

PROCES-VERBAL**Assemblée générale ordinaire de l'ACP Albert 1^{er} - Pavillon 8****AVENUE DE LA REFORME 74 à 1083 Bruxelles****BCE 0850135417**

Date : 23 mai 2018

Début de la réunion : 19h.20'

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

Sont présents et/ou représentés 25 copropriétaires de lots individuels sur 78 représentants 43.950 quotités sur 100.000.

Le détail des présences est annexé au procès-verbal et consigné chez le syndic.

Le double quorum n'étant plus indispensable (2^{ème} convocation), l'assemblée peut délibérer et voter sur tous les points prévus à l'ordre du jour. Les décisions prises par cette assemblée générale obligeront tous les copropriétaires.

Toutes les offres de prix présentes dans ce PV sont considérées HTVA sauf mention contraire.

Comme la période pour la tenue de l'AG ordinaire a été fixée en assemblée générale (les 15 derniers jours du mois d'avril), il est rappelé que les copropriétaires doivent spontanément faire parvenir au syndic les demandes de questions par écrit au minimum 3 semaines avant la période prévue de l'AG (article 577-6, §3).

Le syndic demande aux copropriétaires qui quittent l'assemblée de bien vouloir se faire connaître.

Remarques supplémentaires et importantes - Nouvelles Impositions

Suite aux nouvelles impositions, il est obligatoire d'envoyer uniquement le procès-verbal dont les décisions ont été notifiées lors la réunion avec les signatures originales en dernière page. D'autre part, le PV ne peut reprendre que les décisions des votes ainsi que les remarques principales et ne doit plus stipuler les divers commentaires énumérés lors de la réunion. Le point "Divers" ne peut plus être repris en fin de PV.

Ce PV doit être envoyé dans la langue parlée de l'AG, soit en français.

Le PV sera traduit en néerlandais, seulement sur demande d'un copropriétaire

2.- Nomination : du Président - du Secrétaire de l'assemblée

L'assemblée sera présidée par M. [REDACTED].

Le syndic sera le secrétaire de l'assemblée générale.

3.- Constat d'approbation du procès-verbal de l'assemblée du 17 mai 2017

Il n'y a pas eu de contestations dans le délai légal (4 mois) concernant le procès-verbal du 17 mai 2017

Le PV est dès lors approuvé.

4.- Rapport du conseil de copropriété et/ou du Commissaire aux comptes.

La nouvelle loi prévoit qu'un rapport annuel soit rédigé par le vérificateur au compte et un rapport semestriel par le conseil de copropriété. M. [REDACTED] expose oralement son rapport.

Toutes les dépenses ont été contrôlées dans le but de diminuer le coût des charges : but à nouveau atteint par la sensible diminution des charges de l'année 2016/2017.

Les retards de paiement diminuent légèrement, mais il est force de constater qu'il reste encore une dizaine de copropriétaires ne respectant pas les délais de paiement.

5.- Etat des procédures judiciaires en cours - situation arrêtée au 30/04/2018

Il y a 2 dossiers en cours chez l'avocat dont :

*** Craps Daniel * 8.626€**

La créance de 8.626€ a été soldée le 22/11/2017.

Toutefois, il est au regret de constater que M. [REDACTED] Craps a repris du retard depuis le 01/12/2017 et il y a une nouvelle créance de 1.650€. Vu ce qui précède, un nouveau dossier a été réintroduit chez Maître De Coster et une nouvelle citation a été envoyée le 25/04/2018. Entre-temps, Monsieur Craps a soldé sa créance le 23/05/2018.

—

—

—

* [REDACTED] ou * 3.774€

Après recherches auprès de Modero, ces personnes (les parents) sont supprimées du registre belge. Néanmoins, le syndic a pu retrouver l'adresse du fils de [REDACTED] vivant toujours en Belgique. Le syndic a donc contacté [REDACTED] afin de résoudre ce problème de créance. À la suite de la réunion, [REDACTED] a fils a proposé un accord à l'amiable ; à savoir de solder la dette de 50% ; soit un montant de 1.887€ ; car ses parents n'ont gardé aucun document (acte d'achat de l'appartement déterminant les quotités exactes). Pour rappel, le fils n'a aucune obligation légale de payer la dette de ses parents. Si le syndic doit assigner ces personnes au Maroc, les frais d'avocat, huissier, traductions juridiques et autres coûteront bien plus chers que la proposition 50/50.

