

Avenue de l'Assomption 13
1200 - Woluwe Saint-Lambert
Tel : 02 768 26 97 / Fax : 02 768 26 99
Mail : info@paulurbain.be

ACP Stuyvenberg
Avenue de l'Opale 138 -140
1030 - Bruxelles
0850.105.624

Procès-Verbal de l'Assemblée générale de seconde séance du 30-11-2016

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « ACP Stuyvenberg » se sont réunis en assemblée générale, le 25-10-2016, à l'Hôtel Reyers, sis Boulevard Reyers 40-42 à 1030 Bruxelles. Le quorum n'ayant pas été atteint, les copropriétaires ont été convoqués à l'assemblée générale de seconde séance de ce 30-11-2016.

Il est ensuite constaté sur base de la liste des présences qui restera consignée au registre des procès-verbaux, que le quorum suivant est atteint :

Copropriétaires : 43
Voix : 10000
Cop. présents : 25
Voix présents : 5964

Le quorum est donné à titre indicatif.

L'ordre du jour, tel qu'il figure dans la convocation, est ensuite abordé.

Après délibérations, l'assemblée générale prend les décisions suivantes, issues des votes effectués en séance :

1. Désignation du Président de l'assemblée générale, qui doit être copropriétaire (577-6 § 5)

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés convient de désigner Monsieur Tahri en qualité de président de séance.

2. Désignation des scrutateurs

Monsieur Thomas et Monsieur Vrijens sont désignés en tant que scrutateurs.

3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'assemblée générale

L'assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, constate l'approbation du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 19/11/2015.

4. Comptes

4.a. Approbation des comptes de l'exercice écoulé

Approbation à l'unanimité des comptes arrêtés au 30/06/2016. Il est précisé que ceux-ci ont été préalablement contrôlés par Monsieur Delwaide, conformément à la décision prise lors de la dernière assemblée générale. Le rapport du vérificateur aux comptes qui était joint à la convocation est exposé en séance.

Abstention : Madame Tekin-Ertorun (208 quotités).

4.b. Approbation du bilan

Approbation à l'unanimité du bilan au 30/06/2016.

Abstention : Madame Tekin-Ertorun (208 quotités).

4.c. Décharge au syndic

L'assemblée, à l'unanimité, décide d'accorder au Syndic le quitus pour sa gestion jusqu'au 30/06/2016

4.d. Décharge au Vérificateur aux comptes

L'assemblée, à l'unanimité, décide d'accorder au vérificateur aux comptes, le quitus pour le contrôle des comptes de l'exercice écoulé.

4.e. Décharge au Conseil de Copropriété

L'assemblée, à l'unanimité, décide d'accorder au conseil de copropriété le quitus pour sa mission de contrôle de la bonne exécution par le Syndic de ses missions arrêtées au 30/06/2016.

5. Echéancier des contrats

a. Confirmation à l'unanimité de l'Assemblée sur le principe d'adhésion au contrat cadre négocié par le Syndic en matière de fourniture d'énergie.

b. Confirmation à l'unanimité de l'Assemblée du mandat donné au Syndic pour agir au mieux dans les intérêts de la copropriété et, le cas échéant, en tenant le conseil de copropriété informé.

Mazout : Suite à la centralisation des contrats auprès du fournisseur Calpam, le Syndic a pu obtenir une ristourne de 4,92€cents/litre. Cette réduction sera reprise sur chaque facture pour autant que la copropriété accepte le principe de livraisons automatiques. Les nouvelles conditions seront applicables à l'échéance du contrat actuel.

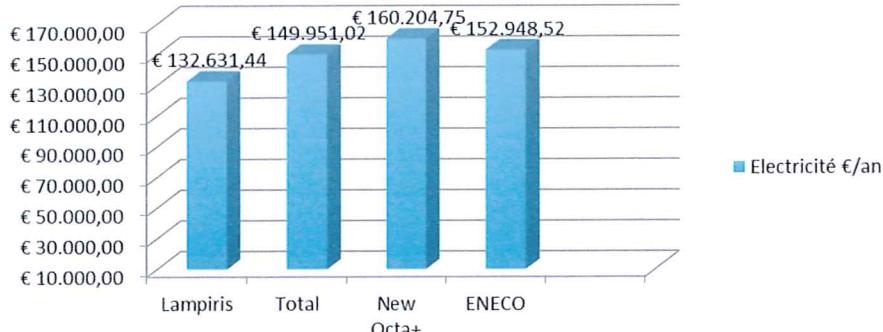
	PROXIFUEL	KOEN DE KEYZER	CALPAM (Q8)	OCTA+
Mazout + additifs	0,02025/litre + TVA		0,01818/litre + TVA	0,01818/litre + TVA
ristourne mazout ultra	0,044/litre	0,046€/litre	0,0492 €/litre	0,0336€/litre
P&S offerts	oui	non	oui	non

Électricité : Soucieux de toujours pouvoir faire bénéficier à ses copropriétés des meilleures tarifications énergétiques sur le marché, et celui-ci s'élargissant et se complexifiant, le Syndic a sollicité l'appui d'un expert indépendant en énergie dont l'appel d'offres sera présenté en séance.

