1. Vérification des présences et de la validité de l'Assemblée

Prop. **présents**	6	sur 15	-	40,00%	-	590
Prop. **représentés**	6	sur 15	-	40,00%	-	323
Prop. **absents**	3	sur 15	-	20,00%	-	87
Total	**15**	**sur 15**	**-**	**100,00%**	**-**	**1 000**
AG valide en participants			**12**	(80,00%)		
AG valide en quotités			**913**	(91,30%)		

L'assemblée a été régulièrement convoquée et le double quorum prévu par la loi du 15 05 2012 est atteint, elle peut donc valablement délibérer sur son ordre du jour.

2. Nomination du Président de séance, du secrétaire et des scrutateurs éventuels

L'Assemblée porte S. Hernandez à sa présidence de séance et désigne le syndic en qualité de secrétaire. L'Assemblée convient de ne pas constituer de scrutateur.

3. Rapport de gestion du syndic depuis la reprise du syndic au 20 04 2023

- Rencontre avec M. Versteegen le 15 mai seulement pour transfert des dossiers
- Informations des fournisseurs et transferts de pouvoirs
- Prise de connaissance des dossiers en cours
- Mise à jour des coordonnées des copropriétaires
- Réouverture comptable en cours
- Organisation d'un conseil de copropriété le 08 06 2023
- En cours :
    - Ascenseur : travaux à exécuter dès que possible pour mise en conformité pour un budget estimé de 5500€
    - Chaufferie : mise en conformité du local avec portes RF + entretien et remplacement d'un circulateur pour un budget total estimé de 9000€,
    - Permis d'environnement en cours de renouvellement obligatoire : via architecte spécialisé pour un budget estimé de 2500€,
    - Serrurier : reprise de contact suite aux factures impayées par le syndic précédent, heures d'ouverture de porte d'entrée à corriger (S. Hernandez fait remarquer que les horaires se sont dernièremnt complètement déréglés suite aux coupures de courant)

- Coordination chantier Rez+1er
- Préparation des points urgents de l'AGE

4. Travaux de toiture

Pour rappel, si ce point et d'autres semblent avoir été discutés lors de la dernière AG ordinaire du 20 avril 2023, aucune décision n'a malheureusement été votée et actée au procès-verbal.
Deux devis avaient déjà été présentés lors de cette dernière AG.

Le syndic a pris soin de les actualiser auprès des deux sociétés concernées. Toutes deux ont également confirmé pouvoir réaliser les travaux avant l'hiver 2023-2024.
Le syndic présente les deux devis sur base du comparatif annexé au PV et soumis à chaque copropriétaire présent(e) lors de l'AG.

Le syndic cède la parole à J. Peeters et C. Speth (représentant les propriétaires du rez-de-chaussée) qui souhaitent s'exprimer avant de voter la décision de principe.
Ils informent ainsi l'AG que leur groupement, propriétaire du Rez+1er étage + un appartement du 2e étage et de 5 emplacements de garage), est porteur d'un projet global qui consisterait à :

- Rénover le Rez pour accueillir un centre à destination comparable à celle du CMS qui occupait les lieux auparavant : les travaux sont en cours

- Transformer le 1er étage pour en faire un étage identique aux étages supérieurs, à savoir un étage constitué de 2 appartements et 2 studios : la demande de permis d'urbanisme est introduite.
  L'AG convient de confier au syndic la responsabilité de procéder à un referendum pour inviter l'ACP à voter cette transformation.
  Le syndic précise que cette adaptation entraînera, aux frais du maître d'ouvrage, le remplacement du panneau de sonnerie du parlophone ainsi que du complexe de boites aux lettres.

- Rénover l'appartement du 2e étage

- Construire un 6e étage pour des logements supplémentaires : la demande de permis est introduite.

Si cette demande de permis aboutit et répond aux attentes du groupement représenté par J. Peeters et C. Speth, le projet devrait ensuite être voté à l'unanimité par l'AG pour être validé.
J. Peeters et C. Speth exposent que si ce projet passe l'étape de permis d'urbanisme, leur groupement formulerait une proposition de contrepartie dans l'intérêt commun de l'ACP (A savoir, à tout le moins, les frais relatifs à l'étanchéité et l'isolation thermique de la toiture. Il est également question de rafraichissement des communs, sans plus de précisions).
L'état d'avancement de leur dossier n'étant pour l'heure pas suffisant pour formuler une proposition concrète, J. Peeters et C. Speth sollicitent de l'AG de reporter le vote concernant la décision d'entamer les travaux de toitures avant cet hiver.

