

**Procès-verbal Assemblée Générale Statutaire du
11 mai 2017
ACP RTB II
Rue Colonel Bourg 110 – 112
B- 1030 Bruxelles
N° Entreprise : 0850.267.059**

- 1) Vérification des procurations, détermination du quorum, validité de l'Assemblée.

Sont présents ou représentés, 55 copropriétaires sur 102 représentant 5896 quotités sur 9980.

Les deux quorums légaux de présence étant atteint, l'Assemblée peut valablement délibérer et voter les propositions à l'ordre du jour.

- 2) Constitution du Bureau : Désignation du Président de séance, d'un scrutateur et d'un secrétaire.

Est nommé Président, Mr D'Annibale; est nommé scrutateur Mr Masson. Le secrétariat sera assuré par le Syndic. Unanimité.

- 3) Approbation des comptes pour l'exercice 2016 – rapport du Commissaire aux comptes – vote (majorité absolue).

L'Assemblée Générale approuve les comptes 2016 à la majorité de 97,77%

POUR : 5448

CONTRE : 124

ABSTENTION : 324

- 4) Décharge au commissaire aux comptes – vote (majorité absolue)

L'Assemblée Générale donne décharge au Commissaire aux Comptes pour l'exercice 2016 à la majorité de 92,66%

POUR : 5153

CONTRE : 408

ABSTENTION : 335

- 5) Décharge au Conseil de Copropriété – rapport – vote (majorité absolue)

L'Assemblée Générale donne décharge au Conseil de Copropriété pour l'exercice 2016 à la majorité de 91,97%

POUR : 4813

CONTRE : 420

ABSTENTION : 663

- 6) Evaluation des contrats et décharge au syndic – vote (majorité absolue)

L'Assemblée Générale donne décharge au Syndic pour l'exercice 2016 à la majorité de 97,77%

POUR : 5448

CONTRE : 124

ABSTENTION : 113

- 7) Nomination d'un commissaire aux comptes – Présentation des candidats -vote (majorité absolue)

Mr Kirchen et Mme Baekelandt sont nommés Commissaire aux Comptes pour l'exercice 2017 à

l'unanimité des voix.

- 8) Constitution d'un Conseil de Copropriété – présentation des candidats - vote (majorité absolue)
Est/sont nommé(s) membre(s) du Conseil de Copropriété pour l'exercice 2017 par l'Assemblée Générale

Mr D'Annibale à la majorité de 94,79%

POUR : 5389

CONTRE : 296

ABSTENTION : 211

- 9) Obligation de mise en concurrence des marchés et contrats 577-8, §8,4° - montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire fixé à 10.000€ htva - Présentation – vote (majorité qualifiée 75%).

L'Assemblée générale fixe le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à 10.000€ htva à la majorité de 76,65%.

POUR : 4354

CONTRE : 1326

ABSTENTION : 216

- 10) Travaux de rénovation de la Chaufferie commune – Déroulement des travaux, mesures de prévention lors de la remise sous pression de l'eau chaude sanitaire et des installations de chauffage, présentation des offres et bons de commandes pour le remplacement des vannes thermostatiques non conformes à la PEB – Information du Syndic. Ratification du mandat au bureau d'expertise Deplasse & Associés pour la réception PEB Chauffage type 2 conformément à la Décision du Syndic – vote (majorité absolue). Définition de la courbe de chauffe selon une température ambiante maintenue à 21° dans les pièces de vie – Vote (majorité absolue).

L'Assemblée Générale ratifie le mandat confié au bureau d'Etude Deplasse & Associés pour la réception PEB Chauffage type 2 à la majorité de 90,79%.

POUR : 5353

CONTRE : 543

ABSTENTION : 0

L'Assemblée Générale fixe la température ambiante dans les pièces de vie des appartements de la Résidence à 21° à l'unanimité des voix

POUR : 5592

CONTRE : 0

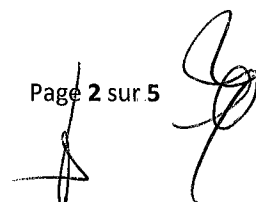
ABSTENTION : 304

- 11) Mise en conformité de l'acte de Base – Information du Syndic.

