



GESTION IMMOBILIÈRE

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

Woluwe, le mardi 25 septembre 2018

ACP Baltimore  
Boulevard Reyers 115  
1030 - Bruxelles  
BE 0544.583.239

Madame, Monsieur,

**Objet : Convocation à l'assemblée générale de la copropriété ACP Baltimore**

Nous vous invitons à assister à l'Assemblée Générale de l'Association des Copropriétaires de la Résidence ACP Baltimore, sise Boulevard Reyers 115, qui se tiendra le :

**25-10-2018 à 18h30, dans les bureaux du Syndic sis 13 Avenue de l'Assomption 1200 Bruxelles .**

en vue de débattre sur l'ordre du jour annexé à la présente convocation.

Pour votre parfaite information, nous rappelons, sur la procuration ci-jointe, les principaux articles de loi régissant les assemblées générales, notamment l'article 577-6 § 5 qui régit le(s) quorum(s) nécessaire(s) pour permettre à l'assemblée générale de délibérer valablement.

**Si ce quorum ne devait pas être atteint, la loi nous contraint à convoquer une seconde assemblée générale, ce qui entraîne à la fois des frais supplémentaires importants et une perte de temps regrettable.**

Aussi, si vous ne pouvez assister personnellement à la réunion, nous vous saurions gré de transmettre la procuration ci-jointe, dûment complétée et signée, **directement à votre mandataire** afin que ce dernier puisse se conformer à l'article 577-6 § 7 du Code civil intégralement reproduit sur ladite procuration.

Nous vous invitons à prendre connaissance du contenu des documents ci-annexés. Lesquels ont pour objet de vous informer à propos de différents points inscrits à l'ordre du jour de manière à limiter, en séance, la durée des exposés et ainsi disposer du temps nécessaire au traitement des questions éventuelles. A noter que ces documents constitueront des annexes faisant partie intégrante du procès-verbal à établir.

Il est également porté à votre connaissance que nous ne disposerons pas de tous les dossiers relatifs à votre copropriété en séance. Nous vous invitons dès lors à nous formuler des questions éventuelles avant l'Assemblée Générale.

Au plaisir de vous rencontrer, nous vous prions d'agrérer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Paul Urbain Gestion Immobilière Sprl  
Syndic

## ORDRE DU JOUR

- 1- **Désignation du président** - L'article 577-6 § 5 stipule que " L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire".

Monsieur Noirot est nommé à l'unanimité

- 2- **Désignation des scrutateurs** - L'article 577-6 § 10 stipule que " Le syndic rédige en séance le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires. "

Madame Voutsinou à l'unanimité

- 3- **Approbation du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 09/10/17**

Approuvé à l'unanimité

- 4- **Comptes**

- a. **Approbation des comptes de l'exercice écoulé** - Approbation des comptes arrêtés au 31/12/2017. Il est précisé que ceux-ci ont été préalablement contrôlés par le vérificateur aux comptes, conformément à la décision prise lors de la dernière assemblée générale. Le rapport des vérificateurs aux comptes sera exposé en séance.

Madame Villa n'a pas assez d'information sur le site pour donner son approbation, il faut la totalité des documents sur le site comme cela est prévu dans le contrat avec le Syndic.

L'Ag décide à l'unanimité que l'approbation des comptes 2017 se fera lors de la prochaine AG ordinaire

Les documents seront sur le site dans 4 semaines maximum

La correction doit être apporté au niveau des décompte 2017 caloribel de madame Barrier

Vérifier que le remboursement de la maintanance 2018 Liftinc a bien été fait au niveau comptable

Bien vérifier que l'envoie des décompte se fasse conformément aux choix des personnes

- b. **Approbation du bilan** - Approbation du bilan au 31/03/2018.

L'approbation se fera en 2019 lors de la prochaine AG ordinaire

- c. **Décharge au syndic** - Il sera proposé d'accorder au Syndic le quitus pour sa gestion jusqu'au 31/12/2017.

La décharge au Syndic est reporté à la prochaine AG en 2019 pour cause de manque d'information

- d. **Décharge aux Vérificateurs aux comptes** - Il sera proposé d'accorder au vérificateur aux comptes, le quitus pour le contrôle des comptes de l'exercice écoulé.

