



Bruxelles, le 20 06 2019

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DE LA RESIDENCE ACP
CHAVIGNE (N. Entr. : 833.166.355) DU 20 06 2019 à 18h00 à la fabrique d'Eglise de
l'Epiphanie, rue de Genève, 470 b à 1030 Schaerbeek**

Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée
Nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée

Le 20 06 2019 à 18h00, les copropriétaires de l'immeuble ACP Chavigne se sont réunis à la fabrique d'Eglise de l'Epiphanie, rue de Genève, 470 b à 1030 Schaerbeek sur convocation régulière adressée par le Syndic à tous les copropriétaires pour délibérer en 2° degré sur l'ordre du jour l'AG du 25 04 2019 n'ayant pas obtenu le quorum.

Invité : Architecte Laurent Cottenier.

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.

Prop. présents	29	sur 134	-	21,64%	-	2.805
Prop. représentés	40	sur 134	-	29,85%	-	3.057
Prop. absents	65	sur 134	-	48,51%	-	4.138
Total	134	sur 134	-	100,00%	-	10.000
AG valide en participants			69	(51,49%)		
AG valide en quotités			5.862	(58,62%)		

L'assemblée porte à l'unanimité M. Bontez à sa présidence de séance. Le syndic est le secrétaire. L'assemblée convient à l'unanimité de nommer M. Van der Taelen comme scrutateur. Le Syndic Office des Propriétaires est représenté par Martine GILLIS et M. Raphaël DE PLAEN.

1. Rapport du Conseil de Copropriété et/ou du Syndic. (Pour information).

Le Syndic et membres du CC rappellent les faits marquants relatés dans les différents PV de conseil de copropriété.

-Présentation Martine Gillis : mgi@op.be et son assistante Aurore Van Nieuwenhove : avn@op.be

-Utilisateur de gaz cuisine :

Partie commune :

Les conduites de gaz communes ont été mises en conformité par la société Allegretti. L'installation commune a été réceptionnée par l'organisme de contrôle OCB.

Partie privative :

Il est rappelé que chaque utilisateur de gaz de cuisine doit faire vérifier la conformité de son installation Privative par un organisme agréé comme OCB par exemple. Une offre de prix groupée avait été proposée aux copropriétaires.

L'entreprise Allegretti rappelle que chaque copropriétaire utilisant le gaz doit faire appel à un organisme de contrôle accrédité pour obtenir le document officiel attestant de la conformité de l'installation gaz PRIVATIVE. La firme Allegretti conseille l'organisme suivant : OCB Mr Rudy Wagny GSM 0493/24 61 55 email : rudy.wagny@ocb.be.





Il est de la responsabilité de chaque utilisateur de gaz de faire vérifier son installation PRIVATIVE.

Chaque nouvel utilisateur de gaz doit également faire appel à l'organisme de contrôle afin s'assurer que son installation privative est en règle.

Toute personne arrêtant le gaz de cuisine doit également contacter l'organisme de contrôle afin veiller à ce que l'installation soit correctement condamnée.

-Site internet :

Chaque copropriétaire a reçu via son décompte de charges son mot de passe afin d'accéder aux documents communs (contrats, statuts, PV,...) et privés (balance propriétaire,...) disponible sur le site internet.

-Parkings devant la résidence :

Il est interdit de se parquer devant la résidence car il s'agit d'un accès de secours pour les ambulances, pompiers,

-Accès à la résidence :

Il est rappelé d'être vigilant pour ne pas laisser n'importe qui entrer dans la résidence.

-Calorimètres :

L'avis sur le fonctionnement du calorimètre a été diffusé et est à nouveau distribué en séance. Les nouveaux calorimètres ont été installés.

-Le rapport BGS de l'ingénieur stabilité a été remis aux appartements C0 et I3 et est disponible sur demande auprès du Syndic.

-Le syndic rappelle que si un copropriétaire à des difficultés passagères de trésorerie, il est conseillé aux copropriétaires de demander un plan de paiement réaliste auprès du Syndic.
Par ailleurs il est possible d'effectuer des versements mensuels sur le compte en utilisant la même références structurée.

L'Assemblée s'estime suffisamment informée par le transmis des PVs des réunions tenues par le Conseil et le syndic en cours d'exercice et les dispense de faire plus ample rapport de leur gestion en séance.

2. Contrat de fournitures régulières (art. 577-8 /4 14°): Détails des contrats sur demande chez le Syndic. (Pour information).

La liste des principaux fournisseurs est: ABC Technics, votre concierge T. Vidigal et son épouse, Total Lampiris, Dematt-Maldex, Otis, ATK, jardinier baby green, AG Insurance, Arag, Bruxelles Propreté, PH Clean, Somati fie, Help Fire, DEF, Techem, Office des Propriétaires.

Les contrats sont disponibles chez le Syndic et sur le site internet.



3. Dossiers contentieux: rapport sur l'état d'avancement des dossiers contentieux actuellement en cours.

Les dossiers liés au retard de paiement des charges communes sont suivis activement par le Syndic et les membres du CC ainsi que le commissaire aux comptes. Le commissaire aux comptes traite notamment ce point lors de ses contrôles trimestriels. Les rappels de paiements et les mises en contentieux des copropriétaires sont en cours et transmis à l'avocat. Les coûts engendrés par ces démarches sont portés à frais privatif. Les copropriétaires approuvent à l'unanimité.