- 12) Projet d'installation d'un système de contrôle des accès par badges- Budget approximatif : 7.760€ htva. Vote de principe – le cas échéant, adaptation du budget (majorité qualifiée 75%).

L'Assemblée Générale reporte le point à la prochaine AG et demande au syndic d'étudier une solution globale de sécurisation de toutes les portes.

- 13) Projet de travaux d'asphaltage et d'étanchéité du parking extérieur pour la réparation des zones contaminées par les infiltrations – Budget estimé : 125.000 htva – Explications - Vote de principe pour la réalisation des travaux (majorité qualifiée 75%). Mode de financement par appels de fond de consolidation ou emprunt bancaire – le cas échéant, adaptation du Budget – vote (majorité absolue).



Le Président du Conseil de Copropriété informe l'Assemblée de la situation. L'Assemblée Générale n'approuve pas le projet d'asphaltage et d'étanchéité du parking extérieur pour la réparation des zones contaminées par les infiltrations pour un budget estimé de 125.000€ à une majorité de 72,57% Une Assemblée Générale Extraordinaire sera programmée à cet effet.

POUR : 1483

CONTRE : 3923

ABSTENTION : 490

- 14) Dossier prévention incendie – Réparation/remplacement et mise en conformité des dévidoirs muraux d'incendie suivant l'analyse de risque effectuée par la firme Safe & Sound – Explication et présentation de l'offre – budget estimé : 6.300€ htva – le cas échéant, adaptation du budget – vote (majorité qualifiée 75%).

L'Assemblée Générale approuve les travaux visant à la mise en conformité des dévidoirs muraux d'incendie pour un budget estimé de 6.300€ htva suivant l'offre de la firme Safe & Sound à l'unanimité.

POUR : 5680

CONTRE : 0

ABSTENTION : 216

- 15) Travaux de remplacement de la poulie de l'ascenseur AAF62 (n°112) – Explication de la situation et présentation de l'offre de la firme OTIS – Budget estimé : 8.000€ htva – le cas échéant, adaptation du budget – vote (majorité qualifiée 75%).

Le Syndic a fait procéder à un contrôle de l'appareillage par la firme ATK. Le rapport du contrôle intermédiaire du 10 avril 2017 révèle une usure des gorges de la poulie nécessitant son remplacement dans un bref délai.

L'Assemblée Générale approuve les travaux pour le remplacement de l'ascenseur AA62 par la firme OTIS à la majorité de 91,24%.

POUR : 4970

CONTRE : 477

ABSTENTION : 449

- 16) Remplacement des portes de caves privatives – Explications – Présentation d'un modèle homogène et le cas échéant la couleur – Mesure en application à partir de la date de la Décision de l'Assemblée Générale – vote (majorité simple).

L'Assemblée Générale n'approuve pas le modèle de porte blindée pour caves privatives selon la description jointe à l'annexe à la majorité de 79,49%.

POUR : 1108

CONTRE : 4293

ABSTENTION : 495

- 17) Respect du Règlement d'Ordre Intérieur, des règles de sécurité et de bienveillance – Obligations des Copropriétaires concernant l'installation électrique d'origine dans les garages privatifs, interdiction de toucher aux tableaux électriques, interdiction d'accéder au toit, conseils d'utilisation des ascenseurs, régime ISTA, local poubelle – Conseils et informations du Président du Conseil de Copropriété. Rappel. En cas de *remplacement et/ou entretien des menuiseries* extérieures à l'appartement, tout Copropriétaire doit respecter la couleur d'origine (« gris » pour les châssis et « crème » pour les portes d'entrées privatives des appartements).

L'installation électrique d'origine dans les garages privatifs contient une lampe et un interrupteur. La pose d'une seule prise de courant est tolérée pour autant que celle-ci soit exécutée dans les règles de l'Art par un professionnel agréé. Il est demandé aux Copropriétaires en infraction avec cette norme de se mettre en conformité dans un bref délai.

