

ACP 6611 CASTILLE

Association des copropriétaires de l'immeuble ACP 6611 CASTILLE
SQUARE EMILE DUPLOYE 4-5-6 à 1030 SCHAERBEEK
(Inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0850.841.735)

Assemblée générale ordinaire du mardi 10 décembre 2019

PROCES VERBAL

Les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la résidence ACP 6611 CASTILLE se sont réunis en assemblée générale ordinaire à l'adresse suivante: Salle polyvalente -1 127 rue colonel Bourg 1140 Bruxelles

Ouverture de la séance

La séance est ouverte à 18h20 par Laurent Berkovic représentant TREVI SERVICES S.A. et qui assure le secrétariat de séance.

Convocations

Les convocations ont été adressées par le Syndic.

Composition de l'assemblée générale – liste de présences

Sont présents, représentés ou absents les copropriétaires dont les noms et les quotités qu'ils détiennent sont repris dans la liste de présences qui est signée par chacun des copropriétaires ou leurs mandataires.

Cette liste de présences (et les procurations) est déposée sur le bureau et d'une copie peut être obtenue sur simple demande au Syndic.

Quorums

Il résulte de la liste de présences que 28 copropriétaires sont présents et/ou valablement représentés sur 44 et forment 626 / 1000 èmes de la copropriété.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

L'assemblée générale est reconnue valablement constituée et apte à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.



Copropriétaires présents :

Madame BETHUME Danielle (27) - Madame BOUTET Isabelle (22) - Madame DE RATH Valérie (23) - Monsieur et Mad DEVECI-SATILMIS Erkan & Selda (23) - Monsieur DIET Pierre (22) - EKA SPRL (23) - Madame GORINI Pamela (22) - Madame GUERARD Hélène (22) représentant M. et/ou Madame AYDOGAN - KAPAKLIKAYA (22), Monsieur et/ou ERCAN Sedat (22), Madame SEVER (22) - Madame HACKEN Christiane (22) représentant Monsieur et Mad DUCHENE Bernadette & Claudy (23), Monsieur DUCHENE Claudy (23) - M. et/ou Madame KIRER (23) - M. KOKER ONUR (23) représentant Mme AK Zeynep (18), Monsieur ERENOGLU Ramazan Volkan (22), Madame VANDENBORNE Kimberly (22) - Madame MIGEOTTE Mireille (26) - MURCIHAM AKCAY (0) représentant Monsieur et Mad YILMAZ-AKCAY Apdil-Berna (22) - M. et/ou Madame NURCIHAN-BOLAT (22) - Madame SEN SENGUL (22) - M. et/ou Madame SONMEZ-SONMEZ Hülya & Ertugrul (23) - Mesdemoiselles TRIEST Anne-Catherine/Stéphani (23) représentant Monsieur BRYON Pieter (22), M. et/ou Madame KOYCU-KOYCU Musa & Sati (18) - Madame VERECKEN Francien (22) -

Copropriétaires représentés :

Mme AK Zeynep (18), M. et/ou Madame AYDOGAN - KAPAKLIKAYA (22), Monsieur BRYON Pieter (22), Monsieur et Mad DUCHENE Bernadette & Claudy (23), Monsieur DUCHENE Claudy (23), Monsieur et/ou ERCAN Sedat (22), Monsieur ERENOGLU Ramazan Volkan (22), M. et/ou Madame KOYCU-KOYCU Musa & Sati (18), Madame SEVER (22), Madame VANDENBORNE Kimberly (22), Monsieur et Mad YILMAZ-AKCAY Apdil-Berna (22),

sont présents ou représentés : 28 / 44 copropriétaires, totalisant 626 / 1000 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents ou non représentés :

M. et/ou Madame AHMED Melish - Salim (23), M. et/ou Madame BAZIZEN - BAZIZ Lkhoudir - Haiat (18), Monsieur CARETTE (22), Madame DEBOECK Francine (23), Madame EECKHOUDT Françoise (23), Monsieur GILLET Philippe (22), Monsieur GOBILLON Yves (44), Monsieur HEMPTINNE Simon (22), Monsieur KAHYA (23), Mademoiselle KARPAVICIUTE Jolita (23), LAL Médical (22), Monsieur MAERTENS Jan (23), Monsieur et Mad PUJOL-FELLOUS Jean-Marc (18), Madame VAN den BERGH-DUCHESNE Marie (22), Madame VERCRUYSE Sophie (23), Madame VERMEULEN Solange (23),

sont absents ou non représentés : 16 / 44 copropriétaires, totalisant 374 / 1000 tantièmes généraux.