Les copropriétaires décident à l'unanimité de :

- de poursuivre les procédures actuellement en cours et ratification des actes posés,
- de confirmer le mandat à l'avocat et au syndic et si besoin était, les autoriser de procéder à tous actes utiles visant le recouvrement forcé des créances (actuels ou futur) de la copropriété notamment via saisies et/ou procédures en vente forcée.

4. Rapport du Commissaire aux Comptes. (Pour information).

Le rapport du Commissaire aux comptes est remis à chaque copropriétaire. Monsieur Bontez, Commissaire aux Comptes, est venu à plusieurs reprises contrôler les comptes établi par la comptable. Il en ressort que la comptabilité est bien tenue. Le bilan et les comptes reflètent fidèlement le patrimoine de la copropriété.

Il invite les copropriétaires à approuver les comptes et bilan au 31/12/2018.
Son rapport est joint au présent d'AG.

5. Comptes (Vote à la majorité absolue).

5.1 Approbation des comptes et bilan au 31 12 2018. En annexe.

5.1 Approbation des comptes et bilan au 31 12 2018.		Oui	5.516	100,00%	% requis	50%
Encodage vote OK		Non	0	0,00%	Motion acceptée	
OUI	Brossé @-Alvarez Santos-Ameel-Balfour-Bandali -Bauduin-Bex Eddy-Bontez-Bosmans -Coppejans-Brissaud-Brunlid-Cardyn-Collin-Cormeau / Desteur-Croquet-De Boeck-De Bruycker-Delfosse-Dero-Dille @@@-Engels -Ackermans-Forget-Gatti-Gay -Para-Godfroid -Van Haesendonck-Grinet-Haemers-Hanon-Hebbelinck-Hellebrandt-Heylen-Latour-Laureys-Lhoir-Litaj-Magi-Meyer (Cs)-Naim -Merezak-Nergutti-Noterman-Nuysts-	Abstention	346	5,90%		
NON						
ABSTENTION-BLANC-NUL	De Aguirre-Hermanne Mata@-Nouchy -Järvinen-Noyen-					





OFFICE DES PROPRIÉTAIRES

5.2 Budget 2019 : En annexe. (Pour information).

Le budget se trouve au dos du rapport du Commissaire aux Comptes, remis à chaque copropriétaire. Le Commissaire aux Comptes et Syndic exposent le budget 2019 hors travaux. Il insiste sur le fait qu'il est donné à titre indicatif. L'exercice ordinaire avoisinerait un montant de 300 000€ et les appels de fonds de réserve représenteraient 72 000€.

5.3 Décision quant à appeler une cotisation trimestrielle au fonds de réserve de 18.000€.

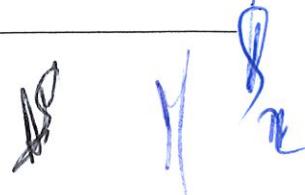
5.3 Décision quant à appeler une cotisation trimestrielle au fonds de réserve de 18.000€.		Oui	3.354	64,08%	% requis	50%		
Encodage vote OK		Non	1.880	35,92%	Motion acceptée			
OUI		Alvarez Santos-Balfour-Bontez-Brissaud-Brunlid-Cardyn-Cormeau / Desteur -Croquet-De Bruycker-Delfosse-Dille @@@-Engels - Ackermans-Forget-Gatti-Gay - Para-Grinet-Haemers-Latour-Laureys-Lhoir-Litaj-Meyer (Cs)-Nerguti-Nouchy - Järvinen-Noyen-Nuyts-Perier De Feral @ -Perrot -Stavaux-Pharma Sana-Pire - Ochelen-Place - Vos-Robaefs - Singh-Soupart-Uytdenbroek-Van Buggenhaut -Bacconnier-Van Velthoven - Nollevaux-						
NON		Brossé @-Ameel-Bandali -Bauduin-Bex Eddy-Bosmans - Coppejans-Collin-De Boeck-Dero-Hanon-Hebbelinck-Heylen-Noterman-Oualliaad-Smeets-Van Der Taelen-Van Handenhove Daniel-Van Moer-Van Roy-Verduyn-Verhelst-Vettorel - Delannoy-Wisser-Zoutsos-						
ABSTENTION-BLANC-NUL		De Aguirre-Godfroid - Van Haesendonck-Hellebrandt-Hermanne Mata@-Magi-Naim - Merezak-Psicova-						

6. Décharges (Vote à la majorité absolue).

6.1 au Syndic

6.1 au Syndic		Oui	5.067	100,00%	% requis	50%		
Encodage vote OK		Non	0	0,00%	Motion acceptée			
OUI		Brossé @-Alvarez Santos-Ameel-Balfour-Bandali -Bauduin-Bex Eddy-Bontez-Bosmans - Coppejans-Brissaud-Brunlid-Cardyn-Collin-Cormeau / Desteur -De Boeck-De Bruycker-Delfosse-Dero-Dille @@@-Engels - Ackermans-Forget-Gatti-Godfroid - Van Haesendonck-Grinet-Haemers-Hanon-Hebbelinck-Hellebrandt-Heylen-Latour-Laureys-Lhoir-Litaj-Magi-Meyer (Cs)-Naim - Merezak-Nerguti-Noterman-Noyen-Oualliaad-Perier De						
NON								
ABSTENTION-BLANC-NUL		Croquet-De Aguirre-Gay - Para-Hermanne Mata@-Nouchy - Järvinen-Nuyts-Psicova-Van Handenhove Daniel-						