Vu ce qui précède, le syndic conseille donc d'accepter cette proposition. Après débats, l'assemblée donne son accord à l'unanimité d'accepter la proposition de solder la créance de [REDACTED] à raison de 50/50. Le solde restant de la créance (1.887€) pris en charge par la copropriété sera payé par le fonds de réserve.

Résultat des votes

Oui : 43.950 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

6.- Comptes.

a.- Approbation des comptes et du bilan arrêtés au 30 septembre 2017 * annexe 1

Les comptes ont été vérifiés par Madame [REDACTED] qui confirme l'exactitude des comptes et du bilan.

Les comptes sont approuvés à l'unanimité.

Résultat des votes

Oui : 43.950 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

b.- Demande d'approbation de rembourser les soldes créditeurs seulement après l'approbation des comptes à l'AGS

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Résultat des votes

Oui : 43.950 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

Pour Rappel !!! : attribution d'un code personnel pour accéder au site "My Syndic" afin de vérifier son décompte personnel ainsi que les factures (code informé sur la 1ère page accompagnant le décompte annuel)

7.- Décharges

a.- Décharge au syndic

La décharge au syndic est approuvée à l'unanimité.

Résultat des votes

Oui : 43.950 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

b.- Décharge aux membres du conseil de copropriété

La décharge aux membres du conseil de copropriété est approuvée à l'unanimité.

Résultat des votes

Oui : 43.950 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

c.- Décharge au commissaire aux comptes.

La décharge au commissaire aux comptes est approuvée à l'unanimité.

Résultat des votes

Oui : 43.950 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

8.- Nominations.

a.- du syndic.

Il est proposé de voter pour la reconduction du mandat du syndic.

Le mandat de syndic sprl Immo Heymans représenté par Alain Heymans IPI 105185 – Chaussée de Gand 1156 à 1082 Bruxelles est renouvelé à l'unanimité.

Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] vous remercient d'ores et déjà du renouvellement de votre confiance.

Résultat des votes

Oui : 43.950 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

b.- du conseil de copropriété.

Le conseil de copropriété actuel est donc composé de Madame Sforzin, assesseur-présidente et Madame [REDACTED] assesseur et leurs mandats sont renouvelés à l'unanimité.

Résultat des votes

Oui : 43.950 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

1

1

1

1

1

1

1

1

1

c.- du commissaire aux comptes.

Madame [REDACTED] est le commissaire aux comptes et après vote, son mandat est renouvelé à l'unanimité.

Résultat des votes

Oui : 43.950 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

d.- représentant du Pavillon 8 aux réunions de conseil du Parc Commun

Madame [REDACTED] est désignée à l'unanimité afin de représenter le pavillon 8 aux réunions du Parc Commun

Résultat des votes

Oui : 43.950 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

9.- Travaux réalisés en 2016/2017 et début 2018

- a.- Mise en conformité des ascenseurs ;
- b.- Remplacement des colonnes d'évacuation et descente d'eau principale ;
- c.- Réparation des bétons de la galerie des garages par la firme Rebeton ;
- d.- Placement de nouveaux bacs de plantes ; et ce en accord avec le Pavillon 7 ;
- e.- Placement de nouveaux sabots au parking ;
- f.- Enlèvement des encombrants du grand commun et du local vélos ; et ce à la suite du rapport de l'IBGE ;
- g.- La mise en peinture des ciels de terrasses sinistrés par la firme Antoniou (Appt. 807 – 815- 819)
en attente du séchage du plafond : nouvelle vérification en juillet ou août 2018

10.- Travaux à réaliser

10.1 Réparation de la poutrelle à l'angle supérieur vers l'espace lavage des voitures

A la suite du passage de Monsieur Vidor de la firme Rebeton, il a été confirmé une urgence de procéder aux réparations adéquates des poutrelles défectueuses, à défaut d'une aggravation dangereuse des dégâts ; voire une inquiétude quant à la stabilité de l'immeuble. Le syndic est dans l'attente du devis.

