



**TREVI
GROUP**

ACP 6024 NATIONS

Association des copropriétaires de l'immeuble ACP 6024 NATIONS
AVENUE FR.ROOSEVELT, 252 A 268 à 1050 BRUXELLES
(Inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0850.087.610)

Assemblée générale ordinaire du jeudi 12 décembre 2019 – deuxième séance

PROCES VERBAL

Les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la résidence ACP 6024 NATIONS se sont réunis en assemblée générale ordinaire à l'adresse suivante: salle de réunion de la copropriété 258 avenue Frnacklin Roosevelt à 1050 Bruxelles

Ouverture de la séance

La séance est ouverte à 18h15 par Laurent Berkovic 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 dune copie peut être obtenue sur simple demande au Syndic.

Quorums

Il résulte de la liste de présences que 39 copropriétaires sont présents et/ou valablement représentés sur 116 et forment 16755 / 41150 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.

Copropriétaires présents :

Monsieur et/ou BELABBES - R GHIQUI (435) - Monsieur et/ou BERTINO - GENY (435) - Monsieur et/ou BRAEKMAN Jean-Claude - DANHEU (680) représentant Madame de RIOLLET de MORTEUIL Amandin (385), Madame EMIRI Oltjona (395) - BRAUN (0) représentant Monsieur LEJEUNE Stephan (770) - Indivision BRECKPOT - COSTA (345) - Mme BRUYNS Elisabeth (170) - Monsieur DE PAUW Luc (435) - Mademoiselle DECLERCQ Patricia (170) - Mademoiselle DEROM Julie (385) - Mme DUCHATEAU - TURINE Myriam - Benoît (435) - Monsieur FRANCO Raphaël (295) - GAMA INVEST C/o Gaël MARTIN (435) - Monsieur GHISLAIN Nicolas-Xavier (395) - ITTERBEEK Marc - HUS Fabienne (680) - Monsieur LAWSON Stephen (455) - M. LECOMPTE Jacky (345) - INDIVISION LECOQ (730) représentant M. BLOYAERT Michel (415) - Monsieur et/ou LECOQ - ALVES DA SILVA (295) - Mademoiselle LEGER Maud (195) - Monsieur et/ou LESIRE Adolphe (385) représentant Madame MELICE (505), Monsieur ROBLES POLO Fernando° (385), Monsieur RUGGIERI Giuliano (345), Monsieur SAMAHA Goerges (290) - Monsieur LEVIE Christian (680) - Monsieur LEVIE Damien (385) - Lybeer (0) représentant Mme VAN DE VELDE Brigitte (395) - M. et/ou Mme MULLER - LAVIROTTE (535) représentant Madame LAVIROTTE Camille (385) - Monsieur MULLER Erich (445) - Madame SOKOLOVA Tatiana (600) - Mme VAENA Vaia (435) - Monsieur VAN DE VELDE Edouard (740) - Monsieur et/ou VAN DER BELEN - PEKER (385) - Monsieur VANHERREWEGHE (385) - Monsieur et/ou ZHANG (195) -

Copropriétaires représentés :

M. BLOYAERT Michel (415), Madame de RIOLLET de MORTEUIL Amandin (385), Madame EMIRI Oltjona (395), Madame LAVIROTTE Camille (385), Monsieur LEJEUNE Stephan (770), Madame MELICE (505), Monsieur ROBLES POLO Fernando° (385), Monsieur RUGGIERI Giuliano (345), Monsieur SAMAHA Goerges (290), Mme VAN DE VELDE Brigitte (395),

sont présents ou représentés : 39 / 116 copropriétaires, totalisant 16755 / 41150 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents ou non représentés :