6.2 au Commissaire aux Comptes

6.2 au Commissaire aux Comptes		Oui	5.544	100,00%	% requis	50%
Encodage vote OK		Non	0	0,00%	Motion acceptée	
OUI		Brossé @-Alvarez Santos-Ameel-Balfour-Bandali -Bauduin-Bex Eddy-Bontez-Bosmans -Coppejans-Brissaud-Brunlid-Cardyn-Collin-Cormeau / Desteur-Croquet-De Boeck-De Bruycker-Delfosse-Dero-Dille @@@-Engels -Ackermans-Forget-Gatti-Gay -Para-Godfroid -Van Haesendonck-Grignet-Haemers-Hanon-Hebbelinck-Hellebrandt-Heylen-Latour-Laureys-Lhoir-Litaj-Magi-Meyer (Cs)-Naim -Merezak-Nerguti-Noterman-Noyen-				
NON						
ABSTENTION-BLANC-NUL		De Aguirre-Hermanne Mata@-Nouchy -Järvinen-Van Handenhove Daniel-				

6.3 au Conseil de Copropriété

6.3 au Conseil de Copropriété		Oui	5.544	100,00%	% requis	50%
Encodage vote OK		Non	0	0,00%	Motion acceptée	
OUI		Brossé @-Alvarez Santos-Ameel-Balfour-Bandali -Bauduin-Bex Eddy-Bontez-Bosmans -Coppejans-Brissaud-Brunlid-Cardyn-Collin-Cormeau / Desteur-Croquet-De Boeck-De Bruycker-Delfosse-Dero-Dille @@@-Engels -Ackermans-Forget-Gatti-Gay -Para-Godfroid -Van Haesendonck-Grignet-Haemers-Hanon-Hebbelinck-Hellebrandt-Heylen-Latour-Laureys-Lhoir-Litaj-Magi-Meyer (Cs)-Naim -Merezak-Nerguti-Noterman-Noyen-				
NON						
ABSTENTION-BLANC-NUL		De Aguirre-Hermanne Mata@-Nouchy -Järvinen-Van Handenhove Daniel-				



G
H
A



7. Travaux de rénovation des terrasses arrières (Vote à la majorité qualifiée des 2/3).

7.1 À la demande de Mr Van der Taelen: Présentation de la proposition de réparation des terrasses (Société Silico).

La parole est donnée à M. Van Der Taelen et tente de démontrer que les travaux proposés par l'architecte ne sont pas nécessaire.

L'architecte réfute ces propos.

M. Van der Taelen présente l'offre qu'il a établie lui-même en donnant un cahier des charges verbale auprès de l'entreprise Silico.

L'architecte Cottenier identifie des incohérences et incompatibilités présentées dans l'offre Silico.

7.2 Présentation de l'Architecte Cottenier : Travaux de rénovation des terrasses arrière comprenant chapes, étanchéité, carrelage et réparation structurelle des bétons + remplacement des garde-corps.

L'architecte Cottenier présente ses rapports concernant les façades arrières illustrés de photos et de chiffres. Il présente le programme de travaux et le budget.

L'étude de l'architecte a mis en évidence le problème de stabilité des garde-corps lié à la problématique de la cohésion des bétons des bandeaux et manque d'armature.

L'architecte recommande donc d'être particulièrement prudent lors de l'utilisation des terrasses arrière. Leur utilisation est de la responsabilité de chaque utilisateur. Il s'agit donc d'une mise en garde sur la stabilité des garde-corps.

L'enjeu pour la façade arrière est de résoudre le problème d'étanchéité, de réparer les bétons et remplacer les garde-corps tout en enlevant les bandeaux.

Il répond aux questions des copropriétaires.

Pour rappel, le rapport est disponible sur demande auprès du Syndic.

L'architecte Cottenier explique le type de travaux envisagés :

- Ecoulement libre en rive (càd étanchéité sans bandeaux et avaloirs). Budget travaux de 501.600€ HTVA.

Cette solution est la meilleure selon l'architecte car plus complète et permet d'effectuer une rénovation complète en ayant évacué « la partie malade ».

Coût travaux :

- Budget des travaux :

472.455 € HTVA (prix City Façade – écoulement libre)

28.347,30 € (TVA 6%)

= 500.802,30 € TVAC

18.898,20 € HTVA (Honoraire architecte – 4% sur montant travaux hors TVA)

3.968,62 € (TVA 21%)

= 22.866,82 € TVAC

4.724,55 € HTVA (Honoraire CSS – 1% sur montant travaux hors TVA)

992,1555 (TVA 21%)

= 5716,7055 € TVAC

MONTANT TOTAL : 529.386 € TVAC





Par rapport à la solution présentée par l'architecte lors des AG précédentes, il y a une économie substantielle en valeur travaux grâce à l'écoulement libre en rive.

Le Syndic a, à plusieurs, reprises attiré l'attention de l'Assemblée sur l'importance des travaux à réaliser. Tant pour la préservation de la valeur du bâtiment que pour l'aspect sécurité avec des chutes probables des éléments de façades. Ces risques ont clairement été expliqués par l'architecte en charge de la rénovation des façades. Compte tenu du report des travaux, la responsabilité de l'architecte et du Syndic ne pourra être engagée au vu des mises en garde faite précédemment et en cette même Assemblée. Enfin l'architecte termine en précisant que l'offre de réparation présentée au point 7.1 n'est pas du tout indiquée pour la résidence Chavigne (produit incompatible,...).

