



ATIMMO
Rue Vanderkindere 502
1180 Bruxelles
Tél. : 02 331 55 10
Fax : 02 378 41 31

Bruxelles, le 03 Mai 2018

ACP ESTEREL (N. Entr. : 0865.236.931)
Avenue Victor Rousseau 122
1190 Bruxelles
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 03 Mai 2018

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

Copropriétaires présents	6	sur 13	46.15 %	25684.000
Copropriétaires représentés	6	sur 13	46.15 %	21323.000
Copropriétaires absents	1	sur 13	7.69 %	3665.000
Totaux	13	sur 13	100.00 %	50672.000
AG valide en participants		12	92.31 %	
AG valide en quotités		47007.000	92.77 %	

Le 03 Mai 2018 à 15:00, les copropriétaires de l'immeuble **ACP ESTEREL** à **Bruxelles** se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

2. Nomination du Président et du secrétaire de l'assemblée

Monsieur De Sadeleer est élu président de l'assemblée générale. Mlle DE JESUS, représentant ATIMMO, assure le secrétariat de la séance.

3. Rapport du conseil de copropriété et/ou du syndic : 1/étude du coût de l'entretien des communs 2/bilan du passage à la comptabilité trimestrielle 3/vides-poubelles: plan d'action pour les condamner définitivement 4/rappel du rôle du syndic et du conseil de copropriété

1/étude du coût de l'entretien des communs : un point de la situation est fait sur le travail réalisé de la société IGG. Un petit comparatif est présenté.

2/bilan du passage à la comptabilité trimestrielle : les copropriétaires sont satisfaits, il est rappelé d'arrêter les ordres permanents mensuels.

3/vides-poubelles: plan d'action pour les condamner définitivement : il est demandé de les condamner, une visite sera organisée à l'immeuble.

4/rappel du rôle du syndic et du conseil de copropriété : vous trouverez ci-dessous les missions de chaque organe.

Syndic:

1. Les missions du syndic, sont actuellement définies avec précision par la loi.

Ainsi le syndic se doit notamment :

- de tenir l'assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement de copropriété, ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété,
 - de tenir une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes,
 - de rédiger le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale en veillant à indiquer les majorités obtenues et le nom des copropriétaires qui se sont abstenus ou ont voté contre,
 - dans les trente jours suivants l'assemblée, de consigner les décisions précises lors de celle-ci dans le registre de la copropriété et les transmettre aux copropriétaires et aux autres syndics,
 - de veiller à l'exécution, tant par lui-même que par les tiers, des décisions prises par l'assemblée générale,
 - d'accomplir tous actes conservatoires et d'administration provisoire,
 - d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires,
 - de représenter l'association des copropriétaires tant en justice que dans la gestion des affaires communes,
 - de fournir, à la demande du notaire, en cas de cession du droit de propriété d'un lot, le relevé des dettes, le montant du fonds de roulement, du fonds de réserve, du dernier bilan approuvé...
 - de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée,
 - de transmettre, dans les 30 jours de la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble (la comptabilité, le relevé des actifs et des sinistres...) à son successeur ou en l'absence de nouveau syndic, au président de la dernière assemblée générale,
 - de souscrire une assurance couvrant sa responsabilité valable pour la durée de sa mission et fournir la preuve de cette couverture,
 - de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété,
 - de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure (qui contient les éléments relatifs à la sécurité et à la santé qui doivent être pris en compte lors de la réalisation de travaux),
 - de présenter, pour certains travaux arrêtés par l'assemblée générale, une pluralité de devis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré,
 - de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières,
 - de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré. Il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées. Si le syndic est une personne morale, il ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital,
 - de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires,
 - de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée, suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée,
 - de veiller au recouvrement des charges impayées par les copropriétaires
 - de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles. Ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires. Ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets,
 - d'informer les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale de toute procédure judiciaire impliquant la copropriété,
 - d'introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir la ratification par ou contre l'association des copropriétaires,
 - de veiller à effectuer, dans un délai raisonnable, la traduction de tous documents émanant de l'association des copropriétaires dans la langue de la région de la situation de l'immeuble si cette demande lui est faite par un copropriétaire.
2. Il est à noter que le syndic peut voir ses missions étendues par le règlement de copropriété lui-même.
- Cela sera parfois le cas dans les copropriétés d'une certaine ampleur et en lesquelles le règlement de copropriété pourrait mentionner par exemple que le syndic assumera la gestion journalière de l'immeuble sans que ses interventions soient limitées aux actes conservatoires et d'administration provisoire.

Conseil de copropriété :

1. Depuis le 1er septembre 2010, le conseil de gérance n'existe plus. Le conseil de copropriété l'a remplacé et est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions.