Par l'urgence, l'assemblée donne son accord de mandater le conseil de copropriété afin de prendre une décision et d'agir « en bon père de famille » pour l'exécution des travaux nécessaires aux poutrelles.

Le pavillon 7 sera contacté pour le partage des frais à 50/50. Ces frais seront payés par le fonds de réserve.

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Résultat des votes

Oui : 43.950 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

11.- Terrasses

a.- Dossier Avocat Monsieur [REDACTED]

Remplacement de l'étanchéité de la terrasse de Madame [REDACTED] provoquant des dégâts dans l'appartement de Monsieur Meuris

Explications concernant le dossier

L'année passée, Monsieur [REDACTED] exigeait le remplacement de l'étanchéité de la terrasse du 12ème étage (Willecomme). Il était donc primordial de d'abord vérifier la cause exacte de cette infiltration, car sur base de rapports de plusieurs intervenants (courtier d'assurance Fav & Co, VDA, Vervaert, et une partie du rapport de BMC Services), il était à chaque fois cité un problème de condensation.

D'autre part, sur base des décisions de l'AGS du 17 mai 2017, Monsieur Vervaert a refusé d'effectuer les travaux de remplacement du sterfput et descentes d'eau pluviale pour une raison de garantie ; et ce par rapport à l'étanchéité de la terrasse.

Le syndic rappelle également que telle décision doit obligatoirement être votée par les copropriétaires lors de l'Assemblée Générale ; proposition qui allait être soumise à l'AGS de cette année.

Monsieur Meuris n'acceptant pas ce délai d'attente a introduit ce dossier auprès du Juge Paix de Jette avec audience le 09/04/2018. Pour ce faire, le syndic a désigné Maître [REDACTED] afin de représenter et défendre l'ACP.

Le juge a décidé, qu'avant de statuer, il sera désigné un expert en la personne de Monsieur [REDACTED].

Cette expertise a eu lieu le 16 mai 2018 et nous sommes dans l'attente du rapport.

Toutefois, lors de la réunion sur place, l'expert a pu d'ores et déjà constater diverses anomalies, dont entres-autres :

- 1/ sterfput endommagé
- 2/ carrelages totalement vétustes entraînant une infiltration d'eau
- 3/ préemption d'une défectuosité de l'étanchéité

—

—

—

—

—

—

—

Sur base de ces critères, le syndic propose donc de remplacer l'étanchéité et l'aspect de la terrasse de Madame Willecomme. Il est néanmoins rappelé que la copropriété ne peut être tenue responsable du manque d'entretien des carrelages de la terrasse de Madame Willecomme.

Par conséquent, la fourniture et la pose du carrelage sera à charge privative de Me Willecomme.

Les frais liés aux travaux de l'étanchéité de la terrasse de Me Willecomme seront à charge de l'ACP et payés par le fonds de réserve.

Pour ce faire et afin d'agir dans l'urgence, le syndic a demandé un devis à la firme ACI Toiture (firme de très bonne réputation). Le coût total demandé est de 10.070€ n soit :

- 3.140€ échafaudage +
 - 6.130€ terrasse dont les frais doivent être détaillées entre le carrelage (privatif) et l'étanchéité (copropriété)).
- Le syndic mandatera ces travaux dans les plus brefs délais.

À la suite des explications, l'assemblée donne son accord à l'unanimité de mandater la firme ACI Toiture afin de procéder aux travaux d'étanchéité de la terrasse de Madame Willecomme.

Résultat des votes

Oui : 43.950 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

b.- Approbation de la mise sous eau colorée de Me Willecomme par la firme BMC Services

Vu ce qui précède, ce point « 11b » est considéré comme nul et non avenue.

c.- En cas de constat d'infiltrations d'eau colorée chez Monsieur K... : approbation de remplacer l'étanchéité des terrasses des appartements 846 (Willecomme)

Voir point 11a

b.- Terrasse de Miot – Problème provenant de la terrasse de Monsieur K...

Madame Miot a demandé d'effectuer la terrasse au-dessus de la sienne (chez Monsieur K...).