7.3. Décision quant à réaliser les travaux de rénovation des terrasses arrières (hors penthouse): chapes, étanchéité, carrelage et réparation structurelle des bétons + remplacement des garde-corps pour un montant maximum de 560.000€ TVAC. (Vote majorité 2/3).

7.3. Décision quant à réaliser les travaux de rénovation des terrasses arrières (hors penthouse)		Oui	3.055	60,29%	% requis	67%
		Non	2.012	39,71%	Motion rejetée	
Encodage vote OK		Abstention	795	13,56%		
OUI	Balfour-Bonte-Briussaud-Brunlid-Cardyn-Croquet-Delfosse-Engels - Ackermans-Forget-Gatti-Godfroid - Van Haesendonck-Grignet-Haemers-Latour-Laureys-Lhoir-Litaj-Magi-Meyer (Cs)-Naim - Merezak-Nouchy - Järvinen-Noyen-Oualliaud-Perier De Feral @ -Perrot-Stavaux-Pharma Sana-Pire - Ochelen-Psicova-Robaeys -Singh-Soupart-Uytdenbroek-Van Buggenhaut - Bacconnier-Van Velthoven - Nollevaux-Verhelst-Von Pfaler-					
NON	Brossé @-Ameel-Bandali -Bauduin-Bex Eddy-Bosmans - Coppejans-Collin-Cormeau / Desteur -De Boeck-De Bruycker-Dero-Hanon-Hebbelinck-Heylen-Noterman-Nuyts-Smeets-Van Der Taelen-Van Handenhove Daniel-Van Moer-Van Roy-Verduyn-Vettorel - Delannoy-Zoutsos-					
ABSTENTION-BLANC-NUL	Alvarez Santos-De Aguirre-Dille @@@@-Gay - Para-Hellebrandt-Hermanne Mata@-Nerguti-Place - Vos-Wisser-					



*OP
AB*



OFFICE DES PROPRIÉTAIRES

7.4 Décision quant à donner mandat au syndic et architecte Cottenier pour réceptionner les travaux.
Et donner mandat à l'architecte (Cottenier et Partners) pour contrôler les travaux et assister la Copropriété lors de la réception. (vote majorité absolue).

Cette motion est rejetée compte tenu que le point 7.3 est rejeté.

7.4 Décision quant à donner mandat au syndic et architecte Cottenier pour réceptionner les travaux.		Oui	2.968	57,55%	% requis	50%		
Encodage vote OK		Non	2.189	42,45%	Motion acceptée			
		Abstention	705	12,03%				
OUI		Balfour-Bontez-Brissaud-Brunlid-Cardyn-Croquet-Delfosse-Engels - Ackermans-Forget-Gatti-Godfroid - Van Haesendonck-Grignet-Haemers-Latour-Laureys-Litaj-Magi-Meyer (Cs)-Naim - Merezak-Nerguti-Nouchy - Järvinen-Noyen-Oualliad-Perier De Feral @ - Perrot - Stavaux-Pharma Sana-Pire - Ochelen-Psicova-Robaeys -Singh-Soupart-Uytdenbroek-Van Buggenhaut - Bacconnier-Van Velthoven - Nollevaux-Von Pfaler-						
NON		Brossé @-Ameel-Bandali -Bauduin-Bex Eddy-Bosmans - Coppejans-Collin-Cormeau / Desteur-De Boeck-De Bruycker-Dero-Hanon-Hebbelinck-Heylen-Lhoir-Noterman-Nuyts-Smeets-Van Der Taelen-Van Handenhove Daniel-Van Moer-Van Roy-Verduyn-Verhelst-Vettorel - Delannoy-Zoutsos-						
ABSTENTION-BLANC-NUL		Alvarez Santos-De Aguirre-Dille @@@@-Gay - Para-Hellebrandt-Hermanne Mata@-Place - Vos-Wisser-						

7.5 Choix de l'entreprise qui réalisera les travaux.

L'architecte explique son comparatif des offres établis sur base de son cahier des charges. Il confirme que les sociétés se valent au niveau qualité. Il répond aux questions des copropriétaires.

Il est donné mandat aux membres du CC et Syndic pour signer le contrat avec l'entreprise générale.

7.5.1 Décision quant à choisir City Façade pour réaliser les travaux. (vote Majorité absolue)

Cette motion est rejetée compte tenu que le point 7.3 est rejeté.

7.5.1 Décision quant à choisir City Façade pour réaliser les travaux.		Oui	2.539	53,32%	% requis	50%		
Encodage vote OK		Non	2.223	46,68%	Motion acceptée			
		Abstention	1.100	18,76%				
OUI		Balfour-Bontez-Brissaud-Brunlid-Cardyn-Croquet-Delfosse-Engels - Ackermans-Forget-Gatti-Godfroid - Van Haesendonck-Grignet-Haemers-Latour-Laureys-Litaj-Meyer (Cs)-Nerguti-Nouchy - Järvinen-Noyen-Perier De Feral @ - Perrot - Stavaux-Pharma Sana-Pire - Ochelen-Psicova-Robaeys -Singh-Soupart-Uytdenbroek-Van Buggenhaut - Bacconnier-Van Handenhove Daniel-Van Velthoven - Nollevaux-Von Pfaler-						
NON		Brossé @-Ameel-Bandali -Bauduin-Bex Eddy-Bosmans - Coppejans-Collin-Cormeau / Desteur-De Boeck-De Bruycker-Dero-Hanon-Hebbelinck-Heylen-Lhoir-Noterman-Nuyts-Smeets-Van Der Taelen-Van Moer-Van Roy-Verduyn-Verhelst-Vettorel - Delannoy-Wisser-Zoutsos-						
ABSTENTION-BLANC-NUL		Alvarez Santos-De Aguirre-Dille @@@@-Gay - Para-Grignet-Haemers-Hellebrandt-Hermanne Mata@-Magi-Naim - Merezak-Oualliad-Place - Vos-Singh-						



OP
TR
M
AB



7.5.2 Décision quant à choisir AV Façade pour réaliser les travaux. (vote Majorité absolue)

Cette motion est rejetée compte tenu que le point 7.3 est rejeté.

