



**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 22/02/2019 DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
« ACP SCHUMAN III »
SISE RUE THEODORE DECUYPERE 161 à 1200 Bruxelles
BCE 0850.129.675**

L'an deux mille dix-neuf, le 22 février, les copropriétaires de l'ACP « **SCHUMAN III** » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, à la Brasserie KWAK située Avenue Emile Vandervelde 2 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert.

Les convocations ont été adressées par toutes voies en date du **06/02/2019**.

La liste des présences et procuration est établie et déposée sur le bureau.

Elle restera annexée au registre des procès-verbaux.

Ordre du Jour

1. Validité de l'Assemblée Générale

Les **37** copropriétaires présents ou valablement représentés, sur un total de **59**, représentant **7355** quotités sur les **10 000** que compte la copropriété.

Le double quorum légal est atteint et l'Assemblée valablement constituée est habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

a. Election du Président de l'Assemblée

La séance est déclarée ouverte à 18h45 sous la présidence de Monsieur CORICA suite au vote à main levée ;

Le syndic « Chatelain Delcour », représenté par Monsieur SOHIER Grégory assume la fonction de secrétaire de la séance.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (Code civil article 577 – 6,7 et 8) et aux stipulations des statuts.

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.



2. Rapport du conseil de copropriété

a. Examen du rapport écrit

Monsieur Corica prend la parole et fait rapport à l'assemblée concernant les points suivants :

- **Dossier Coedia**

Suite au souhait de poursuivre Coedia pour leur manquement, plusieurs courriers recommandés ont été envoyés à Monsieur Muller.

Cependant, aucune de ces missives n'ont reçu une réponse, le Conseil de Copropriété a donc décidé d'ouvrir un dossier à l'IPI et une suite devrait être donnée d'ici la fin du mois.

- **Suppression du gaz**

Conformément au vote du mois de septembre nous avons entrepris la coupure du gaz. La première étape a été de couper le gaz, la firme ALLEGRETTI s'en est chargée ce 14 janvier dernier.

L'étape suivante sera d'enlever physiquement les compteurs et les tuyaux d'alimentation.

Une date devrait être fixée prochainement.

- **Ascenseurs**

Certaines personnes s'amuse à bloquer régulièrement les ascenseurs à l'aide du bouton stop.

Cette situation doit impérativement changer pour éviter toute perturbation pour les autres usagers.

Pour se faire, nous allons installer un « buzzer ».

Le Conseil de copropriété rappelle qu'en cas de déplacement inutile de REIX, les frais seront portés à l'étage concerné. Merci de bien vouloir utiliser ces cabines en bon père de famille.

- **Mail**

Monsieur Corica informe les copropriétaires qu'il a pris la liberté de communiquer avec les résidents de l'immeuble par email. Celui-ci demande de le prévenir si cette formule dérange l'un d'entre vous ou si au contraire, certain copropriétaire n'étant pas dans la liste de communication souhaite en faire partie. Pour ceux qui souhaitent en faire partie, Monsieur Corica vous invite à lui communiquer votre adresse email.

- **Trappes**

Suite à la vérification du bon fonctionnement des trappes de terrasses, le Conseil de Copropriété a décidé de les laisser en état vu la faible utilisation de celles-ci. Les pavillons 4/6 les ont condamnés.

Cependant, le Conseil insiste pour que les terrasses restent libres afin, qu'en cas d'incidents, tout en chacun puisse s'échapper vers le pavillon II via les cloisons vitrées battantes.

- **Incivilités**

Monsieur Corica, comme à chaque Assemblée, demande de vous comporter de façon respectueuse à savoir, trier les déchets correctement (ne pas déposer tout et n'importe quoi à côté des poubelles), de ne pas immobiliser les ascenseurs inutilement, de veiller à ne pas faire trop de bruit (isolation des appartements sommaire).



3. Travaux – Majorité des 2/3

a. Puissance de chauffage – Point demandé par Monsieur CORICA

LAMY a été interrogé concernant cette puissance vu la dernière vague de froid le chauffage fonctionnant *cahin caha*.

A ce jour, les réponses ne sont pas satisfaisantes et les pièces sont régulièrement manquantes

Le rapport de DEPLASSE mais en exergue certains points négatifs mais estime dans l'ensemble que la chaufferie et +/- bien entretenue.