Monsieur BANH Luc (415), Mademoiselle BECQUER Aurélie (385), M. et/ou Madame BEGHIN - LEFEBVRE Christophe - Sylvie (170), Monsieur et/ou BENAÏSSA Bilal - LOUAI Nadia (345), Monsieur BERNARDINI Andréa (190), Monsieur BERTHET Grégory (385), Monsieur et/ou BINGEN Benoît - HARIGA Hélène (385), M. BLAVIER Alexandre (265), Madame BLONDIAU Gentiane (195), Monsieur BORMS Dirk (130), M. et/ou Madame BOULDOUKIAN - FARAH (220), Madame BRISON Agnès (120), BRUXIMMO (230), Monsieur BRYG Gilbert (255), Madame BURG Florence (295), Madame CAMBIER Liliane (170), Monsieur et/ou CASTALDO - BOCCONGELLI (195), M. et/ou Madame CHARBONNEAU - CHAPERON Sophie - Laurent (195), Madame DE BARDO - PIART Ludmilla° (1115), Mademoiselle de JONGHE d ARDOYE (385), Monsieur DE POSSON (730), Monsieur et/ou DECERF - ROVENNE Alain (120), Monsieur DECKMYN Bernard (385), Madame DECREE Sophie (435), M. et/ou Madame FANARA - TERRAZZINA Salvatore (185), Mademoiselle FIROUZBAKHCH Homadeh (295), Mme FRANCO Caroline (40), Monsieur FRIEDLINGSTEIN Eric (345), Monsieur GERMANOS Henri (1115), M. et/ou Mme GIBAUT - PERCHERON Raoul (730), Madame GILLET Valérie (385), M. GUNS Filip (405), Monsieur GUZEL - CULHAOGLU Yucel (195), M. et/ou Madame HAJALI SEROVA (405), Madame HELLERS (435), Madame HELLERS - VERBEECK (295), Madame HUYBRECHTS Isabelle (170), Monsieur HUYBRECHTS Paul (210), Madame IVANOVSKAYA ALIEV - CORRIGAN T (385), M. JACQUEMIN (295), Monsieur KESBI Nikkel (345), M. et/ou Mme KOROGIAMAKIS - LAURENT (55), Monsieur LAJNEF - AZAIZ Anice Noura (345), LANDLORD SERVICES (345), Madame LOMBARDO Costanza° (365), Madame LOWAGIE Thérèse (170), M. et/ou Mme MARCHAL - EMLIT Jean - Renée Nadine (345), Monsieur MASQUELIN Charles-Antoine (295), Monsieur MASSART Jacques (750), Mme MASSCHELEIN - QUINET (435), M. MELEN Jean-Michel (345), Madame MILONE Maria (385), Mme NOLF - MIRGUET Liliane (465), Monsieur PEPE Angelo (170), Madame PIEYNS (190), Mademoiselle POSTEAU Stéphanie (335), M. et/ou Mme POULET - HOUTMANS (70), Madame RIBEIRO FIGUIREDO (295), Monsieur ROULEFF Pierre (395), Monsieur SAVINI David (295), Monsieur SAWAYA - SAFAR Mekhael (435), Monsieur SCHOUAKER Nicolas (295), Monsieur et Mad SELDJIKIAN (20), Mademoiselle SIERENS Zoé (150), Mme SOUHAIL Ceza (315), Mme STEVENS Anne (425), Monsieur et/ou THOMAS Eric (185), Madame TIYAVAR Shohreh (295), Madame TYTGAT Sandrine (345), Madame VAN ACKERE - VISOTSCHNIG (70), Monsieur VAN CUTSEM Michaël (390), Mme VAN DER DONCK Eliane (435), Mademoiselle VAN MALLEGHEM Sophie (295), Monsieur VANDERGUCHT Bruno (170), Monsieur et/ou VANDERHOYDONCK - VAN DEN BRULL (335), Madame VISOTSCHNIG Helga (40), WATERLOO HILLS SPRL (195),

sont absents ou non représentés : 77 / 116 copropriétaires, totalisant 24395 / 41150 tantièmes généraux.

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, à savoir :
Monsieur Braekman

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

02 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. Le rapport est lu à l'assemblée et joint au présent PV.

Le syndic, à des fins de transparence et éviter tout conflit d'intérêt, informe que le commissaire aux comptes a remis en 2019 deux factures pour ses prestations de 2017 et 2018. (2017 n'avait pas été reçue ni payée) Pour information, le syndic a négocié une réduction de 250 euro HTVA sur sa facture de 2017.

Le commissaire aux comptes a remis son rapport tardivement (alors que les comptes étaient prêts chez le syndic, et le commissaire aux comptes les a reçu le 10/10/2019 de la part du syndic).

En accord avec le conseil de copropriété, vu le retard pris par le commissaire aux comptes, les comptes ont été envoyés aux copropriétaires (mi-novembre 2019), et s'il devait y avoir des modifications, elles l'auraient été ultérieurement. Selon le rapport, il n'y a pas de modifications à effectuer.