7.5.2 Décision quant à choisir AV Façade pour réaliser les travaux.		Oui	323	7,53%	% requis	50%		
		Non	3.969	92,47%	Motion rejetée			
Encodage vote OK		Abstention	1.570	26,78%				
OUI	Noyen-Psicova-Van Handenhove Daniel-Von Pfaler-							
NON	Brossé @-Ameel-Balfour-Bandali -Bauduin-Bex Eddy-Bontez-Bosmans - Coppejans-Brissaud-Brunlid-Collin-Cormeau / Desteur-Croquet-De Boeck-De Bruycker-Delfosse-Dero-Engels -Ackermans-Forget-Gatti-Godfroid - Van Haesendonck-Hanon-Hebbelinck-Heylen-Laureys-Lhoir-Litaj-Meyer (Cs)-Nerguti-Noterman-Nouchy - Järvinen-Nuyts-Perier De Feral @ -Perrot - Stavaux-Robaeys -Smeets-Soupart-Uytdenbroek-Van Buggenhaut -							
ABSTENTION-BLANC-NUL	Alvarez Santos-Cardyn-De Aguirre-Dille @@@@-Gay - Para-Grignet-Haemers-Hellebrandt-Hermanne Mata@-Latour-Magi-Naim - Merezak-Oualliahd-Pharma Sana-Pire - Ochelen-Place - Vos-Singh-Wisser-							

7.5.3 Autres offres (vote Majorité absolue)

Cette motion est rejetée compte tenu que le point 7.3 est rejeté.

7.5.3 Autres offres		Oui	503	11,13%	% requis	50%		
		Non	4.016	88,87%	Motion rejetée			
Encodage vote OK		Abstention	1.343	22,91%				
OUI	Cardyn-De Bruycker-Grignet-Lhoir-Van Handenhove Daniel-Van Moer-							
NON	Brossé @-Alvarez Santos-Ameel-Balfour-Bandali -Bauduin-Bex Eddy-Bontez-Bosmans - Coppejans-Brissaud-Brunlid-Collin-Croquet-De Boeck-Delfosse-Dero-Engels -Ackermans-Forget-Gatti-Godfroid - Van Haesendonck-Haemers-Hanon-Hebbelinck-Heylen-Latour-Laureys-Litaj-Magi-Meyer (Cs)-Naim - Merezak-Nerguti-Noterman-Noyen-Perier De Feral @ -Perrot - Stavaux-Pire - Ochelen-Place - Vos-Psicova-Robaeys -							
ABSTENTION-BLANC-NUL	Cormeau / Desteur -De Aguirre-Dille @@@@-Gay - Para-Hellebrandt-Hermanne Mata@-Nouchy - Järvinen-Nuyts-Oualliahd-Pharma Sana-Singh-Smeets-Von Pfaler-Wisser-							



[Handwritten signatures and initials]



7.6 Mode de financement

7.6.1 Décision quant à financer les travaux par maximum 300 000 € de fonds propres (càd via le fonds de réserve) et le solde via un crédit bancaire de maximum de 260 000€ au taux fixe du marché, sur une durée maximum de 10 ans. Ce crédit sera remboursé par le fonds de réserve trimestriel de maximum 18 000€ appelé en clé générale de copropriété (100%). Mandat est donné au Syndic et CC pour signer la convention de crédit bancaire. (Vote majorité absolue).

Le Syndic explique le mode de financement et répond aux questions des copropriétaires.

Cette motion est rejetée compte tenu que le point 7.3 est rejeté.

7.6.1 Décision quant à financer les travaux par maximum 300 000 € de fonds propres (càd via le fonds de réserve)		Oui	3.114	62,66%	% requis	50%
Encodage vote OK		Non	1.856	37,34%	Motion acceptée	
		Abstention	892	15,22%		
OUI						Balfour-Bonte-Brijsaud-Brunlid-Cardyn-Croquet-De Bruycker-Delfosse-Engels - Ackermans-Forget-Gatti-Godfroid - Van Haesendonck-Grignet-Haemers-Latour-Laureys-Lhoir-Litaj-Magi-Meyer (Cs)-Naim - Merezak-Nerguti-Nouchy - Järvinen-Noyen-Oualliaid-Perier De Feral @ -Pharma Sana-Pire - Ochelen-Psicova-Robaeys -Soupert-Uytdenbroek-Van Buggenhaut - Bacconnier-Van Moer-Van Velthoven - Nollevaux-
NON						Brossé @-Ameel-Bandali -Bauduin-Bex Eddy-Bosmans - Coppejans-Collin-De Boeck-Dero-Hanon-Hebbelinck-Hellebrandt-Heylen-Noterman-Nuyts-Smeets-Van Der Taelen-Van Roy-Verduyn-Vettorel - Delannoy-Zoutsos-
ABSTENTION-BLANC-NUL						Alvarez Santos-Cormeau / Desteur -De Aguirre-Dille @@@@-Gay - Para-Hermanne Mata@-Perrot - Stavaux-Place - Vos-Singh-Van Handenhove Daniel-Wisser-

7.6.2. Décision quant à souscrire si nécessaire une assurance-crédit auprès d'Atradius pour couvrir le risque de défaillance. Mandat sera donné au Syndic et le cas échéant CC pour signer, au nom de la copropriété, la convention d'assurance-crédit. (Vote majorité absolue).