Sur base des négociations et afin de pouvoir bénéficier d'une meilleure tarification, le syndic a maintenu les contrats d'électricité auprès du fournisseur Lampiris. Ces nouvelles conditions sont applicables à partir du 1er juillet 2016 jusqu'au 30 septembre 2017.

Les tarifications les plus avantageuses se proposant à la sortie de l'hiver, les prochaines négociations tarifaires se feront dorénavant durant le mois de mars de chaque année.

Electricité €/an



6. Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes (article 577-8/2), qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation

L'assemblée, à l'unanimité, désigne Monsieur Delwaide en qualité de commissaire aux comptes pour le prochain exercice.

7. Renouvellement du mandat des membres du conseil de copropriété

L'assemblée, à l'unanimité, renouvelle le mandat des membres du conseil de copropriété, à savoir : Madame Khalil, Monsieur Couet et Monsieur Risack.

8. Mandat du syndic

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de renouveler le mandat de la Spri Paul Urbain Gestion Immobilière sise Avenue de l'Assomption 13 à 1200 Bruxelles jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

9. Mise en conformité de l'acte de base

Le Syndic s'est rendu dans les bureaux du notaire Van Raemdonck en date du 08/12/2015 pour signer le projet d'acte de base tel qu'approuvé par la dernière Assemblée Générale. Le Syndic a reçu la version enregistrée en date du 28/09/2016 qui est disponible sur le portail web. Il a également été mis à disposition de tous les copropriétaires le 05/10/2016. Les copropriétaires qui souhaitent obtenir une copie papier sont invités à en faire la demande auprès du Syndic. Monsieur Rondelet signale que la description de son appartement et les quotités qu'il représente ne correspond pas à son acte d'achat, mais bien à l'acte de base original. Après analyse, il y a eu un transfert de quotités entre l'appartement A8 et B8, qui ont échangé une chambre. Le Syndic interrogera le notaire afin de voir ce qu'il convient de faire, et à qui incombe l'erreur.

10. Etude du chauffage et placement d'un adoucisseur

10.a. Audit chaufferie

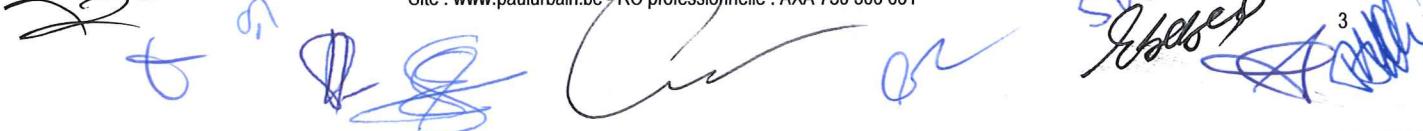
Au préalable du placement d'un adoucisseur sur l'installation de chauffage, et suite aux discussions en Conseil de copropriété, il est proposé de réaliser un audit du système de chauffage par la société T4M pour un montant de 1.395,-€ HTVA. L'assemblée est invitée à se prononcer sur la réalisation de cet audit. L'assemblée, à l'exception de Monsieur Vrijens (208 quotités) et Monsieur Tahri (243 quotités) décide de ne pas procéder à l'audit chaufferie. Le Syndic consultera le chauffagiste afin d'obtenir des propositions d'amélioration.

10.b. Placement adoucisseur

Suite à la dernière Assemblée Générale, le Syndic a lancé un appel d'offres auprès de trois sociétés afin de placer un adoucisseur soit sur le remplissage de la chaudière uniquement, soit sur l'eau chaude sanitaire, soit sur l'eau générale du bâtiment.