Après de longues délibérations autour de ces nouveaux points dont le syndic n'a nullement été préalablement informé, et qui ne figuraient pas à l'ordre du jour de l'AG, l'AG convient de :

- Procéder au vote selon l'ordre du jour

- Offrir la possibilité de convoquer une nouvelle AG extraordinaire le 21 septembre 2023, aux frais de la partie de demanderesse représentée par J. Peeters et C. Speth, afin de présenter l'état d'avancement de leur projet et préciser la nature de la proposition de contrepartie qui en découlerait

- Confier au syndic le soin de tenter d'obtenir de l'adjudicataire des travaux de toiture la possibilité de commander les travaux pour les débuter avant l'hiver 2023, en conservant une possibilité de rétraction à l'issue de l'AGE qui se tiendrait le 21 septembre 2023, moyennant la perte d'une partie de l'acompte à définir

4.1. Décision de principe

Tx toiture - Décision de principe						
	Oui	542	100,00%	% requis	**80%**	
	Non	0	0,00%	Motion acceptée		
Encodage vote OK	Abstentions	371	40,64%			
OUI	Trevels-Helly-Hernandez Quijada-Califice-Califice Corine-Lauria - Sesto-De Loenen-Califice-De La Fuente Perez-De Cartier - Le Grelle-Malave - Bueno-					
ABSTENTION-BLANC-NUL	Upgrade Immo-					

4.2. Planning souhaité

Dans l'hypothèse où l'AG extraordinaire du 21 septembre 2023 est en effet convoquée, l'AG convient que le vote porte sur le fait de démarrer les travaux dès que possible après cette date.

Toiture - Planning souhaité	Oui	391	100,00%	% requis	**51%**
	Non	0	0,00%	Motion acceptée	
Encodage vote OK	Abstentions	522	57,17%		
OUI	Trevels-Helly-Hernandez Quijada-Califice-Califice Corine-Califice-De La Fuente Perez-De Cartier - Le Grelle-Malave - Bueno-				
ABSTENTION-BLANC-NUL	Upgrade Immo-Lauria - Sesto-De Loenen-				

4.3. Choix de l'adjudicataire et appel à Primes Services pour introduire la demande de primes à verser sur le compte vue de l'ACP (comparatif soumission en page 7/11)

Toiture - Adjudicataire - BATECO	Oui	542	100,00%	% requis	**51%**
	Non	0	0,00%	Motion acceptée	
Encodage vote OK	Abstentions	371	40,64%		
OUI	Trevels-Helly-Hernandez Quijada-Califice-Califice Corine-Lauria - Sesto-De Loenen-Califice-De La Fuente Perez-De Cartier - Le Grelle-Malave - Bueno-				
ABSTENTION-BLANC-NUL	Upgrade Immo-				

4.4. Constitution du budget

L'AG convient de voter la constitution du budget selon les modalités suivantes :
20 000 € financés par le fonds de réserve
2 appels de fonds de 15 500 € sur les 3e et le 4e trimestres 2023

Toiture - Budget	Oui	542	59,36%	% requis	**51%**
	Non	371	40,64%	Motion acceptée	
Encodage vote OK	Abstentions	0	0,00%		
OUI	Trevels-Helly-Hernandez Quijada-Califice-Califice Corine-Lauria - Sesto-De Loenen-Califice-De La Fuente Perez-De Cartier - Le Grelle-Malave - Bueno-				
NON	Upgrade Immo-				

5. Statut de Mme A-M. Fernandez relatif à ses prestations

Mme Fernandez a fait savoir au syndic qu'elle souhaitait arrêter ses prestations (520,00 €/mois) dès que possible et a aidé le syndic à l'élaboration du cahier des charges pour l'appel d'offres.

5.1. Etablir un contrat de nettoyage avec Mme Fernandez, si elle prend un statut d'indépendant avec un n° d'entreprise

Nettoyage - Contrat commercial Mme Fernandez		Oui	0	0,00%	% requis	**51%**
		Non	481	100,00%	Motion rejetée	
Encodage vote OK		Abstentions	432	47,32%		
NON	Helly-Hernandez Quijada-Califice-Califice Corine-Lauria - Sesto-De Loenen-Califice-De La Fuente Perez-De Cartier - Le Grelle-					
ABSTENTION-BLANC-NUL	Upgrade Immo-Trevels-Malave - Bueno-					

5.2. Etablir un contrat d'employée de l'ACP pour Mme Fernandez

Nettoyage - Contrat d'employée Mme Fernandez		Oui	0	0,00%	% requis	**51%**
		Non	481	100,00%	Motion rejetée	
Encodage vote OK		Abstentions	432	47,32%		
NON	Helly-Hernandez Quijada-Califice-Califice Corine-Lauria - Sesto-De Loenen-Califice-De La Fuente Perez-De Cartier - Le Grelle-					
ABSTENTION-BLANC-NUL	Upgrade Immo-Trevels-Malave - Bueno-					

