

Association des Copropriétaires  
Résidence « ACP Florence »  
Rue de Livourne 60 -62  
1000 Bruxelles  
BE 0850.095.231

Bruxelles, le 05/11/2018

1

## ACP Florence – Procès-Verbal Assemblée Générale Statutaire 2018

Par la présente, nous vous invitons à assister à l'assemblée générale ordinaire de votre copropriété qui se tiendra le :

**Lundi 05/11/2018 à 18h30 – Restaurant ASAP**  
**Avenue Louise 517 – 1050 Bruxelles (Ixelles)**

### Ordre du Jour :

1. Validité de l'assemblée générale.

19/26 copropriétaires,  
7.334/10.000 quotités,  
Sont présents ou représentés.  
Le double quorum est atteint.  
L'assemblée peut valablement statuer sur son ordre du jour.

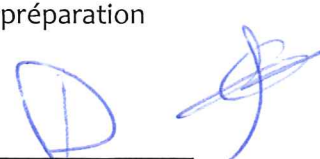
2. Elections et rapports :

➤ ***Nomination du président de l'assemblée générale et du secrétaire***

A l'unanimité, est nommé président de séance : Madame Doubensky.  
A l'unanimité, est élu secrétaire de séance : Mr Demoulin – Facilymo.

➤ ***Rapport du syndic depuis sa reprise en gestion au 1/7/18 (liste non – exhaustive)***

- Contacts fréquents avec le CDC + réunion de CDC (reprise immeuble et préparation AGS 2018)
- Visites immeuble Gestionnaire et préposé technique



- Reprise des fournisseurs et remise en ordre des contrats (chauffagiste, relevé des compteurs ...) – voir ci-dessous.
- Reprise des comptes bancaires ACP
- RDV sur place fournisseurs (chauffagiste, couvreur, société de nettoyage,)
- Suivi des sinistres – ancien gestion TREVI
- Résolution petits problèmes techniques (ferme –porte, électricité des communs)
- Remise en ordre plaquettes immeubles (sonnettes, boîtes lettres,) – en cours
- Comptabilité :
  - Reprise comptabilité Trevi
  - Encodage lots
  - Soumission des comptes à la vérification

➤ **Rapport du conseil de copropriété et du commissaire aux comptes (annexés à la convocation)**

➤ **Nomination du conseil de copropriété et du commissaire aux comptes**

Sont nommés Au CDC : Mesdames Doubensky, Cook, Ippolito , Mr Safran

Pour : 7.334

Contre : 0

Abs : 0

Point accepté à la majorité requise.

Est nommé au CAC : CMD Partners

Pour : 7.334

Contre : 0

Abs : 0

Point accepté à la majorité requise.

3. Approbation des comptes – bilans et décharges : 1/07/17 au 30/06/18

➤ **Approbation des comptes et bilan**

Pour : 6754

Contre : 0

Abs : Angely (580)

Point accepté à la majorité requise.

➤ **Décharge au syndic Trevi durant l'exercice de sa mission-**

Point reporté à la prochaine AG.

Pour : 7.334

Contre : 0

Abs : 0

Point accepté à la majorité requise.

➤ **Décharge au conseil de copropriété et au commissaire aux comptes durant l'exercice de leur(s) mission(s) respective(s)**

Pour : 7.334

Contre : 0

Abs : 0

Point accepté à la majorité requise.

4. Mandat du Syndic :

➤ **Proposition de renouvellement du mandat de Facilymo Syndic jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire 2019 + signature du contrat**

Mandat donné au CDC pour signature du contrat.

Pour : 7.334

Contre : 0

Abs : 0

Point accepté à la majorité requise.

5. Etat des banques Comptabilité – bilan au 30/06/2018 :

➤ **Etat des comptes bancaires à la date de l'assemblée générale – Informatif**

➤ **Fonds de Roulement: 24,789 €**

Montant suffisant – ne doit pas être modifié.

➤ **Nettoyage bilantaire éventuel – pas d'application sur cet exercice**

➤ **Budget prévisionnel :**

Comptabilité en charges réelles.

Le syndic ne peut donner cette année un relevé exact des dépenses de l'exercice (car 4 trimestres chez l'ancien syndic).

