assemblée Générale statutaire est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour, repris dans la convocation. Les décisions sont prises conformément aux dispositions légales et aux statuts de l'Association des Copropriétaires. L'Assemblée Générale aborde l'ordre du jour et prend les décisions actées ci-après.

2-3) Constitution du Bureau – Nomination d'un Président de séance et du Secrétaire de l'Assemblée – Nomination du scrutateur

Majorité requise : Majorité Absolue – 50 % + 1

Monsieur **JOPPART** est nommé Président de séance à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Monsieur **DRABBE de la société 7 Syndic Sprl** est nommé Secrétaire de séance à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

Monsieur **VAN GAVER** est nommé Scrutateur de séance à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

4) Lecture du rapport du conseil de copropriété

Mr JOPPART lit son compte rendu.

5) Approbation des comptes clôturés au 31.12.2013

Majorité requise : Majorité Absolue – 50 % + 1

a. Lecture du rapport des Commissaires aux comptes

Les comptes ont été vérifiés par Mme LAMOT et Mr BERTRAND

7 Syndic Sprl

Avenue de la Brabançonne, 1 – 1000 Bruxelles

info@7syndic.be Tèl 02-268.17.77 Fax 02-268.17.87

N° Banque Carrefour : 0841.051.168

Numéro d'agrément de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers IPI 504.235

RESIDENCES ARIZONA-NEVADA

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES DE L'ANNEE 2013

BILAN

" FONDS DE RESERVE	au 31/12/2012	90127,01 Eur.
Appels en 2013		<u>24000,00</u>
Total au 31/12/2013		114127,01
montants repris dans bilan 31/12/2013		89877,01
		<u>24000,00</u>
		113887,01
Différence (explication souhaitée)		
" Caution versées		250,00
(antenne parabolique privatif)		
" Balances des occupants		
Au décompte des charges et de l'appel du Fonds de réserve		
est joint un document intitulé "Balance des occupants"		
Afin que ce poste soit correct il est demandé à chaque		
propriétaire de vérifier si le total correspond aux		
montants appelés. Si "non" en avertir 7syndic.		
" litige LISEI-CLEENWERCK		
dossier avocat		
" Balance des fournisseurs		
Incontrôlable sans archives		
" Intérêts bancaires		209,57
Décision en Assemblée générale du 25/3/14		

4ème trimestre 2013

A l'assemblée extraordinaire du 15 janvier 2014 le comité de copropriété a spécifié que les copropriétaires n'avaient pas encore payé de frais d'avocat pour Lisei-Cleenwerck, alors qu'ils avaient déjà donné leur accord sur les factures suivantes:

Facture 13240 du 16/12/13	1347,50
Maître Mostin - LISEI-CLEENWERCK	
Facture 13224 du 26/11/13	3250,00
Maître Van Ryckevorsel - LISEI-CLEENWERCK	
A.B.S.	
Facture 13245 du 19/12/13	310,00
Maître Van Ryckevorsel -	
Citation ABS facture A.I.M.	

SUSPENS ANNEE 2012

Double paiement facture DUMONT	662,13
Cession VANDE WALLE/STOCKHEM-LAMOT	664,65

LISEI-CLEENWERCK pas encore solutionné

Une demande a été faite à 7SYNDIC de faire coïncider la date du relevé des calorimètres et compteurs d'eau avec celle de la facture HYDROBRU.

Comme les archives ne sont toujours pas en possession de 7SYNDIC, nous proposons d'attendre pour approuver le bilan arrêté au 31/12/2013. Celui de 2012 était approuvé PROVISOIREMENT lors de l'assemblée Générale du 23 septembre 2013 - point 5.