Ordre du jour

01 Nomination du Président de séance (Art 577-6§5 CC).

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou de la président(e) de séance, à savoir : Madame Hélène Guerard

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

02 Présentation de Go4green et de leur proposition (voir annexe). Vote sur l'acceptation de celle-ci.

Un des rôles du syndic est de proposer des solutions innovantes en matière de réduction des coûts et énergie. Une proposition a été faite, et a été annexée à la convocation de l'assemblée générale. Cette proposition a été étudiée par les membres du conseil de copropriété, des questions ont été émises, et les réponses de la société ont également été annexées à l'assemblée générale.

La société Go4green, représentée par Monsieur Frédéric Thibaut, est présent et présente la société et leur proposition.

La copropriété demande :

- l'accord du chauffagiste
- Que leur contrat soit relu par le conseil de copropriété

Ensuite la copropriété est invitée à se prononcer sur l'acceptation de celle-ci.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 14 copropriétaire(s) totalisant 311 quotités.

Se sont abstenus : AK Zeynep (18), DEVECI-SATILMIS Erkan & Selda (23), DUCHENE Bernadette & Claudy (23), DUCHENE Claudy (23), EKA SPRL (23), ERENOGLU Ramazan Volkan (22), HACKEN Christiane (22), KIRER (23), KOKER ONUR (23), NURCIHAN-BOLAT (22), SEN SENGUL (22), SONMEZ-SONMEZ Hülya & Ertugrul (23), VANDENBORNE Kimberly (22), YILMAZ-AKCAY Apdil-Berna (22),

Résolution adoptée à la majorité absolue des copropriétaires présents et représentés.

03 Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturés au 30/09/2019

La copropriété est informée que le conseil de copropriété a reçu le rapport du commissaire aux comptes pour l'exercice 2018/2019 et, conformément au mandat qui leur a été donné lors de l'assemblée générale précédente (20/12/2018), les comptes et bilan au 30/09/2018 ont été approuvés.

Le syndic informe que le commissaire aux comptes a démissionné et n'a pas remis son rapport. Le conseil de copropriété en a été avisé.

Le 02/12/2019, le syndic et le conseil de copropriété ont reçu cet e-mail :

Je me suis rendu ce jour dans les locaux de la sa TREVI afin de procéder au contrôle des comptes de votre ACP, clôturés au 30/09/2019.

Au vu de certains éléments dont j'ai pris connaissance à cette occasion (et qui n'ont rien à voir avec la tenue des comptes proprement dite par le syndic), et que j'évoquerai à l'occasion de votre prochaine AG, j'ai le regret de vous informer que, pour des raisons de convenances personnelles, j'ai décidé de renoncer à mon mandat de commissaire aux comptes avec effet immédiat.

Le commissaire aux comptes n'est pas présent à l'assemblée générale pour s'expliquer.

Le syndic informe que la société de nettoyage n'ayant pas remis de facture pendant 1 an, en accord avec le conseil de copropriété, a étalé le paiement, ceci afin de ne pas faire d'appel trop important d'un coup.

On a reçu les factures suivantes

- A. 1763,80 euro pour la période avril/mai/juin 2018
- B. 2137,64 euro pour la période juillet/août/septembre 2018
- C. 2291,32 euro pour la période octobre/novembre/décembre 2018
- D. 2451,09 euro pour la période janvier/février/mars 2019

Soit un total de 8643,85 euro.

Le plan est le suivant :

2019T2 : facture T2+ A
2019T3 : facture T3+B
2019T4 : facture T4+C
2020T1 : facture T1+D

Le syndic informe les copropriétaires d'honorer les factures dans les temps, avec les bonnes communications structurées. Le syndic informe appliquer la procédure de recouvrement (deux dossiers ont été envoyés chez un huissier).

