

AUX MEMBRES DE  
L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES  
DE LA RESIDENCE ACP 331 PARADISO  
CHAUSSEE DE STOCKEL 231  
1200 BRUXELLES

Bruxelles, le 24 octobre 2018

Concerne : Procès verbal d'assemblée générale Ordinaire

Le **mercredi 24 octobre 2018** à 18h00, les propriétaires de la résidence ACP 331 PARADISO se sont réunis en assemblée générale Ordinaire dans les bureaux de Salle de réunion SHAKE HANDS sise Avenue Urban, 208 1150 BRUXELLES .

Les convocations ont été adressées par le syndic.

La séance est ouverte à 18h00, Juan David CAUDRON, représentant TREVI SERVICES s.a. assure le secrétariat de séance. La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 6 Copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 11 forment 628 / 1000 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.

---

Copropriétaires présents :

Madame DAVREUX - BLONDIAU Nicole (85) - Monsieur GOFFINET Jose (83) représentant Mr IMMO B.R. (110), Mr & ou Mme MOELART (81) - Mr VAN DIEREN Roland (142) représentant Mr et Mme DIEU - VAN HAESSENDONCK René et Francine (127) -

Copropriétaires représentés :

Mr et Mme DIEU - VAN HAESSENDONCK René et Francine (127), Mr IMMO B.R. (110), Mr & ou Mme MOELART (81),

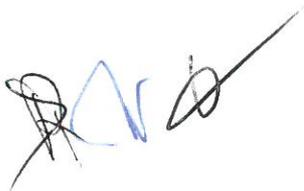
**sont présents ou représentés : 6 / 11 copropriétaires, totalisant  
628 / 1000 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

Monsieur BRAEM Raymond (74), Madame FASSIN Marie-Paule (49), Madame FRISCH Brigitte (83), Madame SILES Fabiola (45), Mme VARLEZ Véronique (121),

**sont absents ou non représentés : 5 / 11 copropriétaires, totalisant  
372 / 1000 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.



### **01 Nomination du Président de séance (CC. art 577-6§5)**

L'assemblée générale est invitée à se pronocer sur la désignation du ou de la président de séance.

L'assemblée générale désigne en qualité de président de séance : Mr Goffinet

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

### **02 Désignation des Scrutateurs**

L'assemblée générale est invitée à se pronocer sur la désignation du scrutateur

L'assemblée désigne en qualité de Scrutateur: Mr Vandieren

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

### **03 Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturé au 30/09/2018**

Le syndic précise qu'il y a un contentieux ouvert: dossier de Mme VARLEZ (4.815€), dossier actuellement géré par le bureau d'avocat LEROY PARTNERS.

Le syndic précise que l'assurance professionnelle de TREVI est intervenue pour compenser l'absence de prime à l'isolation de la toiture non demandée par l'ancien gestionnaire.

Le montant validé est de 5.500€ qui sera transféré vers le fonds de roulement.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du commissaire aux comptes, est invitée à se pronocer sur l'approbation des comptes (récapitulatif des frais et bilan) de l'exercice clôturé au 30/09/2018.

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

### **04 Décharge aux membres du Conseil de Copropriété**

L'assemblée générale est invitée à donner décharge aux membres du conseil de copropriété.

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

### **05 Décharge au Commissaire aux comptes**

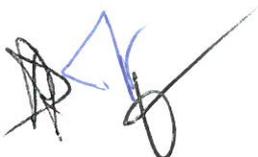
L'assemblée générale est invitée à se pronocer sur la décharge au Commissaire aux comptes pour l'exercice de sa mission du 24/10/2017 au 24/10/2018

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

### **06 Décharge au Syndic**

L'assemblée générale est invitée à se pronocer sur la décharge au syndic pour l'exercice de sa mission du 24/10/2017 au 24/10/2018.

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



## **07 Nomination du Conseil de Copropriété**

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation des membres du Conseil de Copropriété conformément aux dispositions du Règlement de Copropriété et ce pour une durée d'un an:

Président: Mr Goffinet  
Assesseur(s): Mr Vandieren

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

## **08 Nomination du Commissaire aux Comptes**

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Commissaire aux Comptes parmi les copropriétaires ou la désignation d'un Commissaire aux Comptes professionnel.

L'Assemblée Générale nomme Mr VANDIEREN au poste de Commissaire aux Comptes.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le Commissaire aux Comptes qui fera part de ses remarques au Syndic au mois 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.

## **09 Proposition d'avenant au contrat TREVI SERVICES CONFORT - Pour une durée de 3 ans (avantages et privilèges)**

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la proposition d'avenant au contrat TREVI SERVICES CONFORT .

La proposition de TREVI est de 32€/lot et par mois au lieu des 37,50€ proposés permettant au copropriétaires de bénéficier du contrat confort.

Le contrat prendra effet le jour de l'AGO soit le 24/10/2018.

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

## **09 a Mandat au conseil de copropriété pour signer l'avenant au contrat confort syndic de TREVI SERVICES d'une durée de 3 ans**

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

## **10 Proposition de faire appel à un architecte pour lancer une étude portant sur les bétons déteriorés des terrasses en façade arrière - Etat de la question et mandat au conseil de copropriété pour désigner l'architecte en charge de l'étude**

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la proposition de faire appel à un architecte pour lancer une étude portant sur les bétons déteriorés des terrasses en façade arrière.