M. X. BERTRAND

Commissaire aux comptes Nevada Commissaire aux comptes Arizona

1 12222

210200000

100000 000

11-11-11 11-11-11

Après avoir entendu le rapport des commissaires aux comptes, le syndic a donné les explications relatives aux points en suspens repris dans le rapport, à savoir :

- Différence présumée de 250 € entre le fonds de réserve repris au bilan et le fonds de réserve réellement constitué. (250 € relatifs aux cautions « paraboles » sorties du fonds de réserve et transférées dans un compte bilantaire 280000.
- Explication compte fournisseur DUMONT
- Explication compte propriétaire STOCKHEM – LAMOT

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire vote l'approbation des comptes et du bilan arrêtés au 31-12-2013 portant sur la période allant du 01.01.2013 au 31.12.2013

Votes POUR : **5835 sur 6908**

6) Décharges et Quitus

Majorité requise : Majorité Absolue – 50 % + 1

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire vote la décharge du syndic durant son mandat 2013

Votes POUR : **5835 sur 6908**

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire vote la décharge du commissaire aux comptes durant son mandat 2013

Votes POUR : **5835 sur 6908**

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire vote la décharge du conseil de copropriété durant son mandat 2013

Votes POUR : **5835 sur 6908**

7) Nominations statutaires

Majorité requise : Majorité Absolue – 50 % + 1

a) Nomination du Conseil de Copropriété

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale nomme comme

1. Président : Monsieur **JOPPART**
2. Assesseur(s) : Mesdames **DUCHESNE – BOSRET – VAN KERCKOVE** - Messieurs **LEROY – GOETHALS – VAN HOUWE**

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire vote la fixation du montant octroyé et à partir duquel une mise en concurrence est demandée à 5000.00 €.

Votes POUR : **6120 sur 6908**

b) Nomination des Commissaires aux comptes

Compte tenu de la complexité actuelle en regard de la nouvelle loi sur la comptabilité de copropriété, il est proposé aux copropriétaires de faire appel à un Commissaire aux Comptes externe.

La fiduciaire DEBROUX & Associés, qui est déjà en charge des rémunérations et de l'aspect social de la conciergerie a fait la proposition suivante :

	Prix unitaire TVAC	Prix annuel TVAC
Vérification trimestrielle	181.50 €	726.00 €
Vérification semestrielle	332.75 €	665.50 €
Vérification annuelle	605.00 €	605.00 €

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire vote la résolution portant à confier la vérification des comptes trimestrielle à la fiduciaire DEBROUX & Associés

Votes POUR : **5740 sur 6908**

c) Syndic : renouvellement du mandat ou révocation et nomination du nouveau syndic

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire décide de reconduire le mandat du syndic « 7 Syndic Sprl » pour l'exercice 2014

Votes POUR : **6908 sur 6908**

8) Situation des fonds et fixation des fonds

Majorité requise : Majorité Absolue – 50 % + 1

a) Etat des contrats en cours

HYDROBRU
SCHINDLER
AIB VINCOTTE
ELECTRABEL
TECHEM CALORIBELAG INSURANCE
AXA BANQUE
KBC BANQUE
SENEC

RAAS (jardinier)
LOUIS LE DEBOUCHEUR
ENTRANCE SERVICES
BELGACOM
EDEN RED (chèques repas)
DEBROUX & Associés
CALPAM Q8
BRUXELLES PROPLETE
7 SYNDIC Sprl

b) Présentation du budget pour l'année 2014

Le syndic présente à l'assemblée le budget poste par poste pour l'année 2013 pour une somme globale de **231.443,97 €**.

Compte tenu d'une estimation de 5 % d'augmentation pour 2014, le budget s'élèvera à **243.016,17 €** pour la période allant du 01.01.2014 au 31.12.2014

c) Maintien ou augmentation des fonds de roulement et de réserve

Le syndic informe que :

- Le fonds de roulement s'élevait au bilan à 72.184,03 €
- Le fonds de réserve s'élevait au bilan à 113.877,01 €
- Le compte à vue au 31.12.2013 présentait 37.692,54 €
- Le compte d'épargne au 31.12.2013 présentait 20.583,25 €

Fonds de Roulement : à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire décide de ne pas constituer de fonds de roulement supplémentaire.

Votes POUR : **6908 sur 6908**

Fonds de réserve : à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire décide de poursuivre l'appel de fonds de réserve de 24.000 € /an et appelable trimestriellement et par quotités.

