

**Association des copropriétaires de l'immeuble situé
Rue E. Wittmann 44
1030 Bruxelles**

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE
DU 27 FEVRIER 2019**

En date du 04 Février 2019, le syndic provisoire désigné par la Justice de Paix du 1^{er} Canton de Schaerbeek a convoqué les copropriétaires à assister à une assemblée générale statutaire de l'association des copropriétaires pourvue de l'ordre du jour suivant :

1. **Validité de l'assemblée générale – Signature de la liste de présences – Vérification du double quorum requis pour les présences – Désignation du président de séance et du secrétaire – Modalités quant à la tenue de l'assemblée générale.**
2. **Situation financière de l'association des copropriétaires – Etat des paiements des copropriétaires et procédures de recouvrement – Situation des fonds de roulement et de réserve – Approbation des comptes de l'association au 31/12/2018 – Modalités quant à la consultation des documents comptables et administratifs de l'ACP.**
3. **Etat des contentieux et sinistres en cours.**
4. **Rapport du syndic sur l'exercice écoulé.**
5. **Evaluation des contrats de fourniture et prestataires de services de l'association.**
6. **Adaptation des statuts et du Règlement d'Ordre Intérieur suivant la nouvelle loi du 18 juin 2018.**
7. **Décharge et prolongation du mandat du Syndic judiciaire Atelier Gestion SPRL ou nomination d'un syndic conventionnel – information sur les nouvelles réglementations entrées en vigueur au 1^{er} janvier 2019 en ce qui concerne le contrat de syndic.**
8. **Travaux et maintenance :**
 - **Remplacement de la porte d'entrée – offre K6 Protect**
 - **Compteurs individuels d'eau**
 - **Etude des conduites de cheminées – état du dossier**
9. **Validation de la quinzaine annuelle pour la tenue de l'assemblée générale statutaire.**

La réunion se tient dans les bureaux du syndic Atelier Gestion SPRL, à 1180 Uccle, Avenue Montjoie 147, en présence de François-Xavier PIELTAIN.

1. **Validité de l'assemblée générale – Signature de la liste de présences – Vérification du double quorum requis pour les présences – Désignation du président de séance et du secrétaire – Modalités quant à la tenue de l'assemblée générale.**

Plus de la moitié des copropriétaires étant présents et/ou représentés (5/6), représentant plus de la moitié des millièmes (900/1.000°), l'assemblée est valablement constituée et peut débattre des points repris à son ordre du jour.

La liste de présences a été signée par tous les copropriétaires présents et sera jointe au procès-verbal de la réunion.

Au vu du caractère contentieux du dossier, c'est le syndic provisoire Atelier Gestion SPRL, représenté par Monsieur François-Xavier Pieltain, qui tiendra la réunion et rédigera les minutes séance tenante.

Celles-ci seront ensuite imprimées en fin de séance et signées par les copropriétaires.

2. Situation financière de l'association des copropriétaires – Etat des paiements des copropriétaires et procédures de recouvrement – Situation des fonds de roulement et de réserve – Approbation des comptes de l'association au 31/12/2018 – Modalités quant à la consultation des documents comptables et administratifs de l'ACP.

Le syndic présente la situation financière de l'association et présente le dernier bilan édité au 31/12/2018 :

ACP WITTMANN Rue Emile Wittmann, 44 1030 BRUXELLES 3		(489)	Edition du bilan	Date 31/12/18	Page 1	Période 8	Devise EUR
Numéro	Libellé		Dern.op. 381				
100000	FONDS DE ROULEMENT	D	0.00	2850.00			
160000	FONDS DE RESERVE	R	0.00	1610.38			
160010	FONDS INDEMNITES PROCEDURES	R	0.00	1724.28			
410100	COPROPRIETAIRES	O	14063.24	0.00			
440000	FOURNISSEURS	F	0.00	9658.41			
498000	DOSSIERS SINISTRES	D	52.50	0.00			
499000	COMPTES D'ATTENTE	X	0.00	88.12			
499599	ARRONDIS-BONI-MALI	D	0.00	0.09			
551000	BANQUE ING 63-36	B	1721.12	0.00			
551010	BANQUE BELFIUS	B	94.42	0.00			
Totaux :			15931.28	15931.28			

Le syndic signale que la réédition des comptes de 2017 touche à sa fin et sera produite dans les jours suivants l'AG.

Le syndic présente la situation des arriérés des copropriétaires.

Le syndic signale qu'un dernier délai de 15 jours est accordé et sans paiement des sommes dues pour le 13 mars 2019, des procédures en recouvrement de charges seront lancées.

L'approbation des comptes est reportée à la prochaine assemblée, une fois que les comptes 2017 seront édités.

Le syndic rappelle aux copropriétaires les modalités de consultation des documents comptables de l'association, à savoir sur rendez-vous pris au préalable avec le syndic.

3. Etat des contentieux et sinistres en cours.

Actuellement, il n'y a pas de contentieux ni de sinistre en cours.

L'assemblée demande de recevoir un état des prestations de Me Van Gils.

4. Rapport du syndic sur l'exercice écoulé.

Le syndic n'a pas rencontré de problème majeur dans la gestion de la copropriété.

5. Evaluation des contrats de fourniture et prestataires de services de l'association.

Les fournisseurs réguliers et prestataires de services de l'association apportent satisfaction aux copropriétaires.