Toutefois, lors de la visite sur les lieux le 02/03/2017 ; il n'avait été constaté aucune anomalie au niveau de l'étanchéité chez Monsieur K... Sur base de l'AGS de 2017, ce point avait donc été refusé à l'unanimité.

Madame Miot désapprouve le vote de 2017 et confirme des infiltrations d'eau via la trappe de secours de la terrasse de Monsieur K... Le syndic propose donc un passage avec la firme ACI Toiture afin de procéder à une nouvelle vérification de la terrasse de Monsieur K..., ainsi que le constat d'une présence d'humidité sur le ciel de terrasse de Madame Miot. Le syndic informera la date de passage aux personnes concernées.

Ce point est accepté à l'unanimité.

Résultat des votes

Oui : 43.950 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

12. Chaudière

a.- Suivi de la prime d'énergie pour le Parc Albert Commun

Monsieur P... du bureau Deplasse a levé les remarques le 09 mars 2018.

Sur base de cette levée, le solde de la facture a été payée et le dossier concernant les primes sont en cours.

13.- Budgets * Annexe 2

a.- Provisions pour les Dépenses Courantes

L'appel annuel est de 145.000€.

Les frais de l'année 2016-2017 s'élèvent à 140.950€ (196.950€ - 56.000€ fonds de réserve)

Le syndic propose de maintenir l'appel annuel de 145.000€.

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Résultat des votes

Oui : 43.950 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

b.- Fonds de Réserve

L'appel annuel est de 56.000€ et est maintenu à l'unanimité.

Résultat des votes

Oui : 43.950 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

14.- Evaluation de votre concierge, Madame W [REDACTED] ra

Lors de l'envoi de la convocation, il avait été demandé de renvoyer un formulaire d'appréciation.

Sur l'ensemble de la copropriété, le syndic n'a reçu que 17 formulaires dont :

- 5 insatisfactions
- 12 satisfactions

Toutefois, le conseil de copropriété et le syndic continueront à « former » la concierge afin d'améliorer la qualité de son travail et la guider dans ses diverses tâches. Ce point est approuvé à l'unanimité.

Résultat des votes

Oui : 43.950 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

b.- En cas de non-satisfaction : demande d'un choix de mesures à prendre

Sur base des réponses (voir ci-dessus), ce point est nul et non avenue.

15.- Points demandés par des copropriétaires

a.- demande de Me [REDACTED] – voir mail du 29/03/2016

D'autres copropriétaires se plaignent également du bruit dans les colonnes dont Me Loos (826 – 7^{ème} étage) ; Me [REDACTED] (801 -1^{er} étage). [REDACTED] se propose de mandater un expert (connaissance) afin de procéder à une expertise de contrôle de la qualité du travail exécuté par le plombier Vervaert. Cette mission sera exécutée gratuitement.

A la réception du rapport, le syndic organisera une nouvelle réunion avec Vervaert.

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Résultat des votes

Oui : 43.950 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

16.- Rapport d'évaluation des contrats de fournitures souscrits par l'ACP

Fournisseur	Rubrique
Ansul	Protection Incendie
DTC Lift	Lift
AIB Vinçotte	Contrôle Lift
All Access	Porte de Garage
Karkan	Curage des égouts
Electrabel	Fournisseur d'énergie
Vervaeert & VDA	Plombiers
Ista	Relevé des compteurs
IV&SD	Serrurerie
Bruxelles Propreté	Ramassage poubelles
Ekla	Fourniture produits entretien
Van Dieren Services	Traitement nuisibles
Thiroux	Ramonage cheminée
AMC Maintenance	Société remplacement nettoyage
Fav & Co	Courtier d'assurances
Acerta	Secrétariat Social
Me Barrera Wendy	Concierge
Immo Heymans	Syndic

Pour rappel

Lors de l'AGS du 25/05/2016, le Pavillon 8 avait approuvé à l'unanimité la pose d'une barrière privatisant le parking (point 10a).

Le syndic Immo Heymans va rappeler ce point au Syndic De Putter représentant le pavillon 7 : pour ce faire, il sera envoyé le devis de la firme All Access d'un coût de 4.571€ + 6% Tva .

Il sera également proposé une réunion sur place avec les 2 syndicis + les 2 conseils dans le but de conclure les travaux exacts à effectuer (et ce uniquement en cas d'accord du Pavillon 7).