Le syndic présente les comptes généraux de 2018-2019 et les commente. A priori, il n'y a pas de soucis, mais comme ils n'ont pas été vérifiés par un commissaire externe, le syndic conseille de ne pas les approuver.

L'assemblée générale est ensuite invitée à se prononcer sur l'approbation des comptes (récapitulatif des frais et bilan) de l'exercice clôturé au 30/09/2019

Vote(nt) CONTRE : 28 copropriétaire(s) totalisant 626 quotités.

Ont voté contre : AK Zeynep (18), AYDOGAN - KAPAKLIKAYA (22), BETHUME Danielle (27), BOUTET Isabelle (22), BRYON Pieter (22), DE RATH Valérie (23), DEVECI-SATILMIS Erkan & Selda (23), DIET Pierre (22), DUCHENE Bernadette & Claudy (23), DUCHENE Claudy (23), EKA SPRL (23), ERCAN Sedat (22), ERENOGLU Ramazan Volkan (22), GORINI Pamela (22), GUERARD Hélène (22), HACKEN Christiane (22), KIRER (23), KOKER ONUR (23), KOYCU-KOYCU Musa & Sati (18), MIGEOTTE Mireille (26), NURCIHAN-BOLAT (22), SEN SENGUL (22), SEVER (22), SONMEZ-SONMEZ Hülya & Ertugrul (23), TRIEST Anne-Catherine/Stéphani (23), VANDENBORNE Kimberly (22), VERECKEN Francien (22), YILMAZ-AKCAI Apdil-Berna (22),

Résolution rejetée.

04 Vote sur la prise en charge par le fonds de réserve des créances douteuses (20374,12 euro)

Le syndic informe que les créances douteuses, c'est-à-dire anciennes, avec aucune chance de les récupérer, ou les frais d'avocat seraient supérieurs à la dette, et celle-ci s'élève à 20374.12 euro. Dedans, figure l'arriéré Taskin à 15450.06 euro, dont le syndic a reçu l'acte d'ordre qui stipule que la copropriété ne récupérera rien.

En accord avec le conseil de copropriété, il a été décidé de proposer de prendre ces charges par le fonds de réserve. La copropriété est invitée à se prononcer sur ce point.

Vote(nt) CONTRE : 3 copropriétaire(s) totalisant 68 quotités.

Ont voté contre : DUCHENE Bernadette & Claudy (23), DUCHENE Claudy (23), HACKEN Christiane (22),

Résolution adoptée à la majorité absolue des copropriétaires présents et représentés.

05 Décharge au Commissaire aux comptes.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge au Commissaire aux comptes pour l'exercice de sa mission jusqu'au 30/09/2019

Vote(nt) **CONTRE** : 28 copropriétaire(s) totalisant 626 quotités.

Ont voté contre : AK Zeynep (18), AYDOGAN - KAPAKLIKAYA (22), BETHUME Danielle (27), BOUTET Isabelle (22), BRYON Pieter (22), DE RATH Valérie (23), DEVECI-SATILMIS Erkan & Selda (23), DIET Pierre (22), DUCHENE Bernadette & Claudy (23), DUCHENE Claudy (23), EKA SPRL (23), ERCAN Sedat (22), ERENOGLU Ramazan Volkan (22), GORINI Pamela (22), GUERARD Hélène (22), HACKEN Christiane (22), KIRER (23), KOKER ONUR (23), KOYCU-KOYCU Musa & Sati (18), MIGEOTTE Mireille (26), NURCIHAN-BOLAT (22), SEN SENGUL (22), SEVER (22), SONMEZ-SONMEZ Hülya & Ertugrul (23), TRIEST Anne-Catherine/Stéphani (23), VANDENBORNE Kimberly (22), VERECKEN Francien (22), YILMAZ-AKCA Y. Apdül-Berna (22),

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

06 Décharge aux membres du Conseil de Copropriété.

Le syndic informe qu'en début de mandat, Madame Verreken et Madame Bethume ont démissionné de leurs fonctions

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour l'exercice de leur mission jusqu'au 30/09/2019

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

07 Décharge au Syndic.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge au syndic pour l'exercice de sa mission jusqu'au 30/09/2019

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

08 Nomination du Commissaire aux comptes.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou des Commissaire(s) aux comptes parmi les copropriétaires ou la désignation d'un Commissaire aux comptes professionnel.