La décharge au Syndic est reporté à la prochaine AG en 2019 pour cause de manque d'information

*Vérificateurs aux comptes*

- e. **Décharge au Conseil de Copropriété** - Il sera proposé 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 31/03/2018.

La décharge au Syndic est reporté à la prochaine AG en 2019 pour cause de manque d'information

*Conseil de copropriété*

- 5- **Echéancier des contrats**

- A) **Confirmation de la copropriété sur le principe d'adhésion au contrat cadre négocié par le Syndic**

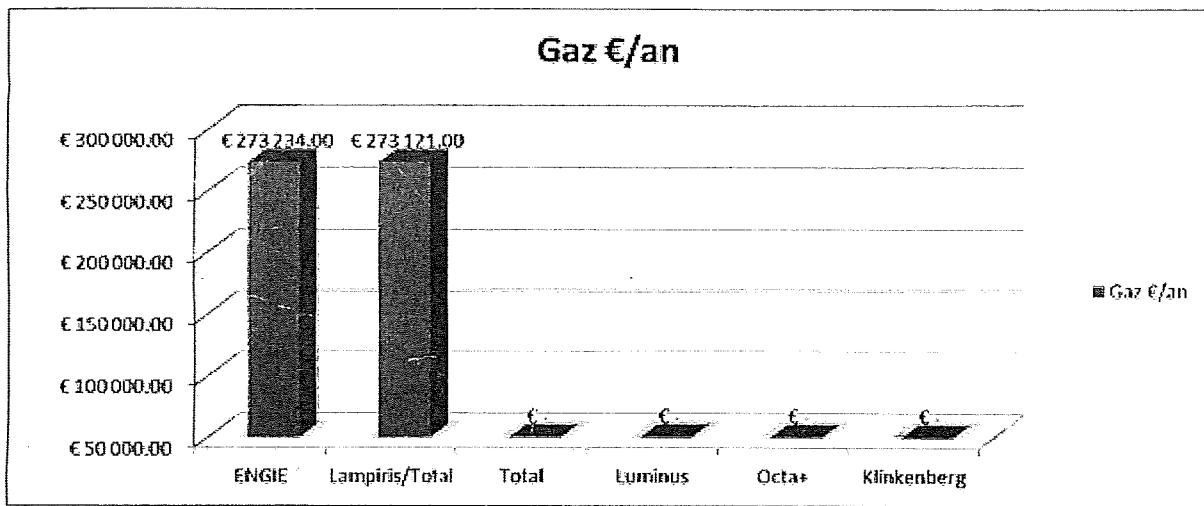
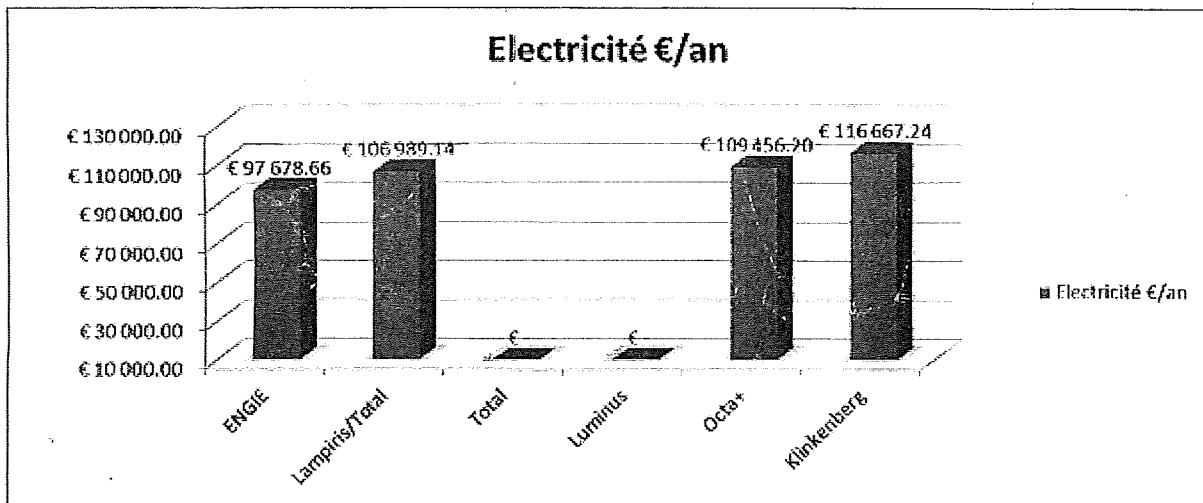
B) Mandat à donner au Syndic pour agir au mieux dans les intérêts de la copropriété et le cas échéant, en tenant le conseil de copropriété informé.