Malgré qu'il n'y a rien à redire sur son travail, il est éventuellement demandé de le changer (voir point nomination). Le syndic a lu, pour information confidentielle, au conseil de copropriété du 07/05/2019, un rapport d'un réviseur d'entreprise (Rosier) qui a analysé les comptes d'une autre copropriété en date du 22 mars 2018, mais avec le même système comptable, et la même société de vérification, et ce rapport indique que tout est réalisé conformément à ce qui est exigé d'un commissaire aux comptes d'une ACP et ne fait aucune remarque sur les comptes et bilans.

La copropriété demande de recevoir les balances des copropriétaires ainsi que le tableau de relevé Techem global.

La copropriété n'a pas reçu la comptabilité énergétique.

Monsieur Braekman donne les chiffres depuis 2016 et ceux-ci sont stables.

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.

Vote(nt) **CONTRE** : 4 copropriétaire(s) totalisant **1535** quotités.

Ont voté contre : DECLERCQ Patricia (170), LAVIROTTE Camille (385), MULLER - LAVIROTTE (535), MULLER Erich (445),

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

03 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.

Arrivent en cours de résolution : BRISON Agnès (120) (18:43:00) - LOMBARDO Costanza* (365) (18:42:00) - TIYAVAR Shohreh (295) (18:43:00) -

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

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 voix de tous les copropriétaires.

05 Décharge au Syndic.

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

La copropriété demande de recevoir les rapports des conseils de copropriété.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

06 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.

Le conseil de copropriété a mandat pour désigner un nouveau commissaire aux comptes professionnel externe pour vérifier les comptes 2019/2020 (pour le même budget). A défaut d'une nouvelle nomination, Acofisco est reconduit pour une nouvelle vérification.

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 voix de tous les copropriétaires.

07 Nomination du Conseil de Copropriété.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation de chaque membre du Conseil de Copropriété individuellement conformément aux dispositions du Règlement de Copropriété et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire

Le syndic peut, sur simple demande d'un copropriétaire, donner l'adresse e-mail d'un membre du conseil de copropriété, mais pas le numéro de téléphone.

Le conseil de copropriété s'est réuni (au complet) trois fois cette année, et a examiné les différents dossiers en cours.

Monsieur Deckmyn et Monsieur Friedlingstein ne se représentent pas. La copropriété les remercie chaleureusement pour le travail qu'ils ont accompli.

07 a Nomination du Conseil de Copropriété.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation de chaque membre du Conseil de Copropriété individuellement conformément aux dispositions du Règlement de Copropriété et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire: Monsieur Braekman (pour le bloc A/C)

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

07 b Nomination du Conseil de Copropriété.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation de chaque membre du Conseil de Copropriété individuellement conformément aux dispositions du Règlement de Copropriété et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire: Monsieur Lecoq (pour le bloc C)

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

07 c Nomination du Conseil de Copropriété.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation de chaque membre du Conseil de Copropriété individuellement conformément aux dispositions du Règlement de Copropriété et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire: Monsieur Lecompte (pour le bloc C)

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

07 d Nomination du Conseil de Copropriété.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation de chaque membre du Conseil de Copropriété individuellement conformément aux dispositions du Règlement de Copropriété et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire: Monsieur Lesire (pour le bloc B)

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

07 e Nomination du Conseil de Copropriété.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation de chaque membre du Conseil de Copropriété individuellement conformément aux dispositions du Règlement de Copropriété et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire: Monsieur Franco (pour le bloc B)

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

07 f Nomination du Conseil de Copropriété.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation de chaque membre du Conseil de Copropriété individuellement conformément aux dispositions du Règlement de Copropriété et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire: Monsieur Martin (pour le bloc B)

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

07 g Nomination du Conseil de Copropriété.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation de chaque membre du Conseil de Copropriété individuellement conformément aux dispositions du Règlement de Copropriété et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire: Monsieur Lecoq-Alves (pour le bloc A)

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

07 h Nomination du Conseil de Copropriété.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation de chaque membre du Conseil de Copropriété individuellement conformément aux dispositions du Règlement de Copropriété et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire: Monsieur Van de Velde (pour le bloc B et C)

