



**TREVI
GROUP**

ACP 0912 VAL DE SOIGNES

Association des copropriétaires de l'immeuble ACP 0912 VAL DE SOIGNES
DREVE DES RENARDS 2 / 8 à 1180 BRUXELLES
(Inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0807.338.225)

Assemblée générale Ordinaire du jeudi 10 octobre 2019

PROCES VERBAL

Les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la résidence ACP 0912 VAL DE SOIGNES se sont réunis en assemblée générale Ordinaire à l'adresse suivante: à la salle de réunion de la résidence sise au n°2 de la Drève des Renards à 1180 Uccle

Ouverture de la séance

La séance est ouverte à 18h00 par 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 47 copropriétaires sont présents et/ou valablement représentés sur 92 et forment 62640 / 100000 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.

Page 1 sur 7



[Handwritten signature]

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.
L'assemblée générale désigne en qualité de président de séance : monsieur [nom]

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

02 Désignation des Scrutateurs.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou des Scrutateurs.
L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur [nom]

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

03 Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturés au 30/06/2019.

L'assemblée générale prend connaissance du rapport du Commissaire aux comptes.

Mon. [nom] fait une remarque par rapport au salaire du concierge: une réunion avec SD WORKS, le secrétariat social qui s'occupe des salaires. Le Syndic s'engage à organiser une réunion avec la responsable des ressources humaines de TRE [nom] et le concours de SDWORKS afin de répondre aux différentes questions.

L'assemblée générale est ensuite invitée à se prononcer sur l'approbation des comptes (récapitulatif des frais et bilan) de l'exercice clôturé au 30/06/2019.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

04 Décharge aux membres du Conseil de Copropriété.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour l'exercice de leur mission du 01/07/2018 au 30/06/2019.

Résolution adoptée à l'unanimité 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 du 01/07/2018 au 30/06/2019.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

06 Décharge au Syndic.

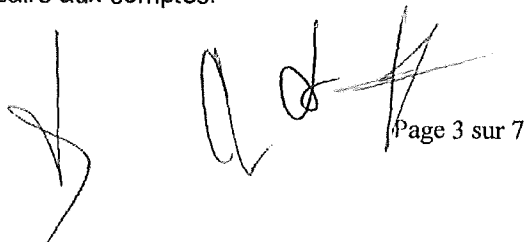
L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge au syndic pour l'exercice de sa mission du 01/07/2018 au 30/06/2019.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

07 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.

L'assemblée générale nomme [nom] au poste de Commissaire aux comptes.


Page 3 sur 7

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 copropriétaires présents et représentés.

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

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

Ascenseur : TECHNILIFT (résilié au 31/12/2019)
Contrôle Ascenseur : AIB VINÇOTTE
Assurance : ELITIS
Assurance Juridique : ARAG
Chauffage : CEPER
Electricité : ELECTRABEL
Porte de garage : KONE
Extincteurs : SAFE & SOUND
Jardinier : J.M.R.L
Adoucisseur : EURODYNAMICS
Sel Adoucisseur : CULLIGAN
Mazout : TOTAL PROXIFUEL
Expert Ascenseur : LIFT EXPERTISE
Plombier : GP DEBOUCHAGE

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

09 Ascenseur

09 a Etat de la question

Le Syndic indique que suite aux nombreux problèmes avec la société actuelle de maintenance TECHNILIFT, il a été décidé - en accord avec le conseil de copropriété - de faire appel à l'expert LIFT EXPERTISE pour avancer dans ce dossier.

Un ordre de mission a été signé avec la société LIFT EXPERTISE pour

- Faire un audit des installations et la levée des remarques qui constitue à vérifier la conformité des travaux et la qualité des prestations de la maintenance.
- Le suivi des prestations de la maintenance de l'ascensoriste
- Le suivi des rapports périodiques et la tenue des dossiers de sécurité
- L'analyse des offres de réparation
- L'analyse des offres pour l'entretien

Ce contrat est entré en vigueur le 01/08/2019 et cours jusqu'au 31/07/2022.

Par ailleurs, une réunion entre LIFT EXPERTISE et TECHNILIFT sera organisée durant la deuxième quinzaine d'octobre pour lever les dernières remarques avant la fin du contrat.