Avant toutes signature de contrat le conseil exige qu'il lui soit présenter. Le Syndic doit attendre son aval avant signature et doit tenir compte de ses remarques.

Le mandat est donné mais le CC demande que le Syndic recepekte les conseil du CC

C) Electricité et Gaz: Comme chaque année, votre Syndic a fait appel à un auditeur externe afin de mettre en concurrence les différents fournisseurs d'énergie. Les tarifications particulièrement attractives cette année sont la conséquence d'une négociation pouvant s'apparenter à un groupement d'achat et du prix particulièrement bas de gaz ou jour de la négociation.

Ces tarifications sont d'application depuis le 01/10/2018 jusqu'au 30/09/2019. Il est également précisé que le rapport d'audit peut être obtenu auprès du Syndic sur simple demande.



Accord à l'unanimité mais demande de comparatif avec les autres années. Envoie à l'ensemble des propriétaire du rapport

- 6- Désignation du commissaire aux comptes (article 577-8/2) - Se présente : Madame Villa pour la clôture de l'exercice précédent et monsieur de Terwagne pour l'exercice suivant

Décision à l'unanimité

- 7- **Désignation des membres du conseil de copropriété - Se présentent :** Madame Voutsinou, Monsieur Noiro et madame Barrier représenté par madame de Wilde.

Décision prise à l'unanimité

Le conseil se réunira au minimum une fois par an avec le Syndic en début d'année civile

- 8- **Mandat du syndic -** Le vote portera sur la confirmation du mandat de la Sprl Paul Urbain Gestion Immobilière sise Avenue de l'Assomption 13 à 1200 Bruxelles jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Une meilleure communication est demandée, réponse dans la semaine au mail ou au téléphone

Le CC demande que ses remarques soient prise en compte par le Syndic

Il est reconduit à l'unanimité pour une durée de un an

#### 9. Conciergerie

Revue des quotités attribuées par le géomètre et approbation des nouvelles quotités. Statut actualisé de la vente, retours sur les démarches entreprises et difficultés rencontrées.

305 quotités seront rajoutées aux quotités existantes pour un total de 10305.

Suite aux demandes d'information faite par le Syndic, la signature de l'acte final devrait se signer dans les deux mois

IL sera demandé aux notaires de bloqué les frais d'agence afin de renégocier la commission au vue des manquements constaté par le CC

Un appel exceptionnel de fond de réserve de 17 584 euro sera fait auprès des propriétaires au prorata des quotités. Une fois le montant de la vente de la conciergerie percu ce montant sera remboursé aux propriétaires toujour au prorata de leurs quotités.

La différence (plus value) de cette vente sera à moitié versé sur le fond de réserve du bâtiment et pour l'autre moitié sera redistribué aux propriétaires actuels *suivant les quotités.*

#### 10. Mise en conformité de l'ascenseur

Les travaux ont commencé en seconde quinzaine du mois d'Aout, le financement de ces travaux est lié à la vente de la conciergerie. Cette dernière prenant plus de temps que prévu nous voulons, si la finalisation de la vente de la conciergerie a lieu après la fin des travaux, procédé à un appel de fond extraordinaire. Dans cette hypothèse répartition du fruit de la vente entre le fond de réserve et le fond de roulement

Il est constaté de gros retards sur ce chantier, inacceptable de la part du fournisseur. Les propriétaires ont l'impression que la société ne les prend pas au sérieux et sont furieux.