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

07 i Nomination du Conseil de Copropriété.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation de chaque membre du Conseil de Copropriété individuellement conformément aux dispositions du Règlement de Copropriété et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire: Monsieur VANHERREWEGHE (pour le bloc A)

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

07 j Nomination du Conseil de Copropriété.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation de chaque membre du Conseil de Copropriété individuellement conformément aux dispositions du Règlement de Copropriété et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire: Monsieur Vandergucht (pour le bloc B)

Monsieur Vandergucht est absent et donc non éligible

07 k Nomination du Conseil de Copropriété.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation de chaque membre du Conseil de Copropriété individuellement conformément aux dispositions du Règlement de Copropriété et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire: Madame Marchal (pour le bloc A)

Madame Marchal, qui a posé sa candidature, est absente et donc non éligible

07 l Nomination du Conseil de Copropriété.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation de chaque membre du Conseil de Copropriété individuellement conformément aux dispositions du Règlement de Copropriété et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire: Madame Demorteuil (pour le bloc C)

Madame Demorteuil est absente et donc non éligible

07 m Nomination du Conseil de Copropriété.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation de chaque membre du Conseil de Copropriété individuellement conformément aux dispositions du Règlement de Copropriété et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire: Madame Maud Léger (pour le bloc B).

Vote(nt) **CONTRE** : 10 copropriétaire(s) totalisant 4960 quotités.

Ont voté contre : BLOYAERT Michel (415), BRAEKMAN Jean-Claude - DANHEU (680), BRECKPOT - COSTA (345), de RIOLLET de MORTEUIL Amandin (385), EMIRI Oljona (395), FRANCO Raphaël (295), ITTERBEEK Marc - HUS Fabienne (680), LECOQ (730), LECOQ - ALVES DA SILVA (295), VAN DE VELDE Edouard (740),

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

07 n Nomination du Conseil de Copropriété.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation de chaque membre du Conseil de Copropriété individuellement conformément aux dispositions du Règlement de Copropriété et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire: Monsieur Itterbeek (pour le bloc A).

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant 195 quotités.

Ont voté contre : ZHANG (195),

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

08 Reconduction du mandat du Syndic.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la reconduction du mandat du Syndic TREVI SERVICES SA, pour la même durée et aux mêmes conditions.

Les prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

09 Etat des impayés et solde des copropriétaires - action à prendre concernant les créances douteuses

Le syndic classe les impayés en plusieurs catégories :

- Les petits impayés récents (où des rappels payants sont envoyés) et les nouveaux copropriétaires. Les copropriétaires sont informés que chaque trimestre, il y a un appel de provisions et un appel de fonds de réserve et qu'il se doit, s'il n'a pas reçu de document, de se renseigner auprès du syndic.
- Les gros impayés pour lesquels une procédure est en cours : Il y a une procédure de saisie sur deux appartements (Hellers - Verbeek) (respectivement 9075.17 et 9094.09 euro), une procédure judiciaire en cours contre Masquelin

(9846.72 euro), Sawaya/safar (9457.58 euro). Monsieur Gibault (père) est décédé, et l'impayé (18625.54 euro) passe à la succession (procédure suspendue) et à la mutation.

Ces montants sont à la date du 30/09/2019 et à actualiser en fonction des nouveaux appels et des intérêts et frais de retard.

- Les impayés pour lesquels une procédure est en cours et les chances de récupération sont faibles : Seldjikian (31.863,02 euro)

- Les impayés pour lesquels il n'y a plus aucune chance de récupération : Bellal Mahmoud (16783.67 euro) - immobilière patrimoniale de participations (1634,48 euro - et ne concerne que une partie des intérêts, le principal ayant été payé cette année) et Dieu Olivier (74.56 euro).

Il est proposé de

(a) pour les dettes de immobilière patrimoniale de participation et Dieu Olivier, de les apurer avec les crédits des anciens propriétaires au bilan (avant 2016).

(b) pour la dette de Bellal Mahmoud, de la passer en pertes de la copropriété dans les charges courantes de l'année 2019/2020.

Pour rappel, la procédure de recouvrement est d'application et des frais de retard sont imputés.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

10 Information sur les procédures judiciaires en cours (hors recouvrement)

10 I Dossier STIB (clôturé)

Le dossier STIB est clôturé (pris en charge par la protection juridique)

10 I Dossier Simon David

cause :troubles et dégradations causés en 2018.