Le point est sans vote

09 b Proposition de changement de fournisseur

Le Syndic indique que le contrat avec TECHNILIFT a été résilié : le préavis est de 6 mois et commence le 01/07/2019 pour se terminer le 31/12/2019.

Le Syndic indique que la société LIFT EXPERTISE n'a pas encore terminé son analyse des différentes offres. Le Syndic propose d'organiser une réunion entre LIFT EXPERTISE et le conseil de copropriété pour choisir la meilleure offre de maintenance.

L'assemblée générale décide de donner mandat au conseil de copropriété, assisté du Syndic, pour choisir la meilleure offre de maintenance.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

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

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur le maintien du fonds de réserve qui sera appelé comme suit :

Trimestre 1 (07-08-09 2019): 15.000,00 € - Appelé

Trimestre 2 (10-11-12 2019): 15.000,00 €

Trimestre 3 (01-02-03 2019): 15.000,00 €

Trimestre 4 (04-05-06 2019): 15.000,00 €

La dotation au fonds de réserve servira de base aux appels de fonds effectués jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

14 Financement des travaux.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur le financement des travaux votés : aucun travaux n'a été voté, le point est donc sans objet.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

15 Demande de ... : Possibilité de placer un air cooler dans son appartement

L'assemblée générale souligne le fait que ... n'est pas présente pour défendre son point et n'accepte pas la demande.

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

15 a Demande de ... : Possibilité de placer des stores solaires sur les châssis coté extérieur

Mme ... fait part de son point.

L'assemblée générale accepte la demande de la possibilité de placer des stores solaires sur les châssis coté extérieur

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

16 Demande de M ... : Couper le chauffage durant l'été

Madame Ruscu fait par de son point.

Le Syndic se renseignera sur la présence ou non de différents circuits dans l'immeuble afin de pouvoir couper / laisser ceux-ci ouverts en fonction des demandes.

L'assemblée générale décide de

09 c Proposition de rafraîchissement de la cabine et du tableau des sonnettes

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la proposition de rafraîchissement de la cabine et du tableau des sonnettes.

Le Syndic propose que ce point - en cas d'accord de la copropriété - soit discuté avec l'ascensoriste choisis pour l'entretien des installations.

L'assemblée générale donne mandat au Syndic, assisté du conseil de copropriété pour demander des offres pour le rafraîchissement de toutes les cabines d'ascenseur (pas les sonnettes) en vue de la prochaine assemblée générale.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

10 Local Vélo : Proposition de placer un abri sécurisé

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la proposition de placer un abri sécurisé pour les vélos.

L'assemblée générale donne mandat au Syndic assisté par le Conseil de Copropriété pour investiguer les différentes solutions pour le placement d'un abri sécurisé pour les vélos.

L'assemblée générale donne mandat au Syndic assisté par le conseil de copropriété afin de prendre les mesures nécessaire pour avancer dans le projet.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

11 Sécurité dans l'immeuble

- A la demande c : Placement de caméras de surveillance aux diverses entrées.

Madame Detroux faire part de son point : placer des caméras dans les communs (deuxième entrée et dans les couloirs des appartements).

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur le placement de caméras de surveillance aux diverses entrées.

Si le conseil de copropriété le juge nécessaire

L'assemblée générale donne mandat au Syndic, assisté du conseil de copropriété, pour demander des devis qui seront présentés lors de la prochaine assemblée générale.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

12 Budget Prévisionnel (CC Art. 577-8§4, 18°) et dépenses courantes - fixation des appels de provisions.

Le Syndic a communiqué aux copropriétaires un budget annuel estimatif. Ce budget est communiqué à titre indicatif.

A la suite de quoi, l'assemblée générale est invitée à se prononcer sur le budget annuel de l'exercice du 01/07/2019 au 30/06/2020 pour un montant de 256.000,00 € qui sera appelé de la manière suivante :

Trimestre 1 (07-08-09 2019): 63.500 € - Appelé

Trimestre 2 (10-11-12 2019): 63.500 €

Trimestre 3 (01-02-03 2019): 63.500 €

Trimestre 4 (04-05-06 2019): 63.500 € -

Ce budget servira de base aux appels de fonds effectués du 01/07/2020 au 30/06/2021 jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution rejetée.