5.3. Conclure un nouveau contrat avec une société de nettoyage :

Le syndic présente deux devis obtenus sur base d'un seul et même cahier des charges : JAG sprl 713,90 € TVAC ⇔ JF Cleaning 798,60 € TVAC (contrat en pages 8/11 => 11/11)

Nettoyage - Contrat avec une société d'entretien JAG	Oui	913	100,00%	% requis	**51%**
	Non	0	0,00%	Motion acceptée	
Encodage vote OK	Abstentions	0	0,00%		
OUI	Upgrade Immo-Trevels-Helly-Hernandez Quijada-Califice-Califice Corine-Lauria - Sesto-De Loenen-Califice-De La Fuente Perez-De Cartier - Le Grelle-Malave - Bueno-				

5.4. Autres propositions de l'AG : NA

6. Fixation de la date de l'AG statutaire

L'AG convient de voter sur base de la proposition suivante : 2e quinzaine du mois d'avril

Date AG statutaire	Oui	913	100,00%	% requis	**51%**
	Non	0	0,00%	Motion acceptée	
Encodage vote OK	Abstentions	0	0,00%		
OUI	Upgrade Immo-Trevels-Helly-Hernandez Quijada-Califice-Califice Corine-Lauria - Sesto-De Loenen-Califice-De La Fuente Perez-De Cartier - Le Grelle-Malave - Bueno-				

7. Transfert des contrats d'assurances collectives vers le courtier Ettik

Transfert contrats d'assurance à Ettik	Oui	913	100,00%	% requis	**51%**
	Non	0	0,00%	Motion acceptée	
Encodage vote OK	Abstentions	0	0,00%		
OUI	Upgrade Immo-Trevels-Helly-Hernandez Quijada-Califice-Califice Corine-Lauria - Sesto-De Loenen-Califice-De La Fuente Perez-De Cartier - Le Grelle-Malave - Bueno-				

P. Knuets
Syndic

S. Hernandez
Président

Conformément aux dispositions de la loi d'application le présent Procès-verbal sera considéré comme approuvé si aucune remarque n'a été formulée par écrit (ou courriel) endéans les 4 mois prenant cours au moment où l'intéressé a pris connaissance de la décision. Le copropriétaire régulièrement convoqué est censé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'Assemblée Générale. En outre, les copropriétaires dispensent le Syndic et se substituent à lui quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue par la loi envers tout tiers (ex : locataire, indivisaire, …) disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux copropriétaires bailleurs d'envoyer aux tiers concernés la copie des décisions qui les concernent.

ACP Copernicus - Rénovation isolation toiture

1° Etat de la soumission & impacts financiers	**BATECO SL**	**Chez Pierre Toitures**
HTVA	48.100,00 €	57.512,00 €
TVA 6 %	2.886,00 €	3.450,72 €
Total	**50.986,00 €**	**60.962,72 €**

Mise en place du chantier	Oui	Oui
Démontage et évacuation de l'ancien Derbigum et sous-couche	Non	Oui
Fourniture et pose d'une sous-chouche Derbicoat	Oui	Oui
Fourniture et pose d'un isolant (12 cm)	Oui	Oui
Fourniture et pose d'un Derbigum (2e couche)	Oui	Oui
Fourniture et pose de 40m de solin	Oui	Oui
Frais de transport, nettoyage, petit matériel,...	Oui	Oui
OPTION: couvre-murs	Non	Oui (4.000 € htva)
OPTION: remplacement coupole	Non	Oui (3.700 € htva)
Fonds de réserve	-20.000,00 €	-20.000,00 €
Total à financer	**30.986,00 €**	**40.962,72 €**

2° Quote-parts individuelles			**Quotités**
Upragde Immo	11.495,81 €	15.197,17 €	37,10%
TREVELS	1.797,19 €	2.375,84 €	5,80%
HELLY	1.797,19 €	2.375,84 €	5,80%
HERNANDEZ QUIJADA	1.983,10 €	2.621,61 €	6,40%
VANHEES	1.735,22 €	2.293,91 €	5,60%
CALIFICE	867,61 €	1.146,96 €	2,80%
CALIFICE Corine	774,65 €	1.024,07 €	2,50%
LAURIA - SESTO	2.881,70 €	3.809,53 €	9,30%
DE LOENEN	1.797,19 €	2.375,84 €	5,80%
CALIFICE	1.890,15 €	2.498,73 €	6,10%
DE LA FUENTE PEREZ	2.045,08 €	2.703,54 €	6,60%
DE CARTIER - LE GRELLE	867,61 €	1.146,96 €	2,80%
KOOLEN	867,61 €	1.146,96 €	2,80%
MALAVE - BUENO	92,96 €	122,89 €	0,30%
BAUDIER	92,96 €	122,89 €	0,30%
Total	**30.986,00 €**	**40.962,72 €**	

