

ARC EN CIEL I – AGO - 10/03/2015 & 17/03/2015 – Procès verbal

0. Signature liste des présences, vérification des procurations, vérification du quorum.

Quorum 10/03/2015 :

26/136 copropriétaires sont présents (2167Q/10000Q)

65/136 copropriétaires sont représentés (5027Q/10000Q)

45/136 copropriétaires sont absents (2806Q/10000Q)

Les présents et représentés représentent 7194Q/10000Q - (liste des présences annexée au PV dans le registre des PVs).

L'AG de ce jour est valablement constituée et peut donc délibérer sur les points mis à l'ordre du jour.

La séance est ouverte à 19h45.

Monsieur et Madame CELESTRI (I.4.C.3 – III.15.C.1) sont arrivés à 20h40 (procuration avait été donnée à madame DECOSTER en début de réunion).

Quorum 17/03/2015 :

25/136 copropriétaires sont présents (2007Q/10000Q) - 67/136 copropriétaires sont représentés (5220Q/10000Q)

44/136 copropriétaires sont absents (2773Q/10000Q).

Les présents et représentés représentent 7227Q/10000Q - (liste des présences annexée au PV dans le registre des PVs).

L'AG de ce jour est valablement constituée et peut donc délibérer sur les points mis à l'ordre du jour. La séance est ouverte à 19h15.

1. Nomination d'un(e) Président(e) de séance et du/des scrutateur(s).

L'Assemblée Générale à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés décide de nommer monsieur DESMEDT comme Président de séance. CONTRE : personne.

L'Assemblée Générale à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés décide de choisir madame NEEFS et madame DECOSTER comme scrutateurs de l'AG. CONTRE : personne

2. Choix du Secrétaire de l'AG.

L'Assemblée Générale à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés décide de choisir madame CAMBIEN I. comme secrétaire de l'AG. CONTRE : personne

3. Rapport du Syndic sur sa gestion. - honoraires extraordinaires pour tâches complémentaires de gestion : explications du Syndic.

Le Syndic donne un document aux copropriétaires ; ce document est annexé au PV dans le registre des PVS.

4. Rapport du Conseil de Copropriété.

Le conseil de copropriété a eu 4 réunions

- Réunion 1 : DE PAEPE-BALOG-DESMEDT-GOBBE comme conseiller technique : collationner les différents problèmes techniques auprès des copropriétaires
- Réunion 2 : PLETSCHETTE-DE PAEPE-BALOG-DESMEDT-HOOMS : l'ordre du jour n'a pas été vidé
- Réunion 3 : reportée
- Réunion 4 : divergences entre les différents membres qu'en au rôle des membres du CC entre les membres du Conseil
 - madame PLETSCHETTE (aidée de sa juriste) a pu ouvrir d'autres horizons : contrôle du Syndic dans ses missions
 - monsieur DE PAEPE a effectué les différents relevés eau / électricité des garages
 - monsieur DESMEDT a aidé les copropriétaires face à leurs différents problèmes
- Participation à la réunion du Conseil Supérieur pour harmoniser les relations entre AEC I et AEC II.

5. Rapport du groupe de travail : choix d'un/une concierge.

a) L'Assemblée Générale à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés décide d'établir un nouveau contrat de travail à durée indéterminée (sous réserve d'informations auprès du secrétariat social SODALIS) de l'ouvrier MISZCUK WALDEMAR en le mettant au courant qu'il s'agit d'un stade transitoire

CONTRE : personne - ABSTENTIONS : personne

b) L'Assemblée Générale à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés décide que lorsque la conciergerie sera remise en état son contrat d'ouvrier deviendra un contrat de concierge (sous réserve qu'il convient toujours).

CONTRE : personne - ABSTENTIONS : personne

6. Rapport de Mr WALCKIERS sur les comptes 2013 et 2014.

Monsieur WALCKIERS fait rapport à l'AG sur les comptes 2013 et 2014. Document annexé au PV.

7. Approbation des comptes de 2013 et de 2014.

L'Assemblée Générale à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés décide de reporter la décision d'approuver ou de ne pas approuver les comptes de 2013

CONTRE : personne

L'Assemblée Générale à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés décide de reporter la décision d'approuver ou de ne pas approuver les comptes de 2014

CONTRE : personne

[Handwritten signatures and initials]

[Handwritten signature]

8. Approbation du bilan au 31.12.2013 et au 31.12.2014.

L'Assemblée Générale à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés décide de reporter la décision d'approuver ou de ne pas approuver le bilan au 31.12.2013

CONTRE : personne

L'Assemblée Générale à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés décide de reporter la décision d'approuver ou de ne pas approuver le bilan au 31.12.2014

CONTRE : personne

9. Décharge au Conseil de Copropriété, au Commissaire aux comptes et à SYNDIC-EXPERT.

L'Assemblée Générale à la quasi-unanimité des copropriétaires présents et représentés décide de donner la décharge au Conseil de Copropriété

CONTRE : personne

ABSTENTIONS : PLETSCHETTE et procurations / MANGON et procurations / MULLIER et procuration / NEEFS et procurations.