Pour réaliser sa mission, le conseil de copropriété pourra avoir accès à toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndic ou intéressant la copropriété.

Le conseil de copropriété n'a cependant pas dans ses attributions la vérification de la comptabilité du syndic, cette mission appartenant au commissaire aux comptes (à désigner en AG).

2. La loi prévoit aussi la possibilité, par décision de l'AG, d'accorder au conseil de copropriété d'autres missions et ce aux conditions suivantes :

•l'attribution ne se fera que sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des trois quarts des voix ;

•les actes autorisés devront être expressément déterminés ;

•l'attribution ne vaudra que pour une année ;

•les missions ne devront jamais porter préjudice aux compétences impératives reconnues à l'assemblée ou au syndic.

3. La bonne exécution de la mission du conseil de copropriété pourra être vérifiée par l'ensemble des copropriétaires, par le biais d'un rapport semestriel circonstancié que le conseil doit rédiger et adresser aux copropriétaires.

Aucune sanction n'est toutefois prévue si ce rapport n'était pas fait... Mais, le conseil pourrait voir sa responsabilité engagée si ce manquement causait un dommage dans le chef d'un copropriétaire.

Le conseil de copropriété doit aussi rendre compte de sa mission chaque année devant l'assemblée générale.

4. Rapport du commissaire aux comptes et présentation du budget annuel

Monsieur Wolf se présente et lit son rapport.
Il est proposé d'approuver les comptes.

5. Approbation des comptes du 01/01/2017 au 31/12/2017

Les comptes sont approuvés à l'unanimité.

Approbation des comptes du 01/01/2017 au 31/12/2017	Oui	47 007.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	47 007.000	-	
	Abstention / Absents	3 665.000	-	
OUI	VAN COMPERNOLLE-DE RUYCK Jacqueline, WEERLITZER-PRAET , DE KEYZER Eveline, LAMBOTTE-DUBOIS Agnès, GOLDSCHMIDT Benjamin, NIHOUL Marie, THOMAS Arlette, WERTS Fernand, KLEIN Anne, DE SADELEER * Nicolas, GILLAIN Jacques, DE KEYZER Guy			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	SOCIETE BRAINOISE IMMOBILIERE SA			

6. Approbation du bilan au 31/12/2017

Le bilan au 31/12/2017 est approuvé à l'unanimité.

Approbation du bilan au 31/12/2017	Oui	47 007.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	47 007.000	-	
	Abstention / Absents	3 665.000	-	
OUI	VAN COMPERNOLLE-DE RUYCK Jacqueline, WEERLITZER-PRAET , DE KEYZER Eveline, LAMBOTTE-DUBOIS Agnès, GOLDSCHMIDT Benjamin, NIHOUL Marie, THOMAS Arlette, WERTS Fernand, KLEIN Anne, DE SADELEER * Nicolas, GILLAIN Jacques, DE KEYZER Guy			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	SOCIETE BRAINOISE IMMOBILIERE SA			

7. Décharge au syndic ATIMMO

Le syndic ATIMMO est déchargé pour sa mission.

Décharge au syndic ATIMMO	Oui	47 007.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	47 007.000	-	
	Abstention / Absents	3 665.000	-	
OUI	VAN COMPERNOLLE-DE RUYCK Jacqueline, WEERLITZER-PRAET , DE KEYZER Eveline, LAMBOTTE-DUBOIS Agnès, GOLDSCHMIDT Benjamin, NIHOUL Marie, THOMAS Arlette, WERTS Fernand, KLEIN Anne, DE SADELEER * Nicolas, GILLAIN Jacques, DE KEYZER Guy			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	SOCIETE BRAINOISE IMMOBILIERE SA			

8. Décharge au conseil de copropriété

Le conseil de copropriété est déchargé pour sa mission.

Décharge au conseil de copropriété	Oui	47 007.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	47 007.000	-	
	Abstention / Absents	3 665.000	-	
OUI	VAN COMPERNOLLE-DE RUYCK Jacqueline, WEERLITZER-PRAET , DE KEYZER Eveline, LAMBOTTE-DUBOIS Agnès, GOLDSCHMIDT Benjamin, NIHOUL Marie, THOMAS Arlette, WERTS Fernand, KLEIN Anne, DE SADELEER * Nicolas, GILLAIN Jacques, DE KEYZER Guy			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	SOCIETE BRAINOISE IMMOBILIERE SA			

9. Décharge au commissaire aux comptes

Le commissaire aux comptes est déchargé pour sa mission.