Il sera demandé au syndic du parc de contacter une autre firme que TEM (*comme par exemple VEOLIA ou selon Madame HARLAUX faire appel au département « chauffage » de ENGIE*) afin de mettre en concurrence les fournisseurs pour la prochaine Assemblée Générale du Parc.

b. Humidité dans l'appartement 44 – Point demandé par Monsieur ISAAC

Le syndic informe l'Assemblée que plusieurs occupants se plaignent de problème de condensation et de moisissures. Ces problèmes ont toujours existé mais leur fréquence s'est nettement accrue.

La société « IMMOPRO-SERVICES » est donc passée dans l'appartement de Madame et Monsieur BOTTARO/ISAAC en date du 1^{er} février 2019 et a pu constater la présence de ponts thermiques.

Les ponts thermiques proviendraient en outre de la mauvaise isolation du pignon du bâtiment.

En l'attente, une solution intermédiaire serait l'application d'un vernis qui forme une barrière étanche au passage de l'humidité comme l'AQUAPLAN que l'on peut acheter au BRICO qui coute +/- 50€.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	7355	100
NON		
TOTAL	7355	100

Cette décision requiert la majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE



c. Remise en peinture des halls d'entrée

Le syndic n'a reçu qu'une offre à concurrence de 2000€ HTVA comprenant les 7 portes, les plafonds, le remplacement de l'éclairage par du LED dans le cadre d'économie d'énergie

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	4870	66.21
NON	2485	33.79
TOTAL	7355	100

Cette décision requiert la majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST REFUSEE

NON : POUYANEJAD K (190) – POUYANEJAD Melina (210) – POUYANEJAD Mikhak (240) – NASROLLAHI (190) – MOORTGAT (190) – MELIS (190) – KOSTANYAN (330) – TROUILLEZ (380) – WATYELANINWA YAYA (185) – DE CONDE (190) – POTTIER (190)

d. Adaptation local compteur de gaz en local poussette

Suite à la décision de l'assemblée générale du 19 septembre 2018, l'ensemble des compteurs gaz ont été scellés et les démarches sont actuellement en cours avec SIBELGA pour l'enlèvement des compteurs.

Il peut être également envisagé d'agrandir le local et d'abattre le mur ou encore de le transformer en local vélo.

Après discussion, l'assemblée décide d'adapter cet espace en local vélo.

Les travaux seront financés par le compte courant

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	7355	100
NON		
TOTAL	7355	100

Cette décision requiert la majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE



e. Rapport de l'inspection des vannes et tuyaux

Conformément à la demande de l'assemble de septembre dernier, le syndic a fait procéder au contrôle de l'ensemble des installations chauffage et sanitaire visibles dans les parties privatives. Le rapport de la société BLUE EXPERIENCE a été annexé à la convocation.

Le syndic invite les copropriétaires à procéder à la levée des éventuelles remarques les concernant et attire l'attention qu'en cas de non-réaction, les propriétaires seront tenus pour responsable et les frais liés à un éventuel sinistre seraient totalement à leur charge. Il en est, de même, pour les propriétaires n'ayant pas assurés l'accès.

4. Approbation des comptes – Majorité absolue

a. *Rapport du commissaire aux comptes sur l'exercice 2017 – 2018 arrêté au 30/09/2018 approbation des comptes, comprenant aussi l'approbation des décomptes individuels pour l'exercice et répartition des charges, du bilan et décharge à donner au commissaire aux comptes et au syndic*

Après vérification des comptes par Madame Christine Devillez, celle-ci recommande l'approbation des comptes du 1^{er} juillet au 30 septembre inclus.

Après un tour de table l'assemblée décide d'approuver les comptes 2017-2018 arrêtés au 30/09/2018 et décharge est donnée au commissaire aux comptes et au syndic

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	7355	100
NON		
TOTAL	7355	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

b. *Nomination d'un commissaire aux comptes ou d'un collège de commissaire aux comptes pour l'exercice 2018-2019*

Après un tour de table, Madame DEVILLEZ est nommée commissaire aux comptes pour l'exercice 2018-2019.