Cette motion est rejetée compte tenu que le point 7.3 est rejeté.

Les copropriétaires, à l'unanimité, émettent le souhait de ne pas souscrire à cette assurance si la banque ne l'exige pas.

7.6.2. Décision quant à souscrire si nécessaire une assurance-crédit auprès d'Atradius pour		Oui	2.920	59,56%	% requis	50%
Encodage vote OK		Non	1.983	40,44%	Motion acceptée	
		Abstention	959	16,36%		
OUI						Balfour-Bonte-Brijsaud-Brunlid-Cardyn-De Bruycker-Delfosse-Engels - Ackermans-Forget-Gatti-Godfroid - Van Haesendonck-Grignet-Latour-Laureys-Lhoir-Litaj-Magi-Meyer (Cs)-Naim - Merezak-Nerguti-Nouchy - Järvinen-Noyen-Perier De Feral @ -Pharma Sana-Pire - Ochelen-Psicova-Robaeys -Soupert-Uytdenbroek-Van Buggenhaut - Bacconnier-Van Moer-Van Velthoven - Nollevaux-Verhelst-Von Pfaler-
NON						Brossé @-Ameel-Bandali -Bauduin-Bex Eddy-Bosmans - Coppejans-Collin-Croquet-De Boeck-Dero-Haemers-Hanon-Hebbelinck-Hellebrandt-Heylen-Noterman-Nuyts-Smeets-Van Der Taelen-Van Roy-Verduyn-Vettorel - Delannoy-Zoutsos-
ABSTENTION-BLANC-NUL						Alvarez Santos-Cormeau / Desteur -De Aguirre-Dille @@@@-Gay - Para-Hermanne Mata@-Oualliaid-Perrot - Stavaux-Place - Vos-Singh-Van Handenhove Daniel-Wisser-





8. Projet co-génération et panneaux solaires

8.1 Présentation

L'objectif est d'étudier la possibilité de réaliser des économies liées à ce type de projet.

8.2 Décision quant à donner mandat au Syndic et aux membres du CC pour étudier et le cas échéant, réaliser les travaux de cogénération, choisir l'entreprise qui réalisera les travaux et signer la convention avec l'entreprise (1/3 investisseurs). (vote Majorité 2/3)

La société a visité les lieux et il en ressort que dans le local chaufferie existant il n'est pas possible d'installer une cogénération. Il faudrait trouver une autre solution technique.

8.2 Décision quant à donner mandat au Syndic et aux membres du CC pour étudier et le cas		Oui	2.942	61,87%	% requis	67%
		Non	1.813	38,13%		
Encodage vote OK		Abstention	1.107	18,88%	Motion rejetée	
OUI	Alvarez Santos-Balfour-Bonte-Brijsaud-Brunlid-Cardyn-De Bruycker-Delfosse-Engels - Ackermans-Forget-Gatti-Godfroid - Van Haesendonck-Haemers-Latour-Laureys-Lhoir-Magi-Meyer(Cs)-Naim - Merezak-Perier De Feral @ -Perrot - Stavaux-Pharma Sana-Pire - Ochelen-Place - Vos-Psicova-Robaey -Singh-Soupart-Uytdenbroek-Van Buggenhaut-Bacconnier-Van Moer-Van Velthoven - Nollevaux-Verhelst-Von Pfaler-					
NON	Brossé @ -Bandali -Bauduin-Bex Eddy-Collin-Croquet-De Boeck-Gay -Para-Grignet-Hanon-Hebbelinck-Heylen-Litaj-Nergut-Noterman-Noyen-Van Der Taelen-Van Handenhove Daniel-Van Roy-Verduyn-Vettorel -Delannoy-Zoutsos-					
ABSTENTION-BLANC-NUL	Ameel-Bosmans - Coppejans-Cormeau / Desteur -De Aguirre-Dero-Dille @@@ -Hellebrandt-Hermanne Mata@-Nouchy - Järvinen-Nuysts-Oualliad-Smeets-Wisser-					

8.3 Décision quant à donner mandat au Syndic et aux membres du CC pour étudier et le cas échéant, réaliser les travaux d'installation de panneaux solaires, choisir l'entreprise qui réalisera les travaux et signer la convention (1/3 investisseurs). (vote Majorité 2/3)

Le tiers investisseur Energyvision est venu et indique les éléments suivants :

« Nous pourrions installer environ 60 panneaux solaires sous réserve d'une visite technique approfondie. Ces 60 panneaux représentent 18 kwc qui génèrent 16000 kwh d'électricité. Si l'on inclut tout dans l'autoconsommation, cela représente 37% de votre consommation totale sur site, soit 43 000 kWh. Inévitablement, un courant résiduel sera injecté. Si vous consommez 80% et injectez 20%, l'avantage sera d'au moins 2000 euros par an. » energyvision.