9) Travaux à réaliser et financement

Majorité requise : Majorité des ¾ - 75 %

a) Mise en conformité du local chaufferie

Le syndic et le CC reprennent ce dossier en main afin d'exécuter la décision d'AG suivante datant du 21.03.2013

8.1. Mise en conformité Local Chaufferie (AGRBC « Chauffage/PEB 2010)

Vote: L'Assemblée Générale Statutaire vote l'approbation de faire établir un diagnostic et audit de la chaufferie et de donner mandat au Conseil de Copropriété pour procéder au choix du Conseiller chauffage PEB chargé de ces missions.
7.038 quotités sur 7.038 approuvent cette proposition, soit l'unanimité.

b) Mise en peinture des châssis : proposition de financement individuel compte tenu du nombre important de châssis bois qui ont été remplacés par du PVC ou de l'ALU

Lots	FVH DECO	ZAUDIG SPRL	ROMAKS SPRL
Location nacelle		€ 2.491,00	€ 4.028,00
Appartement 1 Chambre	€ 371,00	€ 445,20	€ 551,20
Appartement 2 Chambres	€ 498,20	€ 593,60	€ 720,80
Appartement 3 Chambres	€ 583,00	€ 699,60	€ 773,80
Appartement Penthouse	€ 1.515,80	€ 2.098,80	€ 2.321,40
Appartement Rez	€ 275,60		

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire vote la résolution portant à financer de manière individuelle en fonction du lot (1 chambre, 2 chambres, 3 chambres, penthouse

Votes POUR : **6410 sur 6908**

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire vote la résolution en choisissant le devis de la société FVH DECO

Votes POUR : **6410 sur 6908**

c) Vérification et remplacement des joints d'étanchéité

Le syndic a reçu une offre de la société FVH DECO Sprl pour un montant de 15.90 € / mct (tvac)

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire vote la résolution portant à faire vérifier et remplacer les joints d'étanchéité par la société FVH DECO Sprl

Votes POUR : **5988 sur 6908**

d) Remise en peinture des paliers aux frais de la copropriété

Par palier	FVH DECO	ZAUDIG SPRL	ROMAKS SPRL
plafond et murs	€ 222,60	€ 203,52	€ 225,91
5 faces de portes	€ 344,50	€ 318,00	€ 352,98
face extérieur de porte	€ 53,00	€ 53,00	€ 58,83
12ème + accès escalier	€ 1388,6	Pas remis	
Totaux	€ 16419,40		

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire vote la résolution portant à repeindre les paliers communs aux frais de la copropriété

Votes POUR : **5566 sur 6908**

Financer le Fonds de Réserve

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire vote la résolution en choisissant le devis de la société FVH DECO

Votes POUR : **5566 sur 6908**

e) Installation d'un système CCTV

ITS EASY	SMK	COENEN
Câblage + tubage	Câblage + tubage	Câblage + tubage
Armoire DATA	Armoire DATA	Armoire DATA
Serveur IP vidéo 3To	Serveur IP vidéo 3To	Serveur IP vidéo 2To
6 caméras IR couleur	4 caméras IR couleur	6 caméras IR couleur
installation + configuration	installation + configuration	installation + configuration
€ 8.055,21	€ 2.755,45	€ 2.232,45

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire vote la résolution portant à installer un système de caméra surveillance

Votes POUR : **5993 sur 6908**

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire vote la résolution en choisissant le devis de la société Coenen

Votes POUR : **5993 sur 6908**

10) Devenu sans objet (erreur d'écriture)

11) Etat des différentes procédures en cours

- ACP ARIZONA NEVADA contre AIM / ABS SYNDIC SPRL
- ACP ARIZONA NEVADA contre Me de Hemptinne / ABS SYNDIC SPRL
- ACP ARIZONA NEVADA contre LISEI / CLEENEWERCK
- ACP ARIZONA NEVADA contre DEBITEURS

12) Problème du débordement d'un véhicule parké à l'emplacement du garage n°1 et qui rend l'accès à la commande du volet du garage commun difficile pour tous les usagers

Le syndic a eu contact avec le propriétaire du garage n°1 qui propose de déplacer à ses frais le boîtier de commande et de l'installer à quelques mètres de l'emplacement actuel.

13) Problématique de l'occupation permanente des emplacements communs. Proposition de Mr Vandebroeck.

L'occupation permanente des emplacements parkings « visiteurs » par des personnes extérieures à l'ACP encombre les parkings communs de manière inutile.

Mr Vandebroeck demande si serait possible de mettre en location les dits emplacements.