Aucune remarque particulière n'est formulée.

6. Adaptation des statuts et du Règlement d'Ordre Intérieur suivant la nouvelle loi du 18 juin 2018.

Le syndic informe les copropriétaires au sujet des dispositions de la nouvelle loi de la copropriété.

Un travail sur le ROI et les statuts de manière générale sera effectué dans le courant 2019. Le syndic reviendra vers les copropriétaires avec des informations précises dans les meilleurs délais.

7. Décharge et prolongation du mandat du Syndic judiciaire Atelier Gestion SPRL ou nomination d'un syndic conventionnel – information sur les nouvelles règlementations entrées en vigueur au 1^{er} janvier 2019 en ce qui concerne le contrat de syndic.

À l'unanimité des voix, les copropriétaires souhaitent que le syndic judiciaire poursuive sa mission pour une période de 6 mois supplémentaires.

Les copropriétaires sont invités à prendre les mesures utiles à la désignation d'un syndic conventionnel. Le syndic convoquera une assemblée générale extraordinaire à la demande de copropriétaires représentant au moins 20% des quotités, afin que l'AG puisse se prononcer sur la nomination d'un nouveau syndic conventionnel.

8. Travaux et maintenance :

• Remplacement de la porte d'entrée – offre K6 Protect

Lors de la dernière assemblée générale, les copropriétaires ont demandé au syndic d'obtenir une offre pour le remplacement de la porte d'entrée.

L'offre de K6 Protect est présentée à l'assemblée pour le placement d'une porte en aluminium, avec serrure électrique trois points, avec boites aux lettres intégrées, pour un montant de 8.200,00€ HTVA, soit 8.692,00€ TTC.

Suite à un tour de table, l'assemblée décide de reporter ce point à l'occasion d'une prochaine assemblée générale.

• Compteurs individuels d'eau

Le syndic n'a pour l'instant pas reçu d'offre de prix pour le placement des alimentations d'eau vers les appartements à travers la cage d'escaliers.

Les copropriétaires confirment leur souhait d'obtenir ce devis.

• Etude des conduites de cheminées – état du dossier

Lors du passage de la société NSE pour l'étude des conduites, de nombreux appartements n'étaient pas disponibles.

Le syndic rappelle que cette intervention a été votée en assemblée et doit être réalisée.

Une nouvelle date sera annoncée sous peu.

9. Validation de la quinzaine annuelle pour la tenue de l'assemblée générale statutaire.

L'assemblée confirme son souhait de tenir l'assemblée générale statutaire durant la deuxième quinzaine du mois de janvier de chaque année.

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée générale est levée à 15h30.

SPRL ATELIER GESTION
Avenue Montjoie, 147 Bte B
1180 BRUXELLES
Tél. 02.344.80.26 - Fax 02.347.29.58
E-mail : info@ateliergestion.be

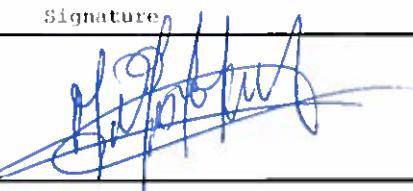
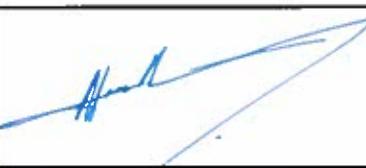
François-Xavier PIELTAIN
IPI 513.311 (stag.)
pieltain@ateliergestion.eu
Pour le syndic Atelier Gestion SPRL
Av. Montjoie n°147/6
1180 Bruxelles

Hans
A
Dominique

Liste de présence AG
(489)

Date 27/02/2019
Page 1

ACP WITTMANN

Nom	Quotité	Représentant	Signature	
ARSLAN Can Erpestraat, 48 1930 NOSSEGEM 0030/0031	200			0001
ARSLAN Zafer Grootewinkellaan, 72 1853 GRIMBERGEN 0010	100			0002
ARSLAN-ESPEJO Q. Yasar-Aurora Rue du Méridien, 23 1210 BRUXELLES (SAINT JOSSE) 0000/0011/0040/0041	400			0003
MOUTHUY Marie-Christine Rue Emile Wittmann, 44 1030 BRUXELLES 3 0020	100			0004
PALIT-YENILMEZ Rue Emile Wittmann, 44 1030 BRUXELLES 3 0001	100			0005
WICKHAM Padraig Rue Emile Wittmann, 44 1030 BRUXELLES 3 0021	100			0006
Total prop	6	1000		

Objet: Fr : Bonjour Monsieur Pieltain

Date: mercredi 27 février 2019 à 14 h 26 min 14 s heure normale d'Europe centrale

De: Arslan Zafer

À: François-Xavier Pieltain

[Envoyé depuis Yahoo Mail pour Android](#)

----- Message transféré -----

De : "Arslan Zafer" <arslanzafer52@yahoo.com>

À : "François-Xavier Pieltain" <fxp@cogestipub.be>

Cc :

Envoyé : mer., févr. 27, 2019 à 13:32

Objet : Bonjour Monsieur Pieltain

Pour l'AG de 27fevrier 2019 je donne ma procuration à Arslan YAŞAR, pour me presenter

Bien à vous

Arslan Zafer

[Envoyé depuis Yahoo Mail pour Android](#)