JAG SPRL

Ref: S&S/AC/23006

Le 26 juin 2023,

Concerne

Nettoyage des parties communes - « ACP Copernicus » sise chaussée de Wavre, 135 à 1050 Bruxelles

Planification

Le jour et l'heure sont à définir
Deux passages par semaine (Nettoyage)
Deux passages par semaine (Services poubelles)

Localisation

Les parties communes de la copropriété à savoir :

Les seuils de porte
Les halls d'entrée
Les escaliers
Les paliers
L'ascenseur
Le couloir des caves
Les locaux techniques
Le garage
Les abords

Travaux à réaliser deux fois par semaine

Hall d'entrée

Nettoyer le tableau des sonnettes & les boites aux lettres
Enlever les toiles d'araignées
Aspirer le tapis d'entrée
Nettoyer les traces de doigts sur les surfaces vitrées (Portes d'entrée)
Nettoyer les accessoires (extincteurs, interrupteurs, luminaires & plinthes)
Aspirer & nettoyer à l'eau savonneuse les sols
Enlèvement des publicités

Chemin des Ornois, 7 — 1380 Lasne — Gsm 0478 64 80 01
T.V.A. BE 0833 416 575 — ING BE53 3630 8323 7053

Pascal Knuets

Rue Egide Van Ophem, 40 C – 1180 Bruxelles - RCB 382.678 - TVA BE 413.900.285 - Tél +32 478 34 38 18
pasknu@gmail.com — IPI 102 658 – Assurance R.C. prof. & cautionnement : AXA 730 390 159

Ascenseur

Nettoyer le tableau des commandes
Nettoyer les traces de doigts
Aspirer & nettoyer à l'eau savonneuse le sol

Abords

Elimination des déchets éventuels
Dépoussiérer la boite aux lettres extérieure du rez-de-chaussée commercial
Balayer & nettoyer le trottoir à l'eau si besoin

Service poubelles

Mercredi fin de journée : Sortir les sacs blancs, jaunes, verts & orange.
Dimanche fin de journée : Sortir les sacs blancs & bleus.

Travaux à réaliser une fois par semaine

Garage

Elimination des déchets éventuels
Nettoyage de la « zone poubelles » & nettoyage des conteneurs

Paliers

Enlever les toiles d'araignées
Nettoyer les accessoires des paliers (extincteurs, dévidoirs, interrupteurs, luminaires & plinthes)
Nettoyer les traces de doigts sur les portes communes
Aspirer & nettoyer à l'eau savonneuse les sols

Travaux à réaliser deux fois par mois

Escaliers

Dépoussiérer & enlever les toiles d'araignées
Nettoyer les plinthes & la rampe
Nettoyer les traces de doigts sur les portes communes
Aspirer & nettoyer à l'eau savonneuse le sol

Travaux à réaliser une fois par trimestre

Caves (Couloirs communs) & locaux technique

Éliminer les toiles d'araignées & dépoussiérer
Nettoyer les accessoires (extincteurs, dévidoirs, interrupteurs, luminaires & plinthes)
Nettoyer les traces de doigts sur les portes communes
Aspirer & nettoyer le sol à l'eau savonneuse

Travaux à réaliser une fois par semestre

Garage

Dépoussiérer & enlever les toiles d'araignées
Nettoyer la porte sectionnelle
Nettoyer les traces de doigts sur les portes communes
Aspirer & nettoyer à l'eau savonneuse le sol

Plateforme extérieure

Enlèvement des déchets éventuels, des mauvaises herbes & du lierre sur le mur

Prix mensuel forfaitaire

590,00-€ HTVA (21%)

Ce prix comprend le matériel, les produits d'entretien et la main-d'œuvre ainsi que le placement éventuel des plaquettes nominatives (sonnettes & boîtes aux lettres) & le remplacement (MO) d'ampoules défectueuses (Les ampoules sont facturées séparément).
Nos prix sont fermes pour une période de 3 mois à dater de ce jour.
Passé ce délai, nous nous réservons le droit de revoir nos prix.

Modalités du contrat

Le contrat est conclu pour une période indéterminée. Il pourra être mis fin à ce contrat, de part et d'autre, moyennant un préavis de trois mois, notifié par lettre recommandée à la poste et prenant effet le 1er du mois qui suit la notification.

Coordination & qualité

Régulièrement le responsable prendra contact avec le client ou son représentant afin de s'assurer de l'entière satisfaction des prestations fournies.

Travaux en régie (sur demande & facturés en sus)

Evacuation des gros encombrants
Déneigement & salage
Nettoyage haute pression
Remplacement des ampoules défectueuses (les ampoules remplacées font l'objet d'une facture distincte, la main d'œuvre nécessaire au remplacement des ampoules est comprise dans le contrat de nettoyage)

Pour accord,
(Exemplaire signé à nous renvoyer)