Le syndic s'est renseigné auprès de plusieurs fiscalistes mais n'a pas encore eu de réponses claires quant à l'éventuelle imputation bilantaire des revenus locatifs.

Dès réception d'un article précis, ce dernier sera transmis au CC pour consultation.

14) Suivi de la mise en concordance des statuts par le Notaire VAN DEN EYNDE.

A ce jour, aucun retour n'a été fait sur la demande effectuée par le syndic et ce malgré plusieurs rappels.

Pour maintenir l'échéance de septembre 2014, le syndic a transféré la demande chez le Notaire Huylebroeck. Demande pour laquelle une réponse a déjà été donnée et un gestionnaire attribué.

15) Période concernant la prochaine Assemblée Générale Statutaire : entre le 09.03.15 et 27.03.15

16) Lecture et signature du Procès Verbal.



Stradiot

Pouch

Rouch

ARIZONA – NEVADA

25 mars 2014 – Activités du Conseil de Copropriété depuis le 21 mars 2013

L'année 2013 fut fertile en rebondissements divers, raison pour laquelle un rappel des actions réalisées depuis notre Assemblée Générale Statutaire du 21 mars 2013 semble nécessaire.

-Au cours de l'Assemblée Générale du 21 mars 2013, il est apparu que la plupart des points mis à l'ordre du jour n'étaient absolument pas préparés et qu'en plus les comptes de l'année 2012 ne pouvaient pas être acceptés étant donné le manque d'explications ou corrections qui devaient être effectuées par ABS Immo Hees à la demande de nos commissaires aux comptes.

-face à cette impréparation, il a été décidé de convoquer une assemblée Générale extraordinaire pour le 4 juin 2013 afin d'être en mesure de décider des travaux suivants :

- 1- mise en peinture des châssis bois**
- 2-placement d'un système de rangement pour 3 vélos répondant aux normes imposées par l'IBGE dans chaque local prévu à cet effet**
- 3-décharge et quitus au Syndic**

-cependant, le 21 mars, il avait été décidé :

- 1-de faire établir un diagnostic et audit de la chaufferie**
- 2-la réparation de l'étanchéité derrière un bardage à l'arrière de l'Arizona**
- 3-la mise en concordance des statuts et la désignation d'un Notaire**
- 4-l'application d'astreintes aux contrevenants au règlement d'ordre intérieur**

-au cours de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 4 juin, force a été de constater que pas un des points repris ci-dessus n'avait été mis en œuvre par ABS Immo Hees, aussi la décision de changer de Syndic a été prise, à l'unanimité, au cours de cette Assemblée Générale Extraordinaire.

.../...

.../...

-ABS Immo Hees a littéralement saboté la transmission des documents et archives de notre copropriété, mais bien que n'étant toujours pas en possession des documents relatifs à l'année 2012 (ni des documents du deuxième trimestre 2013) notre nouveau Syndic a réussi le tour de force d'établir un décompte crédible pour l'année 2013, en se basant sur les chiffres repris dans le décompte arrêté par ABS Immo Hees au 31 décembre 2012, dont l'acceptation est provisoire et le restera tant que les pièces justificatives ne seront pas en notre possession pour vérification. Par ailleurs, il n'est pas question de donner quitus à ABS Immo Hees.

-n'oublions pas que ABS Immo Hees ne s'est pas contenté de ne pas transmettre nos documents, mais que plusieurs factures n'ont pas été payées, dont celle de notre compagnie d'assurance incendie, avec comme conséquence que nous n'étions plus couverts en cas de sinistre.....Par ailleurs, bien que n'étant plus notre Syndic, fin juillet 2013, il souscrivait pour notre copropriété un nouveau contrat avec une autre compagnie.

-le 23 septembre 2013 une Assemblée Générale Extraordinaire a été convoquée afin de présenter le nouveau Syndic, représenté par Messieurs Drabbe et Polspoel. Une erreur dans la convocation ne permet pas de voter valablement la peinture des châssis, d'autant plus que le cadastre des châssis bois et PVC n'a pas été effectué.