Le syndic, en concertation avec le conseil de copropriété a décidé de poursuivre la procédure.

Monsieur Simon David a été renvoyé devant la 50ème chambre du Tribunal correctionnel de Bruxelles. L'audience est fixée le 10 mars 2020. Nous pourrions consulter le dossier dans les semaines qui précèdent l'audience afin d'éventuellement nous constituer partie civile pour la copropriété.

10 I Dossier Marchal

A plusieurs reprises, la famille Marchal va à la justice de paix contre le syndic et la copropriété, mais ne se rendent pas aux audiences. Ceci entraine des frais d'avocat inutile à la copropriété. Les dossiers, sont généralement anciens et classés.

11 Visite de Go4green pour le bloc B

Deux appartements du Bloc B, au numéro 264 se plaignent de ne pas avoir assez d'eau chaude. Pourtant, d'autres appartements de cette même colonne, situés plus haut n'ont pas de problèmes. Une des hypothèse est une pompe de circulation qui est réglée trop vite, et empêcherait une partie de l'eau chaude de monter dans cette colonne. Une autre hypothèse (privilégiée) est un problème privatif (vanne, thermostat, mitigeur, calcaire...).

Lorsque le syndic est allé dans les appartements, il y avait de l'eau chaude.

Par moments (principalement en horaire de grande demande), il se pourrait que l'eau des ballons soit moins chaud. Les copropriétaires sont invités à se manifester auprès du syndic ou de Go4green lorsqu'ils remarquent des anomalies.

Il est rappelé que si des dysfonctionnement constatés sont privatifs, tous les frais (recherche, réparation...) sont à charge du propriétaire.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

12 Travaux: isolation toiture bloc C

Après un appel d'offre, visite sur place avec le syndic/sociétés et négociation des contrats

La copropriété a reçu plusieurs devis pour la réalisation des travaux de toiture, ces devis ont été annexés aux convocations pour information aux copropriétaires

Dimtoiture

MF-contractors

KRYNSKI

Le syndic informe qu'il a reçu tardivement un devis de Iso toit.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la réalisation des travaux de toiture par l'entreprise MF-contractors

Ce prix ne comporte pas certains points : entre autre taxes communales, portes/chassis cabanons et pourront faire l'objet de factures complémentaires.

Le conseil de copropriété a mandat pour choisir une société de peinture des cabanons sur le toit, après travaux.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant 395 quotités.

Ont voté contre : EMIRI Oltjona (395),

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

13 Travaux: ballustrades-garde-corps bâtiment A/C

Le conseil de copropriété ne s'étant pas mis d'accord, il n'y a pas de consensus, il n'y a rien qui peut être proposé, ce point est reporté à l'année prochaine. L'assemblée générale demande des devis pour l'assemblée générale.

14 Travaux: Remise en peinture des boiseries et châssis à l'arrière de l'immeuble bloc C.

L'assemblée générale refuse les travaux de peinture (dont le devis a été placé pour information à la convocation de l'assemblée générale) et demande au syndic une offre, pour l'année prochaine, pour remplacer les châssis

Vote(nt) **CONTRE** : 42 copropriétaire(s) totalisant 17535 quotités.

Ont voté contre : BELABBES - R GHIOUI (435), BERTINO - GENY (435), BLOYAERT Michel (415), BRAEKMAN Jean-Claude - DANHEU (680), BRECKPOT - COSTA (345), BRISON Agnès (120), BRUYNS Elisabeth (170), DE PAUW Luc (435), de RIOLLET de MORTEUIL Amandin (385), DECLERCQ Patricia (170), DEROM Julie (385), DUCHATEAU - TURINE Myriam - Benoît (435), EMIRI Oltjona (395), FRANCO Raphaël (295), GAMA INVEST C/o Gaël MARTIN (435), GHISLAIN Nicolas-Xavier (395), ITTERBEEK Marc - HUS Fabienne (680), LAVIROTTE Camille (385), LAWSON Stephen (455), LECOMPTE Jacky (345), LECOQ (730), LECOQ - ALVES DA SILVA (295), LEGER Maud (195), LEJEUNE Stephan (770), LESIRE Adolphe (385), LEVIE Christian (680), LEVIE Damien (385), LOMBARDO Costanza° (365), MELICE (505), MULLER - LAVIROTTE (535), MULLER Erich (445), ROBLES POLO Fernando° (385), RUGGIERI Giuliano (345), SAMAHA Goerges (290), SOKOLOVA Tatiana (600), TIYAVAR Shohreh (295), VAENA Vaia (435), VAN DE VELDE Brigitte (395), VAN DE VELDE Edouard (740), VAN DER BELEN - PEKER (385), VANHERREWEGHE (385), ZHANG (195),

Résolution rejetée.