L'accès à la toiture est strictement interdit aux personnes (autres que les techniciens habilités) n'ayant pas l'autorisation expresse d'y accéder. Le Syndic ne déroge pas à cette règle.

- 18) Numérotation de l'immeuble – Proposition de Mr Glikerman (K5) – Vote (majorité qualifiée 75%).
La parole est donnée à Mr Glikerman. L'Assemblée Générale n'approuve pas les travaux visant à installer deux poteaux bétonnés encreés dans le sol dans un budget maximal de 1.200€ htva à la majorité de 72,06%. Toutefois, il est demandé au syndic d'exécuter une solution moins chère (maximum 400€ htva)
POUR : 1490
CONTRE : 3843
ABSTENTION : 563
- 19) Eclairage de l'allée principale en façade de l'immeuble – Proposition de Mr Glikerman (K5) -Ajout de deux points lumineux au niveau des deux entrées principales - vote (majorité qualifiée 75%).
La parole est donnée à Mr Glikerman. L'Assemblée Générale n'approuve pas les travaux d'installation d'un éclairage de l'allée principale à la majorité de 83,70%.
POUR : 944
CONTRE : 4849
ABSTENTION : 103
- 20) Placement de détecteurs de fumée dans les halls et/ou les cages d'escalier de chaque étage – proposition de Mr Glikerman (K5) – vote (majorité qualifiée 75%).
La parole est donnée à Mr Glikerman. L'Assemblée Générale n'approuve pas les travaux d'installation de détecteurs de fumée dans les halls et/ou les cages d'escaliers de chaque étage de l'immeuble à la majorité de 81,94%.
POUR : 1020
CONTRE : 4629
ABSTENTION : 247
- 21) Points de Mr Olivier Kirschen – voir annexe.
Précision concernant *la lecture des images vidéo*. Les images sont consultées par le Responsable de traitement pour autant que le Syndic dispose au préalable du PV de Police et d'une tranche horaire stricte au cours de laquelle Les faits incriminés ont eu lieu. Ceci dans un délai de conservation des images non garanti de 15 jours calendriers maximum. Les frais de transmission des images (enregistrement sur clé USB, frais d'envoi et prestation du gestionnaire Syndic) seront imputés en charges privatives. Il appartient au Syndic d'estimer que les faits peuvent constituer une infraction et que les images peuvent contribuer à prouver ces faits et à identifier l'auteur sauf dans l'hypothèse où les services de Police imposent la transmission des images.
- 22) Budget 2017-2018 – présentation du budget – vote (majorité absolue) et alimentation en fonds de réserve 79.840€ – vote (majorité absolue).
L'Assemblée Générale approuve le budget ordinaire à la majorité de 93,15%
POUR : 5048
CONTRE : 371
ABSTENTION : 477
L'Assemblée Générale approuve l'apport au FRS à la majorité de 97,60%
POUR : 5047
CONTRE : 124
ABSTENTION : 725
- 23) Renouvellement du mandat du Syndic Managimm sprl aux mêmes conditions indexées et mandat au Conseil pour la signature du contrat – vote (majorité absolue)
L'Assemblée Générale vote en faveur de la reconduction du mandat du syndic pour une année supplémentaire aux mêmes conditions indexées à la majorité de 95,38%. Mandat est confié à

l'unanimité au Conseil de Copropriété pour la signature du contrat.