Un total correct des dépenses sur cette année pourra être fait à l'assemblée statutaire 2019.

➤ **Fonds de Réserve :**

1. Fonds général : 43.847€
2. Fonds ascenseur : 3,443€  
Pour rappel, 5,000 € sont appelés au fonds général par trimestre depuis l'AGS 2017  
Vote quant à des appels éventuels aux fonds de réserve

Est décidé : 6.250 € /trimestre jusqu'à prochaine AG.

Pour : 7.334

Contre : 0

Abs : 0

Point accepté à la majorité requise.

➤ **Analyse des fournitures régulières et contrats en cours liant l'ACP**

AIB-VINCOTTE BELGIUM asbl – SECT Ascenseurs  
ALLIANZ – Assurance Bâtiment  
ARAG SE – Protection juridique  
ASPHALIS – Contrôle toiture  
BRUXELLES FISCALITE – MRBC  
CALORIBEL sa – Relevé compteurs (calorimètres, eau froide/eau chaude)  
ENGIE-ELECTRABEL – Electricité  
ENGIE-ELECTRABEL – Chauffage  
EURODYNAMICS sa – Adoucisseur  
FACILYMO sprl – Syndic  
IMMO PLAQUETTES sa  
ING BANQUES – **changement vers Belfius à l'unanimité**  
ISB VENTILATION sa – Chauffagiste  
JF CLEANING sprl – Nettoyage  
SAHID – BELKACEMI – Locataire Loge  
SCHINDLER sa – Entretien Ascenseurs  
VIVAQUA srl (HYDROBRU)  
ZOUTEN CASSIMAN SALS sprl – Adoucisseur – Livraison sel

6. Travaux Copropriété et Points Administratifs :

➤ **Peinture des communs – voir PV AGS 2017 – dans le cadre de ce dossier, proposition de :**

1. Mandat à donner au CDC et ou/autre(s) propriétaire(s) pour définition et validation du plan de travail – cahier des charges exact avec le syndic
2. Vote quant à un budget maximal de 35.000 € HTVA pour les travaux à effectuer en lien avec le cahier des charges – via fonds de réserve général
3. Mandat à donner au CDC et/ou autre(s) propriétaire(s) pour choix du prestataire définitif en lien avec les points 1 et 2.

Pour : 7.334

Contre : 0

Abs : 0

Point accepté à la majorité requise.

➤ **Calorimètres – Passage à radio – fréquence – Location (annexe)**

Pour : 7.334

Contre : 0

Abs : 0

Point accepté à la majorité requise.

➤ **Habillages des cabines d'ascenseur – analyse – (en lien avec fonds réserve ascenseurs) – point reporté ultérieurement.**

Pour : 7.334

Contre : 0

Abs : 0

Point accepté à la majorité requise.

➤ **Rapport Amiante des communs- Obligatoire – en cours**

➤ **Conformité Electrique des communs (analyse avant remise en peinture des communs)**

Est décidé : Mandat est donné au CDC pour un retour vers le syndic concernant la marche à suivre. Mandat de 10.000 € HTVA maximum est donné au CDC pour travaux éventuels de mise en conformité des communs via fonds de réserve .

Pour : 7.334



Contre : 0

Abs : 0

Point accepté à la majorité requise.

- **Assurances : Proposition de souscription d'offres + avantageuses (Bâtiment/Protection juridique / RC Conseil de copropriété) + changement de courtier(annexe)**

Est décidé : Changement de courtier, protection juridique et RC CDC et IBIS (assurance en 2019).

Pour : 7.334

Contre : 0

Abs : 0

Point accepté à la majorité requise.

- **Proposition d'un contrat de curage annuel – égouts horizontaux + chambres de visites / dégraisseurs(s) (annexe)**

Est décidé :

Concernant les colonnes d'eaux usées, cuisine, SDB, et leur vétusté très avancée - mandat est donné au CDC pour obtenir des devis et mandat est donné au CDC pour , le cas échéant , accepter le remplacement des colonnes selon leur état d'avancement pour un montant maximum HTVA de 25.000 € max via fonds de réserve .  
Contrat de curage accepté.

Pour : 7.334

Contre : 0

Abs : 0

Point accepté à la majorité requise.