15 Impossibilité de placer un adoucisseur pour l'eau froide

Ceci fait suite à une demande formulée lors de l'assemblée générale précédente d'obtenir un devis pour placer un adoucisseur sur l'eau froide.

Le syndic est venu avec une société, et il s'avère, que pour des raisons techniques, principalement de place dans les locaux compteurs, il est impossible de placer un adoucisseur pour l'eau froide dans le bâtiment. Le projet est donc abandonné.

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

Pendant cette année, le syndic a fait des études comparative afin de faire baisser certains coûts. En concertation avec le conseil de copropriété des modifications des fournisseurs qui ont été faites cette année (ou à partir de l'année prochaine) :

- Changement de la société d'entretien des espaces verts par la société APAM (entreprise de travail adapté) pour un contrat d'un an avec une grosse diminution du montant.

- Changement de la société de remplacement de la concierge (la concierge ayant été en maladie 9 mois cette année, le syndic a proposé une société qui fait les mêmes prestations de remplacement, de qualité identique, mais de tarif moins cher - gain sur l'année : 2700 euro)
- Les analyses de risque se feront par la société Konhef - et à partir de 2020 : les contrôles périodiques

Les autres fournisseurs réguliers restent inchangés :

Go4green : fourniture de chaleur/eau chaude

Techem/caloribel : relevé de compteurs

Total-lampiris : Fourniture électricité

Bruxelles-propreté : Location containers

Hydrobru : fourniture eau

Kone : entretien ascenseur - N.B. : les contrats sont chers mais sont omnium, c'est-à-dire que les pièces et main d'oeuvre sont compris dans les dépannages (quelques restrictions type vandalisme, appels intempestifs...)

AG insurance - IBIS / Aaxe : assurance incendie / courtier

ARAG/ Meuwèze et Gulbis : Assurance protection juridique/courtier

Gailly : plomberie

Ansul : protection incendie

Proximus : téléphonie

Curnet : curage des colonnes.

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

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

17 Engagement d'une nouvelle concierge - rénovation de la conciergerie - ratification de la décision du conseil de copropriété

La concierge a remis sa démission au 31/12/2019.

Le syndic, en collaboration avec le conseil de copropriété a donc lancé une procédure de recrutement d'une nouvelle concierge.

Le conseil de copropriété a reçu plusieurs candidatures, en a sélectionné, dans un premier temps, quelques unes, et des interviews ont été réalisés.

Le conseil de copropriété a retenu 3 candidatures :

(a) Monsieur Gerardo Nunez

(b) Monsieur Daniel Fernando Peixotos Santos

(c) Madame Lucilia Isabel Figueiredo dos Santos.

Son mandat débutera le 01/01/2020

Sa rémunération sera celle du barème CP 323

Le syndic a mandat pour engager le/la nouvelle concierge, dans l'ordre de préférence des concierges a-b-c (en fonction des négociations, acceptations contrats/clauses....)

La conciergerie doit être renouvelée. Le conseil de copropriété a analysé trois devis : Renovagis - Nettindus et Renov PM.

La société Renov PM est la moins chère (17.460 euro HTVA) et correspond le mieux aux besoins de rénovation de la conciergerie. Ces travaux seront réalisés et financés par le fonds de réserve.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

18 Travaux extraordinaires à prévoir (Art.577-8§1,18°).

Le Syndic informe l'assemblée générale qu'il a l'obligation d'inscrire à l'ordre du jour la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

Les travaux à prévoir sont :

- Toiture (bloc C)

- Les conduites et tuyaux d'évacuation (décharges) sont dans un état catastrophique. Il y a lieu de les remplacer. Il y en a 12, et il faut les remplacer dans un moyen-court terme.