-Le 15 janvier 2014 une nouvelle Assemblée Générale Extraordinaire est convoquée :

1/ en vue d'obtenir l'autorisation d'assigner l'ancien Syndic et son conseil dans le cadre de la procédure que la copropriété avait introduite contre Lisei-Cleenewerck où, du fait de leur inaction, la copropriété a été déboutée de sa demande légitime tant vis-à-vis de l'usufruitier que du nu-propriétaire. Voté pour à l'unanimité.

2/en vue d'obtenir l'autorisation d'assigner l'ancien Syndic et la société AIM Sprl de Mr Pierre-Yves Nicolay dans le cadre du remboursement d'une facture indûment payée d'une somme de 4.178,50€. Voté pour à l'unanimité.

-ce 21 mars 2014, le conseil de discipline de l'IPI s'est réuni pour juger du cas de Noel Louis Lambert, mais l'avocat de celui-ci a demandé le report de la séance pour pouvoir étudier le dossier. Monsieur Leroy et moi-même étions présents, ce qui nous a permis de constater que les plaignants sont particulièrement nombreux....

.../...

.../...

-le dossier LISEI – CLEENOWERCK est suivi de très près par le Conseil de Copropriété. Monsieur Leroy, accompagné de Monsieur Drabbe, a encore participé ce 19 mars 2014 à une réunion chez Maître van Rijckevorsel en vue de peaufiner la suite de la procédure en cours.

Il est évident que notre nouveau Syndic a fourni gratuitement un travail conséquent pour remettre la situation de notre copropriété à jour et je tiens à l'en remercier au nom de la copropriété. Il est toujours rassurant de constater que tous les problèmes sont bien suivis. Ce 25 mars 2014, nous pouvons affirmer que toutes les décisions prises le 21 mars 2013 sont réalisées ou en cours de réalisation et que les points reportés sont à présent à l'ordre du jour de la présente Assemblée Générale.

Je vous remercie pour votre attention.



Guy JOPPART-RENTIERS
Président du Conseil de Copropriété

RESIDENCES ARIZONA-NEVADA

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES DE L'ANNEE 2013

BILAN

- FONDS DE RESERVE	au 31/12/2012	90127,01 Eur.
Appels en 2013		<u>24000,00</u>
Total au 31/12/2013		114127,01
montants repris dans bilan 31/12/2013		89877,01
		<u>24000,00</u>
		113887,01
Différence (explication souhaitée)		
- Cautions versées		250,00
(antenne parabolique privatif)		
- Balances des occupants		
Au décompte des charges et de l'appel du Fonds de réserve est joint un document intitulé "Balance des occupants"		
Afin que ce poste soit correct il est demandé à chaque propriétaire de vérifier si le total correspond aux montants appelés. Si "non" en avertir 7syndic.		
- litige LISEI-CLEENEWERCK		
dossier avocat		
- Balance des fournisseurs		
Incontrôlable sans archives		
- Intérêts bancaires		209,57
Décision en Assemblée générale du 25/3/14		

4ème trimestre 2013

A l'assemblée extraordinaire du 15 janvier 2014 le comité de copropriété a spécifié que les copropriétaires n'avaient pas encore payé de frais d'avocat pour Lisei-Cleenewerck, alors qu'ils avaient déjà donné leur accord sur les factures suivantes:

Facture 13240 du 16/12/13	1347,50
Maître Mostin - LISEI-CLEENEWERCK	
Facture 13224 du 26/11/13	3250,00
Maître Van Ryckevorsel - LISEI-CLEENEWERCK	
A.B.S.	
Facture 13245 du 19/12/13	310,00
Maître Van Ryckevorsel -	
Citation ABS facture A.I.M.	

SUSPENS ANNEE 2012

Double paiement facture DUMONT	662,13
Cession VANDE WALLE/STOCKHEM-LAMOT	684,65

LISEI-CLEENEWERCK pas encore solutionné

Une demande a été faite à 7SYNDIC de faire coïncider la date du relevé des calorimètres et compteurs d'eau avec celle de la facture HYDROBRU.

Comme les archives ne sont toujours pas en possession de 7SYNDIC, nous proposons d'attendre pour approuver le bilan arrêté au 31/12/2013. Celui de 2012 était approuvé PROVISOIREMENT lors de l'assemblée Générale du 23 septembre 2013 - point 5.

M. X. BERTRAND

Mme LAMOT

Commissaire aux comptes Nevada Commissaire aux comptes Arizona