Adoucisseur sur le remplissage de l'installation

- Eurodynamics : 912,44 € HTVA et entretien annuel de 215,-€ HTVA (remplacement de cartouche)
- TT Eau : 1.190,-€ HTVA et entretien annuel de 105,-€ HTVA
- Caloritec : 3.120,-€ HTVA et entretien annuel de 288,-€ HTVA



Adoucisseur sur le circuit d'eau chaude sanitaire

- Eurodynamics : 3.497,39 € HTVA et entretien annuel de 149,75 € HTVA
- TT Eau : 3.853, -€ HTVA et entretien annuel de 150, -€ HTVA
- Caloritec : 5.142, -€ HTVA et entretien annuel de 672, -€ HTVA

Adoucisseur sur le circuit d'eau général

- Eurodynamics : 6.025,75 € HTVA et entretien annuel de 164, -€ HTVA
- TT Eau : 5.053, -€ HTVA et entretien annuel de 150, -€ HTVA
- Caloritec : 7.670, -€ HTVA et entretien annuel de 591, -€ HTVA

Le budget annuel pour le sel est estimé à 800, -€ TVAC. L'assemblée est invitée à se prononcer sur le principe des travaux, le choix du type d'adoucisseur et le financement.

L'assemblée, par une majorité de 78,69% marque son accord pour le placement d'un adoucisseur.

Résultat du vote :

4693 voix pour
1271 voix contre
0 voix abstinentes

Proposition acceptée

Détail du vote :

Votes contre : Delwaide (voix : 153) ; Lamia (voix : 208) ; Mathus (voix : 224) ; Rondelet Jean-Marc (voix : 206) ; Tekin-Ertorun (voix : 208) ; Valérian-Sousa Santos (voix : 272)

L'assemblée, par une majorité de 82,18%, décide de placer un adoucisseur sur le circuit d'eau général du bâtiment.

Résultat du vote :

4901 voix pour
1063 voix contre
0 voix abstinentes

Proposition acceptée

Détail du vote :

Votes contre : Delwaide (voix : 153) ; Mathus (voix : 224) ; Rondelet Jean-Marc (voix : 206) ; Tekin-Ertorun (voix : 208) ; Valérian-Sousa Santos (voix : 272)

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, décide de confirmer l'offre d'Eurodynamics pour un montant de 6.387,30 € TVAC et de financer le montant par le fonds de réserve. Les travaux seront réalisés le plus vite possible.

11. Remplacement des châssis de la conciergerie du n°140

Suite à la demande de la locataire de la conciergerie, il sera proposé de remplacer les châssis à simple vitrage de la conciergerie au n°140 par des châssis à double vitrage. Les offres des sociétés Abihome et PK Châssis s'élèvent à 2.289,62 € HTVA et à 2.105,74 € HTVA. L'assemblée est invitée à se prononcer sur le principe des travaux et le financement. L'assemblée, par une majorité de 66,47%, marque son accord de principe pour le remplacement des châssis. Le quorum n'étant pas accepté, la demande est rejetée.

Résultat du vote :

3964 voix pour
2000 voix contre
0 voix abstinentes

Proposition rejetée

Détail du vote :

Votes contre : Clip (voix : 243) ; Delwaide (voix : 153) ; Goffin (voix : 243) ; Khalil Bouchra (voix : 243) ; Lamia (voix : 208) ; Mathus (voix : 224) ; Meehan Sinéad (voix : 208) ; Rondelet Jean-Marc (voix : 206) ; Valérian-Sousa Santos (voix : 272)

12. Rénovation des terrasses

La dernière Assemblée Générale a marqué son accord sur le principe de rénovation des terrasses des colonnes, et avait demandé de planifier les travaux au printemps 2016 pour les colonnes A et B et à l'automne 2016 pour les colonnes C, D, et E à condition que le paiement puisse être effectué en 2017. L'entreprise Antoniou ayant refusé cette demande et n'ayant pas pu planifier la première phase des travaux au printemps, la rénovation des colonnes A et B a commencé au mois de Septembre 2016. La deuxième phase concernant les colonnes C, D et E a été planifiée pour Mars 2017. Cependant, les travaux de la première phase se terminant en Janvier 2017, l'entreprise Antoniou propose de poursuivre les travaux dès Février 2017. L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, confirme son accord pour poursuivre les travaux de la phase 2 directement après la phase 1. Suite à la présentation lors de la première séance des échantillons pour le revêtement des terrasses, il a été décidé à la majorité de placer un carrelage de type TERRANOVA.