Monsieur CORICA remercie Madame DEVILLEZ pour son excellent travail

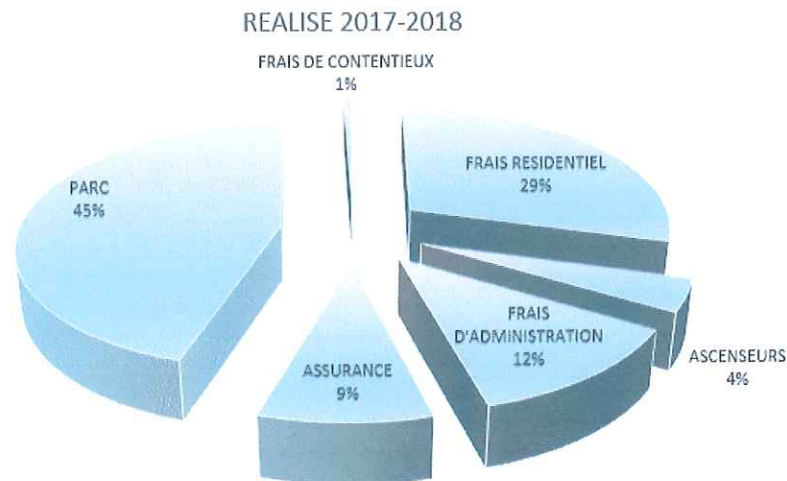
L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	7355	100
NON		
TOTAL	7355	100



Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

c. *Etablissement du budget prévisionnel annuel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles*



	REALISE 2016-2017	REALISE 2017-2018	BUDGET 2018- 2019
FRAIS RESIDENTIEL	43.067,84 €	44.593,28 €	45.000,00 €
ASCENSEURS	6.638,77 €	6.321,96 €	7.000,00 €
FRAIS D'ADMINISTRATION	13.542,89 €	18.482,35 €	16.000,00 €
ASSURANCE	8.181,65 €	13.494,46 €	10.000,00 €
PARC	66.314,56 €	67.554,36 €	70.000,00 €
FRAIS DE CONTENTIEUX		861,26 €	2.000,00 €
	137.745,71 €	151.307,67 €	150.000,00 €

Après discussion, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel annuel pour un montant de 150 000€

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	7355	100
NON		
TOTAL	7355	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE



- d. *Plan pluriannuel des travaux extraordinaires prévisibles (au sens de l'article 577-8§4-18° Cciv) – Majorité absolue*
i. *Proposition (Cf annexe)*

Le syndic fourni les explications sur les nouvelles prérogatives de la nouvelle loi et des travaux prévisibles afin de conscientiser sur la nécessité d'entretenir un bâtiment.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	7355	100
NON		
TOTAL	7355	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

5. Fonds de réserve - Mise en conformité aux dispositions légales visées à l'article 577-5§3 Cciv

- a. *Explications sur les nouvelles obligations légales impératives en matière de constitution/ajustement d'un fonds de réserve (Minimum 5% du budget annuel soit 7565.38 euro arrondi à 7600 €)*
- b. *Décision éventuelle de ne pas se conformer aux obligations légales, étant de ne pas constituer et/ou rajuster le fonds de réserve obligatoire (vote négatif requérant une majorité des 4/5°)*

Ce point sans objet vu le point C

- c. *Décision éventuelle sur un montant supérieur au minimum légal prévu des 5% du budget annuel (majorité absolue) (Actuellement 50 000€/an – Proposition de réduire à 40 000€)*

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	7355	100
NON		
TOTAL	7355	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE



6. Frais administratif

a. Frais de rappel simple à passer en frais collectif

A la demande de Madame DEVILLEZ, commissaire aux comptes, il est proposé d'imputer **les frais postaux, à savoir 1€** la copropriété. Ces frais seraient donc répartis en fonction des quotités à l'ensemble des copropriétaires.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	7355	100
NON		
TOTAL	7355	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

7. Litige – Majorité absolue

a. Information concernant les procédures en cours

- Monsieur AYOKO : suit son plan de paiement (500 euros/mois).
- Monsieur RAZAVI : la citation a été envoyée en janvier 2019, l'audience s'est tenue le 19 février dernier. Monsieur RAZAVI n'était ni présent ni représenté, de telle sorte qu'un jugement par défaut conforme à la citation sera prochainement rendu.

Le Juge, à toutefois, réduit la clause pénale au montant de 500.00 euros ainsi que les intérêts à 7%, et ce conformément à sa jurisprudence. Maître Mélis, reviendra vers nous dès réception de la décision.