- **Poubelles dans les communs au sous-sol - proposition de les mettre dans un local destiné**

Est décidé : le syndic fera le nécessaire pour créer les locaux poubelles dans des caves communes vides et en informera les copropriétaires

Pour : 7.334

Contre : 0

Abs : 0

Point accepté à la majorité requise.

7. Détermination de la période – quinzaine Assemblée Générale Statutaire annuelle (quinzaine statuts)

Première quinzaine novembre – sauf contrordre

7

8. Procédures Judiciaires et sinistres en cours :

➤ **Procédures judiciaires en cours : Nihil à la connaissance du syndic**

➤ **Sinistres en cours : Abordé en AG**

9. Détermination du montant pour entretien courant/fourniture régulière pour lequel le Conseil de Copropriété a mandat et pour signature de contrats potentiellement plus avantageux – Proposition 1.500 €

Pour : 7.334

Contre : 0

Abs : 0

Point accepté à la majorité requise.

10. Nouvelle loi sur la copropriété juillet 2018 – Prise d'effet janvier 2019 + Mise en concordance des statuts avec loi 2010

Le syndic informe oralement l'assemblée de la nouvelle loi sur la copropriété et en dresse les grands axes. Chaque copropriétaire ayant la possibilité, à titre informatif et complémentaire de se renseigner sur cette loi.

Depuis la loi du 18 juin 2018 une nouvelle adaptation des statuts doit être réalisée conformément aux dispositions de cette nouvelle loi.

Cette nouvelle adaptation est obligatoire :

Il est précisé à l'article 577-10, §2 du Code civil : Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.

Cette obligation entraînera pour l'ACP des honoraires supplémentaires (juriste, enregistrement, syndic ...)

Au vu du caractère neuf de cette loi et aux incertitudes méthodologiques quant à ses modifications, le syndic propose de donner mandat au CDC pour traiter ce dossier en collaboration avec le syndic et le cas échéant, recourir, à des professionnels en la matière.

11. ROI – Clause recouvrement de charges - (annexe) – reporté ultérieurement

Pour : 7.334

Contre : 0

Abs : 0

Point accepté à la majorité requise.

8

L'ordre du jour est levé à 21h10.

Pour signature

Les copropriétaires

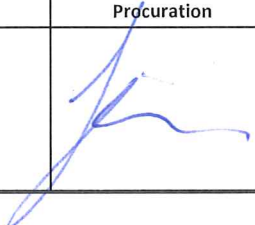
Le président

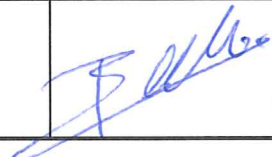
Le secrétaire .




## Feuille de présence

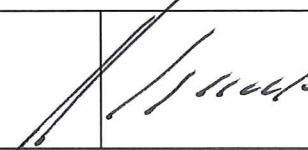
### Assemblée générale du 05-11-2018

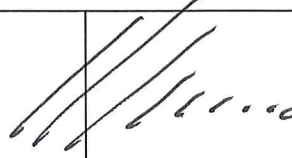
Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Procuration
Mr et/ou Mme ANGELY G. C/o Mme MAULAVE Goedeluchtaan, 13 1640 Rhode-Saint-Genese	580			
Belgique				
A3 (540), G07 (40)				

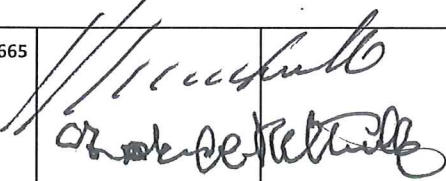

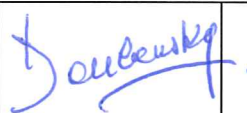
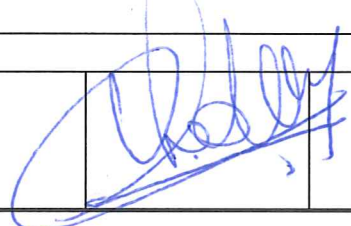
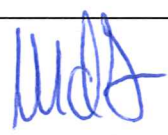
Monsieur BAULIN Sébastien H de Raedemaekerlaan, 13K 1780 Wemmel	220			
Belgique				
C1 (220)				