13. Rafraîchissement des halls d'entrée

Conformément à la résolution prise au point 13 de l'assemblée générale du 19 novembre 2015, ce point est inscrit à l'ordre du jour. Pour rappel, il avait été décidé de confier un mandat pour la préparation du projet de rénovation des halls d'entrées à Madame Van Linthoudt, architecte d'intérieur. Sur base du projet de l'architecte Van Linthoudt, l'Assemblée Générale sera invitée à se prononcer sur les points suivants :

a. Décision quant à la réalisation des travaux

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, décide de ne pas procéder des travaux et de reporter le point à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale. En conséquence, les autres points sont sans objet.

Vu les problèmes rencontrés pendant l'exercice le Syndic proposée en séance le budget pour effectuer uniquement la rénovation de la parlophonie avec vidéo, fixé à 9.000, -€ HTVA. A ce montant, il faut rajouter en coût privatif la fourniture et l'installation des postes intérieurs des appartements. L'assemblée, à l'exception de Madame Pussenier (195 quotités) et Monsieur Tahri (243 quotités) décide de ne pas procéder à la rénovation de la parlophonie.

Abstention : Monsieur Counet (234 quotités)

14. Désamiantage

Conformément à la résolution prise au point 14 de l'assemblée générale du 19 novembre 2015, ce point est inscrit à l'ordre du jour. Pour rappel, un appel d'offre avait été lancé sur base d'un cahier de charges établi par le bureau G-Concept conformément à la décision prise en assemblée générale du 22/10/2012. Les entreprises De Meuter, Laurenty, BRB Service avaient été consultées. Les offres comprennent entre autres, le désamiantage des tuyaux de chauffage et la pose d'un nouvel isolant. Il sera rappelé la législation en vigueur en matière d'amiante. Les copropriétaires seront alors invités à se prononcer sur les points suivants :

a. Décision quant à la réalisation des travaux

L'assemblée décide de ne pas procéder des travaux et de reporter le point à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale. En conséquence, les autres points sont sans objet.

15. Procédure en justice

Il est fait en séance le point sur la procédure de recouvrement de dettes à l'encontre de Monsieur Mahatmat qui reste toujours redevable envers la copropriété d'un montant de 7.163,90 €. Le Syndic confirme que l'exécution forcée du jugement sera entamée que l'avocat de la copropriété désignera un notaire en vue de forcer la vente de l'appartement

16. Situation et ajustement des fonds de réserve et de roulement

16.a. Le fonds de roulement

Au 30/06/2016, le niveau du fonds de roulement s'élève à 10.535,47 €. Il est proposé de réévaluer celui-ci afin de le porter à 15.000, -€.

L'assemblée à l'unanimité des copropriétaires, marque son accord pour réévaluer le fonds de roulement et autorise le Syndic à lancer un appel de fonds de 5.000, -€ au cours du prochain exercice.

16.b. Le fonds de réserve

Au 30/06/2016, le niveau du fonds de réserve s'élève à 106.560,20 €.

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, confirme le maintien de l'appel de fonds de réserve de 45.000, -€ sur l'exercice.

Paul Urbain Gestion Immobilière Sprl (vente – location – syndic d'immeubles – gestion)
Agents immobiliers agréés I.P.I. n°505.853 et 506.215 – N° d'entreprise : BE0833.402.719
Siège social et d'exploitation : Avenue de l'Assomption 13 à 1200 Woluwe Saint-Lambert
Site : www.paulurbain.be - RC professionnelle : AXA 730 306 661

16.c. Le fonds conciergerie

Au 30/06/2016, le niveau du fonds de réserve conciergerie est de 36.446,48 €.

17. Approbation du budget prévisionnel des charges du nouvel exercice fixé à 94.000,-€

L'assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires, confirme les nouvelles provisions pour les charges courantes fixées à 7.833,33 € par mois.

18. Questions diverses

- Il sera fait le point avec Madame Andres concernant l'entretien des communs et spécialement le nettoyage des poubelles. Le cahier de charges sera revu avec elle.
- Madame Mugwaneza se plaint d'odeurs de cuisine. Le Syndic lui répond que la seule possibilité est de créer une évacuation en façade, ce qui nécessite de l'accord de l'Assemblée Générale.

L'ordre du jour étant épuisé, le président de séance remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 21h45.

Fait à Bruxelles, le 30 novembre 2016. Le présent procès-verbal est relu en séance et signé par les copropriétaires encore présents.

Président de séance



Handwritten signatures of several attendees are shown over blue墨水 lines. The signatures include:

- John Mugwaneza (top left)
- John (top right)
- Anthony (middle left)
- Domine (middle center)
- Sue Mahon (bottom left)
- Eric (bottom center)
- Paul (top right)
- Alley (bottom right)
- Robert (bottom center)