L'Assemblée Générale à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés décide de reporter la décision de donner ou de ne pas donner décharge au Commissaire aux comptes

CONTRE : personne

L'Assemblée Générale à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés décide de reporter la décision de donner ou de ne pas donner décharge à Syndic-Expert

CONTRE : personne

10. Mission à confirmer et signer avec monsieur Jacques WALCKIERS pour identifier les anomalies comptables des Syndics avant Syndic-expert.

Monsieur J. WALCKIERS refuse de se voir confier la mission pour identifier les anomalies comptables des Syndics avant Syndic-expert.

11. Désignation d'un Commissaire aux comptes pour l'année 2015.

L'Assemblée Générale à la quasi-unanimité des copropriétaires présents et représentés décide de désigner monsieur J. WALCKIERS (sprl Contrôle Copropriété) comme Commissaire aux comptes aux conditions précisées dans son offre du 4/02/2015 ; le contrôle des comptes qu'il doit faire porte sur la période du 1/01/2015 au 31/12/2015.

CONTRE : personne ABSTENTION : GOLDSCHMIDT et sa procuration.

12. Elections des Membres du Conseil de Copropriété 2015.

L'Assemblée Générale des copropriétaires présents et représentés décide de voter POUR DESMEDT comme membre du Conseil de Copropriété 2015.

POUR :

CONTRE :

ABSTENTIONS :

de voter POUR DE PAEPE comme membre du Conseil de Copropriété 2015.....

POUR :

CONTRE :

ABSTENTIONS :

de voter POUR BALOG comme membre du Conseil de Copropriété 2015.....

POUR :

CONTRE :

ABSTENTIONS :

de voter POUR DEPAEPE comme membre du Conseil de Copropriété 2015

POUR :

CONTRE :

ABSTENTIONS :

de voter POUR PLETSCHETTE comme membre du Conseil de Copropriété 2015

POUR :

CONTRE :

ABSTENTIONS :

de voter POUR BASTENIER comme membre du Conseil de Copropriété 2015

POUR :

CONTRE :

ABSTENTIONS :

Résultats des votes (listes et bulletins de votes annexé au procès-verbal dans le registre des PVs) :

13. Présentation de candidats Syndics (offres en annexe).

Présentation de candidats Syndics (tableau comparatif annexé au PV dans le registre des PVs).

Sont présentés : The Keys - Cadillac-Fiskobel - Couet & Associés - SGIS - Property Consulting

14. Election d'un nouveau Syndic et date de son entrée en fonction + mandat à donner pour signature du contrat.

L'Assemblée Générale à 64,99 % des copropriétaires présents et représentés décide de voter POUR CADILLAC – FISKOBEL comme nouveau Syndic a daté du 1^{er} avril 2015.

L'Assemblée Générale à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés décide de donner mandat à monsieur BASTENIER pour signature du contrat.

Résultats des votes (listes et bulletins de votes annexés au procès-verbal dans le registre des PVs).

KEYS 2,62% - SGIS 1,05% - PROPERTY CONSULTING 31,34% - CADILLAC-FISKOBEL 64,99%

15. Budget fonds de roulement (trimestriel) : dépenses courantes & dépenses extraordinaires prévisibles

Charges trimestrielles en frais réels. Inchangé. A voir avec le nouveau Syndic.

CONTRE : MULLIER et sa procuration.

16. Budget fonds de réserve : épargne trimestrielle (modernisation des ascenseurs, travaux futurs inattendus).

Budget de 20.000 euros par trimestre inchangé et maintenu. A voir avec le nouveau Syndic.

17. Dossier Extracteurs - BINET-NEUHAUSEN. Etat de la situation.

Maître TORDOIR (avocat de l'ACP) : expose à l'ACP que monsieur & madame BINET-NEUHAUSEN subissent un ensemble de troubles qui perturbent la paisible occupation.

Dans ce dossier l'avocat de l'ACP s'est voulu pragmatique en ouvrant le dialogue entre les parties par une démarche personnelle des avocats : visite de l'appartement, visite de la terrasse, visite de la construction, visite en toiture.

L'avocat a demandé au Syndic de faire appel à un conseiller technique pour obtenir un avis technique afin d'éclairer la copropriété : obtenir une solution acoustique et esthétique.

L'ACP a joué de mal chance avec le 1^{er} expert désigné ; un second expert a été mandaté PH. DEPLASSE (sur recommandation de Maître TORDOIR) – il a accepté sa mission et 3 dates ont été proposées pour visiter l'installation.

18. Dossier Terrasses - BASTENIER. Etat de la situation.

Maître TORDOIR (avocat de l'ACP) fait un exposé de la situation de la façon la plus claire et la plus objective possible : la procédure se déroule correctement et de façon régulière.