Il est rappelé que les propriétaires doivent vérifier leurs siphons, évacuations, tuyaux.... que les dégâts causés par ceux-ci sont privés, et que la franchise actuelle estimée à 1127,91 euro.

- Les ballustrades du bâtiment a-c (avant) sont à remplacer
- Le chauffage/chaufferie (voir dans 5 ans avec la fin du contrat Go4green).
- Une rénovation des hall d'entrées

19 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 400.000 € qui sera appelé de la manière suivante :

Trimestre 1 : 100.000€
Trimestre 2 : 100.000€
Trimestre 3 : 100.000€
Trimestre 4 : 100.000€

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 et appelé de la manière suivante :

Trimestre 1 : 100.000€
Trimestre 2 : 100.000€
Trimestre 3 : 100.000€
Trimestre 4 : 100.000€

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

20 Fixation du fonds de roulement permanent.

Le fonds de roulement actuel s'élève à : 149999.99€.

L'assemblée générale décide de maintenir le fonds de roulement au même montant.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

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

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la constitution du fonds de réserve.

Par conséquent l'assemblée générale décide de fixer le fonds de réserve à 152460 € appelé de la manière suivante :

Trimestre 1 : 41.230€ - appelé
Trimestre 2 : 41.230€ - appelé
Trimestre 3 : 35.000€ - à appeler
Trimestre 4 : 35.000€ - à appeler

Les appels de fonds seront ensuite de 35.000 euro par trimestre jusqu'à la prochaine assemblée générale

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

22 Financement des travaux.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur le financement des travaux votés.

Travaux de toiture bloc C : financement par le fonds de réserve

Travaux de rénovation de la conciergerie : financement par le fonds de réserve

Tous les autres travaux sont financés par les charges courantes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

23 Règlement d'Ordre Intérieur (R.O.I) : Modifications / ajouts de dispositions

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur l'ajout de la disposition suivante au Règlement d'Ordre Intérieur de la Copropriété:

Jardin :

Il est possible de se mettre sur la pelouse arrière bloc B-C sous certaines conditions :

- Ne pas faire d'activité sportive
- Ne pas y mettre chaises, transat, parasols etc
- Ne pas venir avec un animal de compagnie
- L'accès est interdit lorsque la société de jardinage y travaille.
- Ne pas laisser des déchets, tout évacuer dans ses poubelles privatives.
- La tenue vestimentaire doit être descente/correcte
- Les barbecues sont interdits.
- Garder le calme (pas de musique...)
- Il est permis de s'y rendre entre 9h à 21h00

Le syndic a mandat pour, à tout moment, s'il le faut car les consignes ne sont pas respectées, avec effet immédiat et sans devoir justifier, annuler l'autorisation de se mettre sur la pelouse arrière.

chiens : il est interdit de faire promener les chiens sur les jardins et parterres de la copropriété. Il est interdit de pratiquer des activités commerciales type dog-sitting/promenades de chiens...

Les copropriétaires bailleurs sont invités à transmettre copie de ces décisions à leurs locataires.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

24 Règlement d'Ordre Intérieur (R.O.I) - Rappel

A la demande de l'assemblée générale, le Syndic rappelle les dispositions suivantes du Règlement d'Ordre Intérieur:

Il est rappelé que les activités de location courte durée type 'Airbnb' est interdite

Sécurité : il est rappelé de faire attention aux personnes à qui on donne accès au bâtiment (ouverture, confie clés/badges...). Il est rappelé que les portes doivent être fermées après 22h00.

Pigeons sur terrasses/déchets et encombrants sur terrasses. Il est interdit d'entreposer des encombrants sur les terrasses. Ces dernières doivent être régulièrement nettoyées, et les propriétaires doivent faire en sorte que les pigeons ne reviennent plus, et que leurs excréments soient immédiatement enlevés.

Il est demandé de garder l'harmonie avec les tentures.

Il est exigé que les encombrants soient évacués et pas laissés dans les halls et couloirs.

Les copropriétaires bailleurs sont invités à transmettre copie de ces rappels à leurs locataires.