*dès à présent*

Il sera demandé, en fin de chantier, au fournisseur une réduction de 10% sur la facture totale et de trouver une solution pour madame Voutsinou et madame Barrier, à la date du 01-10 jusque la fin des travaux. Un engagement sera demandé à la société pour que le chantier soit terminé au plus tard la date du 26-10. Si ces décisions ne sont pas acceptées ou appliquées par Liftinc, la copriété fera appel à un avocat.

Décision prise à l'unanimité

## **11- Travaux et améliorations**

- Proposition de remplacement de la porte d'entrée de l'immeuble.

L'AG décide reporté la décision à la prochaine AG

- Proposition de remise en peinture des communs.

L'AG décide à l'unanimité la mise en peinture et de donner mandat au CC pour la validation du devis de Hoffman a réadapté en fonction de la remise ne peinture des caves, *pour un maximum de 950€.*

- Proposition de remplacement des miroirs de l'entrée. Si accepté présentation et choix parmi 3 devis

L'AG décide à d'accepter le devis

- Analyse globale des colonnes d'eaux et désignation d'un chauffagiste pour entretien, réparation

Garder Goessens pour l'entretien, choisir la chaleur et l'eau pour les fuites sur les colonnes et pour les petits travaux la société Toussaint.

Décision à l'unanimité

- Placement d'un key lock à l'entrée de la chaufferie ou de l'immeuble. Présentation des deux possibilités et choix. Si l'une des propositions est acceptée, présentation des devis.

Deux Key lock seront placés dont un dans la boite au lettre

Décisions à l'unanimité

- Demande de devis de remplacement de boite aux lettres

Report à la prochaine AG

- Demande de devis pour l'assainissement des caves

- Organisation et aménagement de la cour, demande de devis

Mandat est donné au conseil à l'unanimité .

## **12- Situation et ajustement des fonds de réserve et de roulement**

a. **Le fonds de roulement** Au 31-03-2018 le fond de roulement s'élève à 13 017 euros

b. **Le fonds de réserve** Au 31-03-2018, le fon de réserve s'élève à 21 600 euros

L'assemblée sera invitée à se prononcer sur l'alimentation du fonds de réserve pour l'exercice 2018.

Décision prise à l'unanimité

## **13- Approbation du budget prévisionnel des charges du nouvel exercice pour le nouvel exercice comptable**

L'assemblée sera invitée à confirmer le budget prévisionnel des charges du nouvel exercice fixé à 42 000, -€.

Décison à l'unanimité

#### 14- Questions diverses

- **Travaux privatifs ayant impact sur les communs :** Les copropriétaires réalisant des travaux privatifs sont tenus d'en notifier l'ensemble des occupants et le syndic quand des travaux sont prévus, avec leur finalité, afin d'éviter qu'un occupant lance son lave-linge / vaisselle pendant que qqn coupe l'eau, prévenir d'une vidange de l'installation de chauffage, ... De plus, les copropriétaires doivent insister sur la sécurité de l'immeuble et rappeler à leur(s) entrepreneur(s) que la porte d'entrée de l'immeuble doit rester fermée. En ce qui concerne spécifiquement les travaux sur l'installation de chauffage, il est rappelé que seul le chauffagiste de l'immeuble est habilité à effectuer la vidange, et que ces frais ainsi que les frais de remplissage et de purge sont à charge du copropriétaire en ayant fait la demande.

Les frais en cas de manquement seront imputés aux responsables, monsieur Fontaine devra payer les frais supplémentaires

Information sur l'augmentation des quantités d'eau et du prix de l'eau

- Accès appartement (privatif) pour travaux sur partie commune. Rappel des procédures

- Achat d'un râtelier vélo pour la cour : accord est donné au conseil.

- Poubelle et entretien des communs: Rappel des règles de copropriété et fixation du cahier des charges

- Demande d'étiquette de parlophone, rappel de la procédure

Olivier Neirat  
devra être contacté  
pour toute demande.

sera envoyé via mail  
à Net Up pour  
rappeler le cahier des  
charges.

Copie des devis et documents divers peut être obtenus sur simple demande et/ou disponible sur le site internet :  
[www.paulurbain.be](http://www.paulurbain.be)