Le conseil de copropriété aura mandat pour nommer un nouveau commissaire aux comptes.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le Commissaire aux comptes qui fera part de ses remarques au Syndic au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée générale à laquelle il fera rapport. Le Syndic émet toutes réserves quant aux documents originaux qui quitteraient ses bureaux.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

09 Nomination du Conseil de Copropriété.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation de chaque membre du Conseil de Copropriété individuellement conformément aux dispositions du Règlement de Copropriété et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire: Madame Koker, Madame Gorini

La copropriété remercie Madame Guerard pour son travail.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

10 Reconduction du mandat du Syndic. Signature du contrat de syndic

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la reconduction du mandat du Syndic TREVI SERVICES SA, pour la même durée et aux mêmes conditions.

Les prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

11 Contrats d'entretien et de fournitures régulières (Art. 577-8 §4, 14°CC).

Assurances : incendie - protection juridique.

Entretien des pieds des décharges et chambres de visite au sous-sol

Les contrats de fourniture régulière sont les suivantes :

Techem-caloribel : relevé compteurs
Total Lampiris : fourniture gaz
Kone : ascenseur
Deridder : chauffage
Le Chimiste : vérification des extincteurs
Trevi services : gestion des parties communes
Fassaert : nettoyage
JJJ entreprise : entretien des jardins

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur le maintien des contrats en cours.

La copropriété a reçu un devis pour l'entretien des pieds des décharges et chambres de visite au sous-sol.

Lors des travaux, le syndic viendra avec un serrurier le jour de passage. Les frais des serruriers et des vidanges seront à charge des fautifs.

Il est demandé aux occupants de mettre une serrure sur chaque cave, et de permettre l'accès sur demande.

La facture de vidange de la cave de Madame Berna Akchy lié aux travaux récents de curage sera pris à 50/50 entre le propriétaire, et le syndic fermera cette porte. Tant qu'elle sera propriétaire, Madame accepte d'abandonner sa cave à la copropriété.

La copropriété a reçu une proposition de changement d'assurance incendie, la copropriété va changer pour l'offre Elitis Treabuilding à partir de la prochaine échéance (renom à donner) avec couverture de la différence (Difference in condition).

La copropriété a reçu une proposition pour une protection juridique (avec recouvrement) ou une assurance récupération des charges. Le syndic propose les deux options : celle retenue est de prendre Atradius et ARAG sans recouvrement de charges.

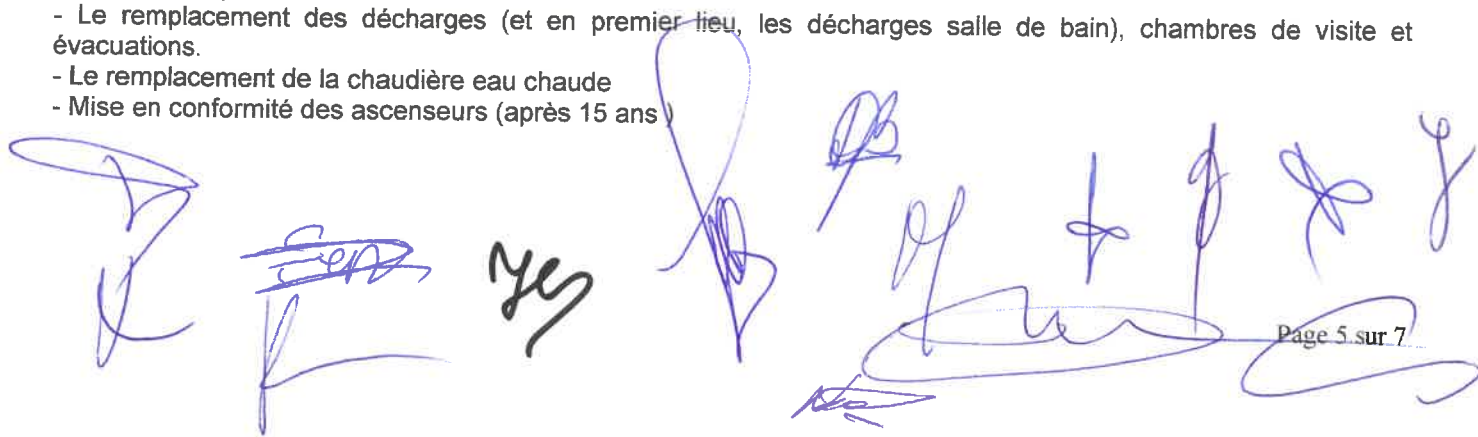
Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