Monsieur BUSKO Bogdan Av. de L'Aulne, 100 1180 Bruxelles	220			
Belgique				
B1 (220)				


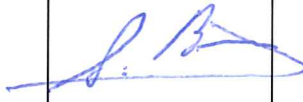
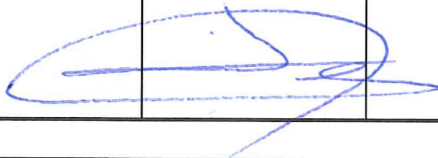


Madame COOK Simonetta Rue Africaine, 42 bte 2 1060 Bruxelles	220			
Belgique				
C2 (220)				

Monsieur DE LA KETHULLE Christian Rue de Livourne, 62 bte 7 1000 Bruxelles	440			
Belgique				
B3 (220), C3 (220)				

Madame DE LA KETHULLE Nathalie C/O Monsieur B. DE LA KETHULLE Wulfhagestraat, 18 8000 Brugge	205			
Belgique				
B5 (205)				

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Procuration
Mr et/ou Mme DE LA KETHULLE DE RYHOVE Baudo Wulfhagestraat,18 8000 Brugge  Belgique	665			
C5 (205), D5 (410), G08 (50)				
Madame DERAMAUX Marie-Pierre Avenue Rogier, 377 1030 Bruxelles  Belgique	260			
B4 (220), G06 (40)				
Madame DOUBENSKY Catherine Av. Pierre et Marie Curie, 34 1050 Bruxelles  Belgique	540			
A1 (540)				
Madame DURY Christine Rue de Namur, 68 1000 Bruxelles  Belgique	220			
B2 (220)				
EZA C/O Monsieur MOULINASSE Bruno Rue de la Gendarmerie, 18 1380 Lasne	220			
C4 (220)				
Mademoiselle FRANCOIS Huguette Rue de Livourne, 62 bte 12 1000 Bruxelles  Belgique	540			
A2 (540)				
HOSTE BVBA Huysstraat, 9 8902 Zillebeke  Belgique	400			
E2 (400)				

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Procuration
Mr et/ou Mme HOTON - CARPIAUX Rue du Bas Sart, 51 5070 Sart-Eustache <i>BARON</i> Belgique	540		<i>S. Baron</i>	
D2 (540)				
Madame IPPOLITO Maria-Daniela Rue de Livourne, 60 1000 Bruxelles Belgique	400		<i>M. Ippolito</i>	
E4 (400)				
Monsieur MOMMER Jonathan P.O. Box 934 00621 Nairobi Kenya	340			<i>JouBensky</i>
CD0 (340)				
P. VANHERPE EN PARTNERS Beverlaai, 47 8500 Kortrijk Belgique	540			
D1 (540)				
Monsieur PECKS Manfred IMMOBILIER WAUTERS Rue de Champles, 54 1301 Bierges Belgique	360			<i>JouBensky</i>
E5 (320), G01 (40)				
Monsieur PEETERS Gregoire-Martin Rue de Livourne, 60 1000 Bruxelles Belgique	400			
E3 (400)				
Monsieur PICQUE Charles Av. Ducq Tieux, 129 1060 Bruxelles Belgique	40			
G02 (40)				

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Procuration
Monsieur PILETTE C/O IMMOBILIERE GILSON Rue Blanche, 36 1060 Bruxelles  Belgique	540			
D4 (540)				
Monsieur RUBINSTEIN - BARON Avenue Hamoir, 12 bte 4.1 1180 Bruxelles  Belgique	540			
D3 (540)				
Monsieur TERNIER Thierry Leopold 2 Laan, 13/GV02 8660 De Panne  Belgique	400			
E1 (400)				
Mr et/ou Mme VAN DEN BOSSCHE - VAN DER DONCKT Eshagestraat, 48 1840 Steenhuffel  Belgique	560			
A5 (520), G03 (40)				
Madame VAN NECK Janine Bld. E. Machtens, 57 bte 16 1080 Bruxelles  Belgique	570			
A4 (540), G04 (30)				
Monsieur VANDERVEEREN Olivier Michel Avenue des Abeilles, 16 bte 1 1050 Bruxelles  Belgique	40			
G00 (40)				
Copropriétaire : 26 Lots : 34	10000			