- COEDIA : Le syndic a envoyé un courrier à l'IPI en date du 15 janvier 2019 après avoir contacté COEDIA par voie recommandé. L'IPI a accusé bonne réception du courrier en date du 17 janvier 2019.

L'IPI nous a informé que leur compétence se limite à l'instruction des dossiers disciplinaires et que celle-ci était transmise au syndic afin d'obtenir sa version des faits.

A l'issue de l'instruction, l'assesseur juridique a deux solutions :

- Soit il classe le dossier sans suite et la procédure s'arrête. Il nous informera alors par écrit du motif de sa décision.



- Soit il décide de renvoyer le syndic devant la Chambre exécutive afin qu'elle prononce une sanction disciplinaire. Dans ce cas, nous serons invités par écrit à l'audience.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	7355	100
NON		
TOTAL	7355	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

8. Conseil de copropriété — Majorité absolue

a. Décharge au Conseil de copropriété

Après un tour de table, décharge est donné au Conseil de Copropriété sur l'exercice de sa mission.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	7355	100
NON		
TOTAL	7355	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

b. Composition du conseil - Élection des membres pour chaque membre distinct

i. Présentation des candidats

- Vote et nomination distinctes des membres
 - a. Membre 1

Monsieur CORICA se présente en qualité de membre

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	7355	100
NON		
TOTAL	7355	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

Responsabilité civile professionnelle couverte par AXA sous le numéro de contrat 730.390.160



b. Membre 2

Madame DEVILLEZ se présente en qualité de membre

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	7355	100
NON		
TOTAL	7355	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

c. Membre 3

Monsieur CORTES se présente en qualité de membre

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	7355	100
NON		
TOTAL	7355	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

9. Mandat du syndic – Majorité absolue

a. Décharge au syndic sur l'exercice de sa mission

Après discussion, décharge est donnée au syndic sur l'exercice de sa mission

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	7355	100
NON		
TOTAL	7355	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE



b. Élection : Renouvellement — démission — renonciation

Le mandat du syndic est renouvelé jusqu'à la prochaine Assemblée Générale ordinaire
L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	7355	100
NON		
TOTAL	7355	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

NB : Il est demandé au syndic de prévoir une solution électronique pour la prochaine Assemblée afin de comptabiliser plus rapidement les votes

L'ordre du jour étant épuisé, l'Assemblée lève la séance à **21h00**

Le présent procès-verbal, rédigé le **22 février 2019**, et après lecture, comporte **11 pages**

Grégory Sohier Delcour
Administrateur

Le/la président(e) de séance

Les copropriétaires :

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à l'obligation d'aviser les personnes occupant l'immeuble (Code civil article 577 – 10 §4) et en assumant la responsabilité.

Il est vivement recommandé aux copropriétaires bailleurs d'avertir leurs locataires des décisions qui les concernent.

Rapport du conseil de copropriété 22.02.2019

Cette courte période de six mois nous a permis d'effectuer les points suivants :

1* Dossier Coedia

Suite à votre souhait de poursuivre Coedia pour les manquements mis en lumière lors du changement de syndic plusieurs courriers recommandés ont été envoyés à Monsieur Muller.

Sans grande surprise aucune de ces missives n'ont reçu une réponse, nous avons donc décidé d'ouvrir un dossier à l'IPI et une suite devrait être donnée d'ici la fin du mois (le 25/2)

2* Suppression du gaz

Conformément au vote du mois de septembre nous avons entrepris la coupure du gaz. La première étape a été de couper le gaz, la firme Allegretti s'en est chargée ce 14 janvier dernier. L'étape suivante sera d'enlever physiquement les compteurs et les tuyaux d'alimentation. Une date devrait être fixée prochainement.

3* Ascenseurs

Certaines personnes s'amuse à bloquer régulièrement les ascenseurs à l'aide du bouton stop. Cette situation doit impérativement changer pour éviter toutes perturbations pour les autres usagers et pour se faire dans un premier temps nous allons faire installer un « buzzer ». Je rappelle qu'en cas de déplacement inutile de Reix, les frais seront portés à l'étage concerné. Je vous remercie donc d'utiliser ces cabines « en bon père de famille ».