17 Discussion libre sur le concierge et le fonctionnement de la Conciergerie

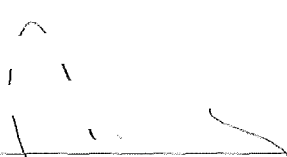
L'assemblée générale est invitée à faire part de son point de vue et de son avis sur le fonctionnement.


Le Syndic propose d'organiser une réunion la responsable des Ressources Humaines de TREVl et le conseil de copropriété afin de répondre aux différentes questions.

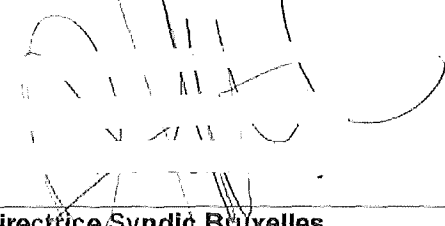
Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h55.

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

	
Président de séance	Secrétaire

	
Scrutateur	Scrutateur


Directrice Syndic Bruxelles





Vos réf. : D:2221714|314
Nos réf.: **09120063 / BXS-VASO12**
(A rappeler lors de toutes correspondances)

ACTALYS

acha@actalys.be

Bruxelles, jeudi 3 octobre 2024

Maître,

Concerne : **Votre demande d'informations / convention de cession du droit de propriété :**
ACP VAL DE SOIGNES
Drève des Renards, 2-8
1180 - Uccle
Vente par FC
Lot(s) : A410, G.11
Quotités totales : 116 / 10 000.00 ièmes

Nous accusons bonne réception de votre mail du mardi 1er octobre 2024 et vous prions de bien vouloir trouver ci-dessous les informations demandées.

Conformément à l'article 3.94, §1

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5, alinéas 2 et 3;

	Copropriété	Quote-part copropriétaire
100000 - Fonds de roulement	39 915.76 €	463,02 €
160000 - Fonds de réserve	416 878.55 €	4 835,79 €
Quotité générale	116 / 10 000.00	

2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;

NON, il n'y a pas d'arriéré du à ce jour. Cependant il faut ajouter 100 € de frais d'actualisation.

OUI, il y a des arriérés, ces derniers s'élèvent à

Ces montants ne comprennent pas les majorations dues aux pénalités financières, intérêts, frais et dépens, que celles-ci résultent des statuts de la copropriété, de décisions d'assemblées générales ou de justice. Le calcul final ne pouvant être entrepris que le jour de la réception des montants dus.

Ce montant ne tient pas compte du décompte de charge de l'exercice comptable en cours.

3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété;

Voir les points fonds de réserve, fonds de roulement et budget du dernier PV de l'AG 2023 :

- Budget et appel de provision : l'AG a décidé de valider 347 000,00 € qui sera appelé sur 4 trimestres.
- Appel de fonds de réserve : l'AG a décidé de maintenir le montant des appels de fonds de réserve à 60.000 € annuel qui seront répartis sur 4 trimestres.



4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;

- Néant à ce jour.
 OUI, voir le point « procédures judiciaires encours » du dernier PV de l'AG

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;

Voir annexes ci-jointes.

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires

Voir annexe ci-jointe

Informations complémentaires :

Emprunt(s) bancaire(s) :

- NON, il n'y pas d'emprunt contracté par la copropriété à ce jour.
 OUI, voir tableau(x) d'amortissement en annexe(s) et solde(s) ci-dessous :

Travaux nécessitant la rédaction d'un dossier d'intervention ultérieure (en abrégé D.I.U.)

- Aucun dossier n'est en possession du syndic.
 Il existe un dossier D.I.U.

Nous proposons aux futurs acquéreurs, dans la mesure où cela les intéresse et dans la mesure où ce D.I.U. existe, d'en prendre connaissance, en nos bureaux, moyennant rendez-vous préalable.

Cuve à mazout :

- Il n'y a pas de cuve
 Il y a une cuve (capacité estimées à +/- 3 0000 L)

Espérant avoir répondu à vos questions et restant à votre disposition pour de plus amples informations, nous vous prions de croire en l'expression de notre parfaite considération.

Service Comptabilité
mutations.support@op.be