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

25 Demande de Madame Maud Leger : Intervention de la copropriété dans les frais de plomberie repris dans la facture n°1803177 de l'entreprise Gailly

Ces travaux étant privatifs, ces frais sont à charge privatif, tout comme les autres cas similaires, sont imputés au propriétaire. La demande est donc rejetée

26 Demande de Maud Léger : intervention de la copropriété dans les frais relatifs à la délivrance d'une attestation de conformité des installations de gaz (facture n°2019/50629 de l'entreprise Certinergie) ou, le cas échéant, intervention de la copropriété pour la réparation des installations de gaz acheminant celui-ci jusqu'à mon appartement.

Sans objet

27 Demande de Maud Leger : Demande d'autorisation pour l'installation d'un chauffage par pompe à chaleur et placement de l'unité extérieure sur ma terrasse.

Il est rappelé qu'on ne peut pas se désolidariser du système de chauffage.

Le règlement d'ordre intérieur interdit de placer une installation sur les terrasses, la demande est donc rejetée.

L'installation doit être retirée. Ceci est valable pour tous les autres qui sont dans le même cas.

Vote(nt) **CONTRE** : 35 copropriétaire(s) totalisant 14390 quotités.

Ont voté contre : BELABBES - R GHIOUI (435), BLOYAERT Michel (415), BRAEKMAN Jean-Claude - DANHEU (680), BRECKPOT - COSTA (345), BRISON Agnès (120), BRUYNS Elisabeth (170), DE PAUW Luc (435), de RIOLLET de MORTEUIL Amandin (385), DECLERCQ Patricia (170), DEROM Julie (385), DUCHATEAU - TURINE Myriam - Benoît (435), EMIRI Oltjona (395), FRANCO Raphaël (295), GAMA INVEST C/o Gaël MARTIN (435), ITTERBEEK Marc - HUS Fabienne (680), LAVIROTTE Camille (385), LAWSON Stephen (455), LECOMPT Jacky (345), LECOQ (730), LECOQ - ALVES DA SILVA (295), LESIRE Adolphe (385), LEVIE Christian (680), LEVIE Damien (385), MELICE (505), MULLER - LAVIROTTE (535), MULLER Erich (445), ROBLES POLO Fernando° (385), RUGGIERI Giuliano (345), SAMAHA Goerges (290), TIYAVAR Shohreh (295), VAENA Vaia (435), VAN DE VELDE Brigitte (395), VAN DE VELDE Edouard (740), VAN DER BELEN - PEKER (385), ZHANG (195),



Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 365 quotités.

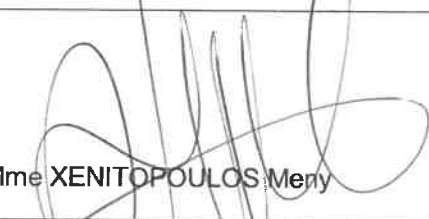
Se sont abstenus : LOMBARDO Costanza° (365),

Résolution rejetée.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h15.

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

 BREAEMAN S.C.	Laurent Berkovic 
Président de séance	Secrétaire


Mme XENITOPOULOS Mery Directrice Syndic Bruxelles



ACP RESIDENCE « Les Nations »
Avenue Roosevelt 252 à 268

1050 BRUXELLES

Bruxelles, le 10 décembre 2019

Monsieur, Madame,

Concerne : Contrôle des comptes de la copropriété Résidence «Les Nations »
Exercice du 01/07/2018 au 30/06/2019

Nous avons examiné les comptes relatifs à l'exercice mentionné sous rubrique.

Nous avons pu avoir libre accès à l'ensemble des documents relatifs à l'exercice concerné, à savoir :
le bilan, les balances des comptes et les historiques de ceux-ci.

Lors de mon contrôle, nous avons pu constater la parfaite correspondance du solde bancaire avec les
divers relevés de l'exercice.


Le bilan résulte bien des balances des comptes qui m'ont été soumises, et dont la correspondance est
établie.

Nous n'avons dès lors pas de réserves à formuler concernant l'exactitude des comptes établis pour
l'exercice 2018-2019, et nous pouvons par conséquent engager l'Assemblée à les approuver sous
réserve des éléments joints.

Nous voudrions attirer l'attention de l'assemblée sur les points suivants :

- Le montant total de la dette propriétaires est particulièrement important. Nous conseillons à l'AG
de faire éventuellement provisionner des créances douteuses

Veuillez agréer, Monsieur, Madame, mes sincères salutations.


Donald Laguez de Hault
Managing partner