Si la décision est acceptée d'aller plus loin dans l'étude, les copropriétaires demandent de consulter une autre firme.





OFFICE DES
PROPRIÉTAIRES

8.3 Décision quant à donner mandat au Syndic et aux membres du CC pour étudier et le cas		Oui	3.818	73,95%	% requis	67%		
Encodage vote OK		Non	1.345	26,05%	Motion acceptée			
OUI		Alvarez Santos-Ameel-Balfour-Bandali -Bauduin-Bontez-Bosmans - Coppejans-Brissaud-Brunlid-Cardyn-Cormeau / Desteur -De Bruycker-Delfosse-Dero-Dille @@@-Engels -Ackermans-Forget-Gatti-Godfroid - Van Haesendonck-Haemers-Hebbelinck-Latour-Laureys-Magi-Meyer (Cs)-Naim - Merezak-Noterman-Nouchy - Järvinen-Noyen-Perier De Feral @ -Perrot - Stavaux-Pharma Sana-Pire - Ochelen-Place - Vos-Psicova-Robaeys -						
NON		Brossé @-Bex Eddy-Collin-Croquet-De Boeck-Gay - Para-Grignet-Hanon-Heylen-Litaj-Nerguti-Van Der Taelen-Van Handenhove Daniel-Van Moer-Van Roy-Zoutsos-						
ABSTENTION-BLANC-NUL		De Aguirre-Hellebrandt-Hermanne Mata@-Lhoir-Nuyts-Oualliad-						

9. Décision quant à mettre en conformité les statuts à la loi du 18 juin 2018. Décision quant à donner mandat au syndic pour signer l'acte notarié. (Vote à la majorité absolue).

Le Syndic explique les modifications. Mandat est donné au Syndic et CC pour choisir le prestataire qui effectuera la modification et signer l'acte notarié.

9. Décision quant à mettre en conformité les statuts à la loi du 18 juin 2018. Décision quant à		Oui	4.770	85,29%	% requis	50%		
Encodage vote OK		Non	823	14,71%	Motion acceptée			
OUI		Alvarez Santos-Ameel-Balfour-Bandali -Bauduin-Bontez-Bosmans - Coppejans-Brissaud-Brunlid-Cardyn-Cormeau / Desteur-Croquet-De Bruycker-Delfosse-Dero-Dille @@@-Engels -Ackermans-Forget-Gatti-Gay - Para-Godfroid - Van Haesendonck-Grignet-Haemers-Hebbelinck-Latour-Laureys-Lhoir-Litaj-Magi-Meyer (Cs)-Naim - Merezak-Nerguti-Noterman-Nouchy - Järvinen-Noyen-Nuyts-Oualliad-Perier De Feral @ -Perrot -						
NON		Brossé @-Bex Eddy-Collin-De Boeck-Hanon-Heylen-Van Der Taelen-Van Roy-Zoutsos-						
ABSTENTION-BLANC-NUL		De Aguirre-Hellebrandt-Hermanne Mata@-						

10.1 A la demande de M. Van der Taelen: Fixation à 5000,00 euros par trimestre pour les appels de fonds de réserve.





OFFICE DES
PROPRIÉTAIRES

10.1 A la demande de M. Van der Taelen : Fixation à 5000,00 euros par trimestre pour les Encodage vote OK		Oui 2.102	38,92%	% requis	50%		
		Non 3.299	61,08%	Motion rejetée			
		Abstention 461	7,86%				
OUI	Brossé @-Ameel-Bandali -Bauduin-Bex Eddy-Bosmans - Coppejans-Collin-De Boeck-De Bruycker-Dero-Hanon-Hebbelinck-Hellebrandt-Heylen-Noteman-Nuyts-Smeets-Van Der Taelen-Van Moer-Van Roy-Verduyn-Verhelst-Vettorel - Delannoy-Zoutsos-						
NON	Alvarez Santos-Balfour-Bontez-Brissaud-Brunlid-Cardyn-Cormeau / Desteur -Croquet-Delfosse-Dille @@@@-Engels - Ackermans-Forget-Gatti-Godfroid - Van Haesendonck-Grignet-Haemers-Latour-Laureys-Lhoir-Litaj-Magi-Meyer (Cs)-Naim - Merezak-Nergutti-Nouchy - Järvinen-Noyen-Oualliad-Perier De Feral @ -Perrot - Stavaux-Pharma Sana-Pire - Ochelen-Place - Vos-Psicova-Robaey -Soupart-Uytdenbroek-Van Buggenhaut-						
ABSTENTION-BLANC-NUL	De Aguirre-Gay - Para-Hermanne Mata@-Singh-Van Handenhove Daniel-Wisser-						

10.2 A la demande de Mr Van der Taelen : Décision quant à réaliser le projet présenté pour un montant de 112.796€ (Vote 2/3).