Décharge au commissaire aux comptes	Oui	47 007.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	47 007.000	-	
	Abstention / Absents	3 665.000	-	
OUI	VAN COMPERNOLLE-DE RUYCK Jacqueline, WEERLITZER-PRAET , DE KEYZER Eveline, LAMBOTTE-DUBOIS Agnès, GOLDSCHMIDT Benjamin, NIHOUL Marie, THOMAS Arlette, WERTS Fernand, KLEIN Anne, DE SADELEER * Nicolas, GILLAIN Jacques, DE KEYZER Guy			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	SOCIETE BRAINOISE IMMOBILIERE SA			

10. Nomination du syndic

Le syndic ATIMMO représente sa candidature. Le mandat de la SPRL ATIMMO, représenté par Mlle DE JESUS, est reconduit pour une période de 15 mois.

Nomination du syndic	Oui	47 007.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	47 007.000	-	
	Abstention / Absents	3 665.000	-	
OUI	VAN COMPERNOLLE-DE RUYCK Jacqueline, WEERLITZER-PRAET , DE KEYZER Eveline, LAMBOTTE-DUBOIS Agnès, GOLDSCHMIDT Benjamin, NIHOUL Marie, THOMAS Arlette, WERTS Fernand, KLEIN Anne, DE SADELEER * Nicolas, GILLAIN Jacques, DE KEYZER Guy			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	SOCIETE BRAINOISE IMMOBILIERE SA			

11. Nomination du conseil de copropriété

Mesdames Thomas et De Keyser se présentent.
Le conseil est approuvé à l'unanimité.

Nomination copropriété	du conseil de	Oui	47 007.000	100.00 %	Majorité absolue
		Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
		Voix exprimées	47 007.000	-	
		Abstention / Absents	3 665.000	-	
OUI	VAN COMPERNOLLE-DE RUYCK Jacqueline, WEERLITZER-PRAET , DE KEYZER Eveline, LAMBOTTE-DUBOIS Agnès, GOLDSCHMIDT Benjamin, NIHOUL Marie, THOMAS Arlette, WERTS Fernand, KLEIN Anne, DE SADELEER * Nicolas, GILLAIN Jacques, DE KEYZER Guy				
NON					
ABSTENTION / ABSENTS	SOCIETE BRAINOISE IMMOBILIERE SA				

12. Nomination du commissaire aux comptes

La société DAREL SPRL, représentée par Monsieur Wolf, se présente.

Nomination du commissaire aux comptes	Oui	47 007.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	47 007.000	-	
	Abstention / Absents	3 665.000	-	
OUI	VAN COMPERNOLLE-DE RUYCK Jacqueline, WEERLITZER-PRAET , DE KEYZER Eveline, LAMBOTTE-DUBOIS Agnès, GOLDSCHMIDT Benjamin, NIHOUL Marie, THOMAS Arlette, WERTS Fernand, KLEIN Anne, DE SADELEER * Nicolas, GILLAIN Jacques, DE KEYZER Guy			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	SOCIÉTÉ BRAINOISE IMMOBILIÈRE SA			

13. Travaux : réfection et isolation de la toiture

Il est présenté différentes offres.

Il est proposé de retenir l'offre de la société DELLEUSE pour un montant de 28.339,10€ TVAC.

De plus il est demandé d'obtenir une offre comparative auprès de la société TOMMY GUNST.

La copropriété donne mandat au conseil pour le choix final de la société.

Travaux : réfection et isolation de la toiture	Oui	47 007.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	47 007.000	-	
	Abstention / Absents	3 665.000	-	
OUI	VAN COMPERNOLLE-DE RUYCK Jacqueline, WEERLITZER-PRAET , DE KEYZER Eveline, LAMBOTTE-DUBOIS Agnès, GOLDSCHMIDT Benjamin, NIHOUL Marie, THOMAS Arlette, WERTS Fernand, KLEIN Anne, DE SADELEER * Nicolas, GILLAIN Jacques, DE KEYZER Guy			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	SOCIETE BRAINOISE IMMOBILIERE SA			

14. Travaux : remplacement du système de parlophones actuel

Il est présenté différentes offres.

Il est proposé de retenir l'offre de la société LEBRUN C et G pour un montant de 8416.40€ TVAC.

Travaux : remplacement du système de parlophones actuel	Oui	47 007.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	47 007.000	-	
	Abstention / Absents	3 665.000	-	
OUI	VAN COMPERNOLLE-DE RUYCK Jacqueline, WEERLITZER-PRAET , DE KEYZER Eveline, LAMBOTTE-DUBOIS Agnès, GOLDSCHMIDT Benjamin, NIHOUL Marie, THOMAS Arlette, WERTS Fernand, KLEIN Anne, DE SADELEER * Nicolas, GILLAIN Jacques, DE KEYZER Guy			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	SOCIETE BRAINOISE IMMOBILIERE SA			

15. Travaux : peinture hall d'entrée, sous-sol et premier étage (vote d'intention)

Il est proposé de débiter une étude de marché, et de porter ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.