POUR : 5513

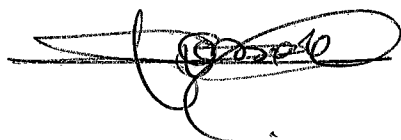
CONTRE : 267

ABSTENTION : 116

24) Lecture du procès-verbal de séance et signatures

Levée de séance à 21h30

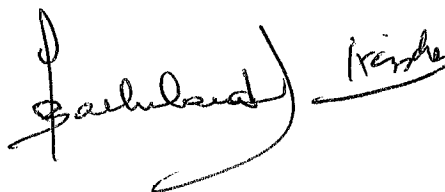
Copropriétaires



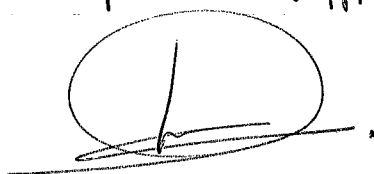
Président



Secrétaire



Lo Spedic, J'ingine PARADELIS.
ipi 510 648.



790CD0	Gerkens	167	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
790D53	Kirchen	124	1	3	1	1	1	1	1	-	1	1	2	1	1	2	1	2	1
790C0D	Nsengimana	148	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	2	2	2	1
790CB5	Quetremont	117	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	2	2	2	1
790CB4	Roekens	113	3	1	1	3	1	1	1	1	1	1	3	1	1	2	2	2	1
790CB2	Levaux E	5	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	2	1	1	2	2	2	1
790CE9	Levaux Roman	113	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	2	1	1	2	1	2	1
790D1D	Wybaux	5	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	2	2	2	1
790D09	Schepers	92	1	1	1	-	1	1	1	-	1	-	-	1	1	2	2	2	1
790CEB	Difx	172	1	1	1	2	1	1	2	2	2	1	2	1	2	2	2	1	3
790927	Aubertin	119	1	1	1	2	1	1	2	2	2	1	2	1	2	2	2	1	3
79097F	Legrand	5	1	1	2	1	2	1	2	2	2	1	2	1	2	2	2	1	3
790D0C	Lak	144	1	1	3	1	1	1	1	2	2	1	2	1	1	2	2	2	3
790D11	Franchitti	103	1	1	3	1	1	1	1	2	2	1	2	1	1	2	2	-	2
790978	Gheude	103	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	3	1	1
790992	Baeckelandt	108	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1
790D56	Gaum	103	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1

- 1) Approbation des comptes exercice 2016 – vote (50%)
- 2) Décharge au Commissaire aux Comptes – vote (50%)
- 3) Décharge au Conseil de Copropriété – vote (50%)
- 4) Décharge au syndic – vote (50%)
- 5) Candidat n°1 CDC: Mr D'Annibale - vote (50%)
- 6) Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire fixé à 10.000€ htva – vote (75%)
- 7) Travaux rénovation Chauffage commune - Ratification du mandat au bureau d'expertise Deplasse & Associés pour la réception PEB Chauffage type 2 – vote (50%).
- 8) Définition de la courbe de chauffe selon une température ambiante maintenue à 21° dans les pièces de vie – Vote (50%).
- 9) Projet travaux asphalage et étanchéité parking extérieur réparation des zones contaminées – Budget estimé : 125.000 htva –Vote de principe (75%)
- 10) Réparation/remplacement et mise en conformité des dévidoirs muraux d'incendie – Offre Safe & Sound - Budget estimé : 6.300€ htva – vote (75%).
- 11) Travaux de remplacement de la poulie de l'ascenseur AAF62 (n°112) – Offre OTIS – Budget estimé : 8.000€ htva - vote (75%).
- 12) Remplacement des portes de caves privatives – choix du modèle et de la couleur – Mesure en application à partir de la date de la Décision de l'Assemblée Générale (50%).
- 13) Numérotation de l'immeuble – Proposition de Mr Gilkerman (K5) – Vote (75%)
- 14) Eclairage de l'allée principale en façade de l'immeuble. Proposition de Mr Gilkerman (K5) -Ajout de deux points lumineux au niveau des deux entrées principales - vote (75%).
- 15) Placement de détecteurs de fumée dans les halls et/ou les cages d'escalier de chaque étage – Mr Gilkerman (K5) – vote (75%)
- 16) Budget 2017 – vote (50%)
- 17) Alimentation en fonds de réserve pour 2017: 79.840€ – vote (50%).
- 18) Mandat du Syndic – vote (50%).