10.2 A la demande de Mr Van der Taelen : Décision quant à réaliser le projet présenté pour		Oui 1.596	31,75%	% requis	67%		
Encodage vote OK		Non 3.431	68,25%	Motion rejetée			
		Abstention 835	14,24%				
OUI	Brossé @-Bandali -Bauduin-Bex Eddy-Collin-De Boeck-De Bruycker-Hanon-Hebbelinck-Heylen-Lhoir-Noteman-Van Der Taelen-Van Handenhove Daniel-Van Roy-Verduyn-Verhelst-Vettorel - Delannoy-Zoutsos-						
NON	Alvarez Santos-Balfour-Bontez-Brissaud-Brunlid-Cardyn-Cormeau / Desteur -Croquet-Delfosse-Dille @@@@-Engels - Ackermans-Forget-Gatti-Gay - Para-Godfroid - Van Haesendonck-Grignet-Haemers-Latour-Laureys-Litaj-Magi-Meyer (Cs)-Naim - Merezak-Nergutti-Nouchy - Järvinen-Noyen-Oualliad-Perier De Feral @ -Perrot - Stavaux-Pharma Sana-Pire - Ochelen-Place - Vos-						
ABSTENTION-BLANC-NUL	Ameel-Bosmans - Coppejans-De Aguirre-Dero-Hellebrandt-Hermanne Mata@-Nuyts-						

11. Elections statutaires (vote majorité absolue)

11.1 Membres du Conseil de Copropriété :

A l'unanimité des Copropriétaires présents et représentés, il est décidé de voter d'une seule traite pour l'équipe composée de Messieurs Pire, Noyen et Mesdames Singh & Rowan. Le commissaire aux Comptes sera invité aux réunions de CC.





11.1 Membres du Conseil de Copropriété		Oui	5.586	100,00%	% requis	50%		
Encodage vote OK		Non	0	0,00%	Motion acceptée			
		Abstention	276	4,71%				
OUI	Brossé @-Alvarez Santos-Ameel-Balfour-Bandali -Bauduin-Bex Eddy-Bontez-Bosmans -Coppejans-Brissaud-Brunlid-Cardyn-Collin-Cormeau / Desteur-Croquet-De Boeck-De Bruycker-Delfosse-Dero-Dille @@@-Engels - Ackermans-Forget-Gatti-Godfroid - Van Haesendonck-Grignet-Haemers-Hanon-Hebbelinck-Hellebrandt-Heylen-Latour-Laureys-Lhoir-Litaj-Magi-Meyer (Cs)-Naim - Merezak-Nerguti-Noterman-Nouchy - Järvinen-Noyen-							
NON								
ABSTENTION-BLANC-NUL	De Aguirre-Gay - Para-Hermanne Mata@-Van Handenhove Daniel-							

11.2 Commissaire aux Comptes : Walter Bontez

11.2 Commissaire aux Comptes		Oui	5.626	100,00%	% requis	50%		
Encodage vote OK		Non	0	0,00%	Motion acceptée			
		Abstention	236	4,03%				
OUI	Brossé @-Alvarez Santos-Ameel-Balfour-Bandali -Bauduin-Bex Eddy-Bontez-Bosmans -Coppejans-Brissaud-Brunlid-Cardyn-Collin-Cormeau / Desteur-Croquet-De Boeck-De Bruycker-Delfosse-Dero-Dille @@@-Engels - Ackermans-Forget-Gatti-Gay - Para-Godfroid - Van Haesendonck-Grignet-Haemers-Hanon-Hebbelinck-Hellebrandt-Heylen-Latour-Laureys-Lhoir-Litaj-Magi-Meyer (Cs)-Naim - Merezak-Nerguti-Noterman-Nouchy -							
NON								
ABSTENTION-BLANC-NUL	De Aguirre-Hermanne Mata@-Van Handenhove Daniel-							



BB
AS *PF* *PR*



11.3 Syndic : Office des Propriétaires SA

Mandat est donné aux CC pour signer le contrat de syndic en vertu de la loi du 18 06 2018.

11.3 Syndic		Oui	5.260	100,00%	% requis	50%		
Encodage vote OK		Non	0	0,00%	Motion acceptée			
OUI	Brossé @-Alvarez Santos-Ameel-Balfour-Bandali -Bauduin-Bex Eddy-Bontez-Bosmans -Coppejans-Brissaud-Brunlid-Cardyn-Collin-Cormeau / Desteur-Croquet-De Boeck-De Bruycker-Delfosse-Dero-Dille @@@-Engels -Ackermans-Forget-Gatti-Gay -Para-Godfroid - Van Haesendonck-Grignet-Haemers-Hanon-Hebbelinck-Heylen-Latour-Laureys-Lhoir-Litaj-Magi-Meyer (Cs)-Naim -Merezak-Nergut-Noterman-Nouchy -							
NON								
ABSTENTION-BLANC-NUL	De Aguirre-Hellebrandt-Hermanne Mata@-Nuyts-Van Handenhove Daniel-							

Les points à l'ordre du jour ont tous été passé en revue, la séance est donc levée à 20h29.

Pour L'Office des Propriétaires
Raphaël DE PLAEN-Martine GILLIS

Scrutateur :
Alain Van der Taelen

Président de séance
Walter BONTEZ

Conformément aux dispositions de la loi du 08 06 2018, le présent Procès-verbal sera considéré comme approuvé si aucune remarque n'a été formulée par écrit endéans les 4 mois prenant cours au moment où l'intéressé a pris connaissance de la décision. Le copropriétaire régulièrement convoqué est censé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'Assemblée Générale. En outre, les copropriétaires dispensent le Syndic et se substituent à lui quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue par la loi envers tout tiers disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux copropriétaires bailleurs d'envoyer aux tiers concernés la copie des décisions qui les concernent.

CHA-AG 2019 06 20-PV

Office des Propriétaires –Rue Vilain XIII, n° 53-55 - 1000 Bruxelles – BCE 0841.885.269



IPI 508167-508230