Le budget annoncé pour cette étude est de 3.500€ HTVA pour l'étude et de 7% du coût des travaux des budgets votés en AG.

L'assemblée générale décide de ne pas engager de frais d'architecte et demande à TREVI de lancer un appel d'offre avec l'aide de son expert technique.

Le syndic se renseignera sur la possibilité de réaliser les travaux via la technique de descente en rappel (alpinistes) ou via le placement d'une nacelle.

En fonction du coût total des travaux le syndic interrogera la copropriété.

Vote(nt) **CONTRE** : 6 copropriétaire(s) totalisant **628 / 628** quotités.

Ont voté contre : DAVREUX - BLONDIAU Nicole (85), DIEU - VAN HAESENDONCK René et Francine (127), GOFFINET Jose (83), IMMO B.R. (110), MOELART (81), VAN DIEREN Roland (142),  
Résolution rejetée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

### **11 Proposition de remplacer progressivement les éclairages des parties communes par des éclairages de type leds et diminuer ainsi la consommation électrique des communs**

L'assemblée générale est invitée a se prononcer sur le remplacement progressif des parties communes par des éclairages de type leds et diminuer ainsi la consommation électrique des communs.

Il est précisé que les minuteriers des paliers devront être adaptées également pour supporter la pose de lampes leds.

L'assemblée générale demande de faire le changement en une fois pour éviter des frais de déplacement.

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

### **12 Proposition de remplacer l'éclairage intérieur de la cabine ascenseur par un plafonnier de type leds plus économiques et plus lumineux**

L'assemblée générale est invitée a se prononcer sur le remplacement de l'éclairage intérieur de la cabine ascenseur par un plafonnier de type led plus économique et plus lumineux.

Il est précisé que actuellement deux néons sont posés en permanence.

Il est demandé de posé un plafonnier équipés de leds avec détecteur de mouvement.

Le budget proposé est de 850€ HTVA.

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

### **13a Proposition de souscrire un contrat d'entretien pour l'entretien des éclairages de secours et fermes porte de l'immeuble**

L'assemblée générale valide cette proposition et demande au syndic d'obtenir deux offres qui reprendront l'entretien des blocs de secours, l'entretien des fermes portes et l'entretien des extincteurs.

L'assemblée générale donne mandat au syndic en accord avec le conseil de copropriété pour retenir le fournisseur.

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

### **13b Proposition de souscrire un contrat d'entretien pour l'entretien des corniches de l'immeuble**

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la proposition de souscrire un contrat d'entretien pour l'entretien des corniches de l'immeuble.

L'assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour retenir le fournisseur en charge de nettoyer les corniches.

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

#### **14 Budget Prévisionnel (CC. Art. 577-8§4, 18°)**

Le Syndic a communiqué pour information aux copropriétaires en annexe à la convocation un budget annuel estimatif. Ce budget est communiqué à titre indicatif .

L'assemblée générale en prend acte.

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

#### **15 Dépenses courantes - Fixation des appels de provisions**

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur le budget annuel de l'exercice: 25.000€/an qui sera appelé de la manière suivante:

- 1er Trimestre (10/11/12 2018): 6.250€
- 2ème Trimestre (01/02/03 2018): .6.250€
- 3ème Trimestre (04/05/06 2018): 6.250€
- 4ème Trimestre (07/08/09 2018): 6.250€

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

#### **16 Fixation du Fond de Réserve**

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur l'augmentation du Fond de Réserve / la Constitution d'un Fond de réserve pour un montant de 5.000€ appelé comme suit:

- 1er Trimestre (10/11/12 2018): 1.388,90€
- 2ème (01/02/03 2019): .1.250€
- 3ème (04/05/06 2019): 1.250€
- 4ème (07/08/09 2019): .1.250€

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

#### **17 Financement des travaux**

L'assemblée générale décide de financer les travaux suivants :

- 11) Remplacement progressif des lampes: utilisation via les charges courantes
- 12) Remplacement du plafonier de l'ascenseur: utilisation via les charges courantes

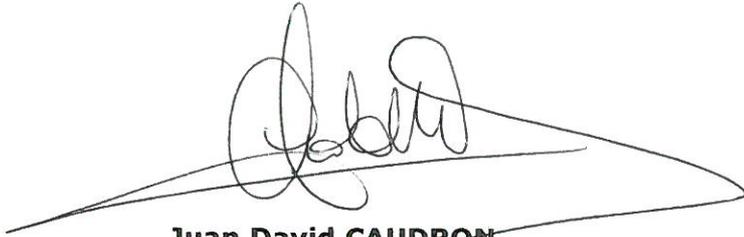
La copropriété précise que si les frais liés au point 11 et 12 dépassent les 5.000€ alors, le syndic pourra utiliser le fonds de réserve.

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

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, la séance est levée à 19h30.

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

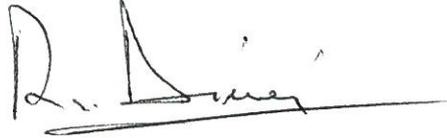




**Juan David CAUDRON**  
**Gestionnaire**



**Le président**



**Le scrutateur**

**Les copropriétaires**