1

1

1

1

Bilan après répartition au 30/09/2017

ACTIF		PASSIF	
150 - Eau	30.76	100 - Fonds de roulement général	11 188.33
314 - Stock télécommande	486.00	101 - Fonds de roulement parc commun	15 000.00
4101 - Dettes copropriétaires	9 066.35	14 - Résultat exercice	-0.02
433 - Fonds de roulement parc commun	15 000.00	160 - Fonds de réserve général	32 908.75
481005 - Sinistre PH-2017-15-01-DE	499.13	161 - Fonds de réserve assurance	1 755.90
492 - Charges à imputer	123.74	162 - Fonds de réserve ascenseur	6 824.35
550 - Compte d'épargne	25 991.43	440 - Fournisseurs	-2 663.08
GKCCBEBB BE87088233401694	25 991.43	481002 - Sinistre PH-2012-15-01-INC	2 200.40
551 - Compte à vue	16 019.00	4992 - Arrondis créditeurs	1.78
GKCCBEBB BE77068239300542	16 019.00		
	67 216.41		67 216.41

Immo Heymans
 Chaussée de Gand 1156 Gentssesteenweg
 1082 BRUXELLES
 Tel : 02/377.16.42 | Fax : 02/331.59.11
 Email : info@immoheyman.be
 Num. IPI : 105185
Date édition : 20/06/2018
Date échéance : 20/07/2018

Annexe 1

Décompte individuel propriétaire

Copropriété : 0015 - Albert Pav 8
 (0850135417)
Exercice : du 01/10/2016 au 30/09/2017

Répartition des charges communes et individuelles

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Prop.	Part Occup.
610 - ENTRETIEN ET PETITES RÉPARATIONS DE BÂTIMENT, JARDIN ET ENVIRONS	35.69	0 / 100000		0.00	0.00
6100 - PROTECTION ANTI-INCENDIE	1 214.96	0 / 100000		0.00	0.00
6101 - ASCENSEURS	5 715.47	0 / 100000		0.00	0.00
6102 - INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES	260.15	0 / 100000		0.00	0.00
6103 - SANITAIRES ET CHAUFFAGE	4 352.91	0 / 100000		0.00	0.00
61038 - COMPTEURS ET RELEVÉ DES COMPTEURS	13 181.09			0.00	0.00
6104 - MENUISERIES	1 886.98	0 / 100000		0.00	0.00
6105 - NETTOYAGE ET TRAITEMENT DES ORDURES MÉNAGÈRES	2 759.14	0 / 100000		0.00	0.00
6109 - DIVERS	1 134.98	0 / 100000		0.00	0.00
611 - TRAVAUX DE RÉNOVATION ET AUTRES TRAVAUX EXCEPTIONNELS	15 580.68	0 / 100000		0.00	0.00
6121 - ELECTRICITÉ	4 513.50	0 / 100000		0.00	0.00
6122 - GAZ	36.95	0 / 100000		0.00	0.00
6126 - CHARGES COMMUNES PARC	29 302.97	0 / 100000		0.00	0.00
6130 - HONORAIRES	8 357.16	0 / 100000		0.00	0.00
614 - ASSURANCES	11 116.21	0 / 100000		0.00	0.00
615 - CONCIERGERIE	1 817.39	0 / 100000		0.00	0.00
616 - FRAIS D'ADMINISTRATION ET DE GESTION	137.73	0 / 100000		0.00	0.00
6161 - FRAIS RÉUNIONS	519.77	0 / 100000		0.00	0.00
6166 - FRAIS DIVERS GESTION	273.30	0 / 100000		0.00	0.00
62 - RÉMUNÉRATIONS, CHARGES SOCIALES ET PENSIONS	33 395.76	0 / 100000		0.00	0.00
6580 - APPEL DE FONDS DE RÉSERVE	59 125.00	0 / 100000		0.00	0.00
76 - PRODUITS EXCEPTIONNELS	-63.70	0 / 100000		0.00	0.00
643 - FRAIS PRIVATIFS					
	2 296.22			0.00	0.00
SOUS-TOTAL	196 950.31			0.00	0.00
TOTAL	196 950.31			0.00	