4* Mail

J'ai pris la liberté ces derniers mois de communiquer avec les résidents de l'immeuble par mail. Si cette formule dérange certain merci de me le faire savoir et je les supprimerai de la liste de diffusion. A contrario si certaines personnes qui ne sont pas dans ma liste veulent s'ajouter je les invite à me communiquer leur adresse en fin de séance.

5* Trappes

Suite à la vérification du bon fonctionnement des trappes de terrasses, nous avons décidé de les laisser en état vu le peu d'utilisation que nous en faisons. Les pavillons 4/6 les ont carrément condamnées. Par contre j'insiste pour que les terrasses restent libres afin qu'en cas d'incidents tout un chacun puisse s'échapper vers le pavillon II via les cloisons vitrées battantes.

6* Incivilités

Je rappelle à chaque AG de bien vouloir vous comporter de manière respectueuse à savoir, trier les déchets correctement (ne pas déposer tout et n'importe quoi à côté des poubelles), de ne pas immobiliser les ascenseurs inutilement, de veiller à ne pas faire trop de bruit (isolation des appartements sommaire)etc etc

RAPPORT SUR LES VERIFICATIONS DES OPERATIONS COMPTABLES DU

1^{er} JUILLET 2018 AU 30 SEPTEMBRE 2018

ACP SCHUMAN III

Rue Théodore de Cuyper 161

1200 Bruxelles

Conformément au vote de l'AGO du 19 septembre 2018, le nouvel exercice comptable débutera du 1^{er} octobre 2018 au 30 septembre 2019 et ce, afin de permettre de réduire le délai entre la réception et la vérification des décomptes « Parc et Chauffage » de LAMY et l'approbation des comptes de notre copropriété.

La vérification porte donc exceptionnellement sur la période du 1^{er} juillet 2018 au 30 septembre 2018.

- Banque :

J'ai effectué le pointage des soldes au 30 septembre 2018 suivant les extraits de comptes transmis mensuellement par le syndic, Chatelain-Delcour

- a) Le solde du compte courant BNP PARIBAS FORTIS nr BE65 2100 3129 6696 s'élevait à 324,33 EUR
- b) Le solde du compte épargne BNP PARIBAS FORTIS nr BE36 2107 3106 2881 s'élevait à 151.902,43 EUR

En conclusion : les soldes au 30 septembre 2018 correspondent parfaitement avec la rubrique du bilan qui s'y rapporte.

- Récapitulatif des frais :

Je confirme que toutes les dépenses ont bien été imputées par nature et par destination.

- Décomptes individuels des frais de charges communes :

Le total du récapitulatif des frais correspond à la somme des totaux par copropriétaire tels que repris dans les décomptes individuels

- Balance des occupants :

Le solde de la balance occupants correspond parfaitement à l'historique des occupants ainsi que poste de bilan s'y rapportant.

Faisant suite à la vérification des compte de l'ACP SCHUMAN III, je recommande l'approbation des comptes pour la période du 1^{er} juillet au 30 septembre 2018 inclus.

Fait à Bruxelles, le 18 février 2019

Christine DEVILLEZ

RAPPORT SUR LES VERIFICATIONS DES OPERATIONS COMPTABLES DU

1^{er} JUILLET 2017 AU 30 JUIN 2018

ACP SCHUMAN III

Rue Théodore de Cuyper 161

1200 Bruxelles

La vérification porte sur la période du 1^{er} juillet 2017 au 30 juin 2018.

- Banque :

J'ai effectué le pointage des soldes suivant les extraits de comptes transmis mensuellement par le syndic, COEDIA

- a) Le solde du compte courant BNP PARIBAS FORTIS nr BE65 2100 3129 6696 s'élevait à 7.688,11 EUR au 28/6/18
- b) Le solde du compte épargne BNP PARIBAS FORTIS nr BE36 2107 3106 2881 s'élevait à 124.968,19 EUR au 27/6/2018

En conclusion : les soldes au 30 juin 2018 correspondent parfaitement avec la rubrique du bilan qui s'y rapporte.

- Récapitulatif des frais :

Je confirme que toutes les dépenses ont bien été imputées par nature et par destination.

Sur base des vérifications énumérées, je recommande l'approbation des comptes pour la période du 1^{er} juillet 2017 au 30 juin 2018 inclus.

Fait à Bruxelles, le 20 février 2019

Christine DEVILLEZ