Dans ce dossier, il appartiendra au Juge de trancher la question de la chose commune ou privative (une argumentation sera retenue) mais que se soit privatif ou commun personne ni le copropriétaire ni l'association ne peut prendre le risque d'un accident.

De ce débat juridique en sortira une jurisprudence. L'affaire est en délibéré.

19. Dossier Ascenseurs. Etat de la situation

Monsieur DUSSART fait un exposé de la situation et donne un document à tous les copropriétaires.

20. Dossier sinistres assurance. Etat de la situation.

Le Syndic fait un exposé de la situation.

21. Recouvrement de créances : actions judiciaires en cours pour recouvrement de créances – état de la situation.

Le Syndic fait un exposé de la situation.

22. Dossier EULDJ NACEUR (ouvrier de l'ACP). Etat de la situation.

Le Syndic informe l'AG que le dossier NACEUR est à nouveau ré-ouvert (Mr NACEUR a pris un nouvel avocat).

Dossier en cours – audience en 2016.

23. Dossier PLETSCHETTE / humidité garage n°16. Etat de la situation.

- réparation (totale ou partielle du revêtement des accès voitures autour d'AEC I et II).

24. Demandes de propriétaires : (voir ordre du jour repris dans la convocation) :

24.1. PLETSCHETTE-LODISO : voir annexe à la convocation

L'Assemblée Générale à la majorité des copropriétaires présents et représentés décide de charger le Commissaire aux comptes - monsieur J. WALCKIERS d'effectuer le transfert comptable entre SYNDIC-EXPERT et le nouveau Syndic et d'établir un bilan détaillé de reprise pour le nouveau syndic sur base de son offre de service du 20/10/2014.

CONTRE : DE PAEPE et sa procuration, monsieur GOLDSCHMIDT et sa procuration, monsieur MULLIER et sa procuration, monsieur CELESTRI, monsieur HAIBATTOLLAPOUR, ILLYRIA I

24.2. GOLDSCHMIDT : voir annexe.

Point 1 : communication à chaque assemblée des remarques relatives au PV de l'AG précédente.

ABSTENTIONS : MANGON (et sa procuration) - VOGET

Point 2 : rejet de la facturation dans les dossiers débiteurs

Le Syndic confirme à l'AG que dans le dossier KANGALA il reverse 1000 euros à l'ACP (2 X 500 euros).

Point 3 : rejet de la facturation à 500 euros.

CONTRE : VOGET

ABSTENTIONS : PLETSCHETTE et procurations / MULLIER et procurations / DESMEDT + procurations / LECOLIER et procurations / MANGON et procuration / DE PAEPE et procurations.

Point 4 : monsieur GOLDSCHMIDT retire ce point

Point 5 : le Syndic confirme à l'AG que l'intervention se limite à 250 euros dans le dossier ascenseurs.

Point 6 : monsieur GOLDSCHMIDT retire ce point mais informe l'AG qu'il n'a pas eu accès au site de l'ACP.

Point 7 : rejet de la facturation – remboursement des honoraires

ABSTENTIONS : PLETSCHETTE et procurations / GOLDSCHMIDT et procurations / MULLIER et procurations / LECOLIER et procurations / MANGON et procuration / DE PAEPE et procurations / HERZET

24.3. ADAM-VANDERLINDEN : rafraichissement des paliers du rez-de-chaussée.

L'Assemblée Générale à la quasi-unanimité des copropriétaires présents et représentés décide pour le rafraichissement des paliers du rez-de-chaussée

CONTRE : MANGON et ses procurations / HERZET / VOGET / COLOMBO et ses procurations / GONZALES et ses procurations / NGO / LECOLIER et ses procurations.

ABSTENTIONS : GOLDSCHMIDT

25. Lecture et signature du procès verbal de séance / AG.

Fait en 3 page(s), le 17 mars 2015 – séance levée à 00h30.

J. DANIEL - Secrétaire
D. BASTENIER
C. De Paepe

Syndic

SYNDIC-EXPERT (Théo Sleuwaegen) Rue Henri Werrie n°70 bte 2 1090 Bruxelles (Jette) Visites uniquement sur RDV	RPM BE 0893.436.019	 0474/28.28.23 (Urgences Techniques) Permanences Téléphoniques : 02/521.04.04 (Lu-Ma-Je-Ve 10h-13h) expert-immo@skynet.be
Agent immobilier agréé IPI - Théo Sleuwaegen n°203745 Président ADPIB (Alliance des Professions Immobilières de Belgique) et Vice-président Chambre des Syndics Organisme de Garantie AG Insurance – Courtage, Syndic & Expertise NV0100		



POUR LE POINT 12 (ELECTIONS C.C) LA VERIFICATION N'ETAIT FINALISEE A 1. HRS DU MATIN ET NOUS AVONS DU QUITTER LA SALLE. LES BULLETS DE VOTE SONT A LA DISPOSITION DES SCRUTATEURS