Travaux : peinture hall d'entrée, sous-sol et premier étage (vote d'intention)	Oui	47 007.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	47 007.000	-	
	Abstention / Absents	3 665.000	-	
OUI	VAN COMPERNOLLE-DE RUYCK Jacqueline, WEERLITZER-PRAET , DE KEYZER Eveline, LAMBOTTE-DUBOIS Agnès, GOLDSCHMIDT Benjamin, NIHOUL Marie, THOMAS Arlette, WERTS Fernand, KLEIN Anne, DE SADELEER * Nicolas, GILLAIN Jacques, DE KEYZER Guy			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	SOCIETE BRAINOISE IMMOBILIERE SA			

16. Réadaptation éventuelle du fonds de roulement

Il est proposé de ne pas alimenter le fonds de roulement.

Réadaptation éventuelle du fonds de roulement	Oui	47 007.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	47 007.000	-	
	Abstention / Absents	3 665.000	-	
OUI	VAN COMPERNOLLE-DE RUYCK Jacqueline, WEERLITZER-PRAET , DE KEYZER Eveline, LAMBOTTE-DUBOIS Agnès, GOLDSCHMIDT Benjamin, NIHOUL Marie, THOMAS Arlette, WERTS Fernand, KLEIN Anne, DE SADELEER * Nicolas, GILLAIN Jacques, DE KEYZER Guy			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	SOCIETE BRAINOISE IMMOBILIERE SA			

17. Fixation des appels de fonds de réserve

Il est proposé 1 appel exceptionnel de 13.000€ en mai 2018 pour les travaux de toiture.

Fixation des appels de fonds de réserve	Oui	47 007.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	47 007.000	-	
	Abstention / Absents	3 665.000	-	
OUI	VAN COMPERNOLLE-DE RUYCK Jacqueline, WEERLITZER-PRAET , DE KEYZER Eveline, LAMBOTTE-DUBOIS Agnès, GOLDSCHMIDT Benjamin, NIHOUL Marie, THOMAS Arlette, WERTS Fernand, KLEIN Anne, DE SADELEER * Nicolas, GILLAIN Jacques, DE KEYZER Guy			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	SOCIETE BRAINOISE IMMOBILIERE SA			

18. Financement des travaux décidés

Les travaux de toiture seront financés par le fonds de réserve.
Les travaux de vidéophonie via les charges courantes.

19. Sinsitre incendie de 2015 : frais extincteurs et autres frais à imputer

Monsieur DE SADELEER se propose de prendre les frais d'extincteurs d'un montant de 746.90€ à sa charge pour le sinistre 4991000.
Madame et Madame Werts se propose de prendre le montant de 881.67€ à leurs charges.

Sinsitre incendie de 2015 : frais extincteurs et autres frais à imputer	Oui	47 007.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	47 007.000	-	
	Abstention / Absents	3 665.000	-	
OUI	VAN COMPERNOLLE-DE RUYCK Jacqueline, WEERLITZER-PRAET , DE KEYZER Eveline, LAMBOTTE-DUBOIS Agnès, GOLDSCHMIDT Benjamin, NIHOUL Marie, THOMAS Arlette, WERTS Fernand, KLEIN Anne, DE SADELEER * Nicolas, GILLAIN Jacques, DE KEYZER Guy			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	SOCIETE BRAINOISE IMMOBILIERE SA			

20. Mise en concordance entre le règlement de copropriété et la loi : point de la situation et approbation du texte

Il est proposé d'approuver le texte corrigé.

Mise en concordance entre le règlement de copropriété et la loi : point de la situation et approbation du texte	Oui	47 007.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	47 007.000	-	
	Abstention / Absents	3 665.000	-	
OUI	VAN COMPERNOLLE-DE RUYCK Jacqueline, WEERLITZER-PRAET , DE KEYZER Eveline, LAMBOTTE-DUBOIS Agnès, GOLDSCHMIDT Benjamin, NIHOUL Marie, THOMAS Arlette, WERTS Fernand, KLEIN Anne, DE SADELEER * Nicolas, GILLAIN Jacques, DE KEYZER Guy			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	SOCIETE BRAINOISE IMMOBILIERE SA			

21. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

Le syndic lit le procès-verbal des décisions et chaque copropriétaire présent le signe avant de quitter la réunion.

Tous les points de l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à 17h25.

Pour l'ACP ESTEREL

ATIMMO SPRL

Elisa DE JESUS

Thomas *E. Del* *Sp Werts*
Nd Jean *D. Nihoul*