12 Travaux extraordinaires à prévoir (Art.577-8§1,18°).

Le Syndic informe l'assemblée générale qu'il a l'obligation d'inscrire à l'ordre du jour la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

Les travaux à prévoir sont :

- Le remplacement des décharges (et en premier lieu, les décharges salle de bain), chambres de visite et évacuations.
- Le remplacement de la chaudière eau chaude
- Mise en conformité des ascenseurs (après 15 ans)



13 Calorimètres dans les appartements privés : procédure à réaliser en cas de manquement et conséquences.

Il apparaîtrait que des calorimètres seraient manquants sur des radiateurs dans des appartements. Il appartient à chacun de vérifier et le cas échéant, de les faire placer. Pour information, le numéro de téléphone de Techem est le 02/529.63.12 et le code immeuble est le 88979.

Les propriétaires ont jusqu'au 01/02/2020 pour se mettre en ordre. Les copropriétaires sont invités à prendre contact immédiatement et pouvoir prouver leur démarches.

Après ce délai, des contrôles pourront être réalisés, et pour les personnes soit fautives, soit récalcitrantes, des amendes et forfaits seront appliqués (et souvent bien plus importants que les consommations).

Les propriétaires doivent avertir leurs occupants de ce point, et en prennent l'entière responsabilité.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

14 Budget Prévisionnel (CC Art. 577-8§4, 18°).

Le Syndic a communiqué aux copropriétaires un budget annuel estimatif.

A la suite de quoi l'assemblée générale est amenée à se prononcer sur le budget annuel de l'exercice du 01/10/2019 au 30/09/2020 pour un montant de 80.000€.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

15 Fixation du fonds de roulement permanent.

Le fonds de roulement actuel s'élève à : 35873.61€.

L'assemblée générale décide de maintenir le fonds de roulement au même montant.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

16 Fixation du fonds de réserve (Art 577-5§3, alinéa 4 CC).

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la constitution du fonds de réserve.

A partir du prochain appel (4ème trimestre 2019), et jusqu'à la prochaine assemblée générale, l'appel du fonds de réserve sera de 3750 euro par trimestre.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

17 Financement des travaux.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur le financement des travaux votés.

Tous les points votés lors de cette assemblée générale sont financés par les charges courantes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

18 Règlement d'Ordre Intérieur (R.O.I) - Rappel

A la demande de l'assemblée générale, le Syndic rappelle les dispositions suivantes du Règlement d'Ordre Intérieur:

Il est interdit de jeter des déchets par les fenêtres

Il est interdit de déposer des encombrants dans les caves. Pour rappel, Bruxelles-propreté vient enlever gratuitement 3m3 par an par copropriétaire, alors que ceci est payant via la société de nettoyage ou autre. Les occupants ont également la possibilité d'apporter les encombrants à la décharge.

Il est rappelé que les normes acoustiques et les horaires(pour les travaux) de la région sont applicable.

Il est strictement interdit de fumer dans l'immeuble. Il faut vérifier les hottes.

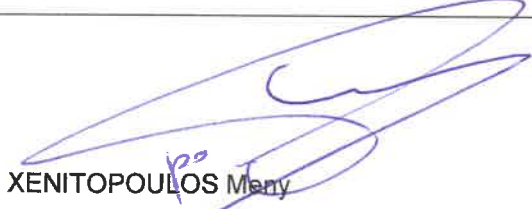
Les copropriétaires bailleurs sont invités à transmettre copie de ces rappels à leurs locataires.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h00.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 577-9§2)

	Laurent Berkovic 
Président de séance	Secrétaire

 Mme XENITOPOULOS Mary
Directrice Syndic Bruxelles

