

ARC EN CIEL I – AG - 24 juin 2014 – 19h / Procès verbal

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

Les présents et représentés représentent 5791Q Q/10000Q (liste des présences annexée au PV dans le registre des PVs). L'AG de ce jour est valablement constituée peu importe le quorum de copropriétaires présents et représentés ; l'AG de ce jour peut donc délibérer sur les points mis à l'ordre du jour. La séance est ouverte à 19h35.

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 MORENO et monsieur MULLIEZ 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 SYNDIC-EXPERT – madame CAMBIEN I. comme secrétaire de l'AG. CONTRE : personne

13. Elections des Membres du Conseil de Copropriété 2014 : les candidats sont mesdames NEEFS – GONZALES – BALOG et messieurs DESMEDT – DE PAEPE. – bulletins de votes annexés au PV dans le registre des PVs.

Madame NEEFS a retiré sa candidature.

Monsieur DESMEDT : l'Assemblée Générale à la majorité de 5463Q POUR – 148Q CONTRE – 564Q ABSTENTIONS

Monsieur DE PAEPE : l'Assemblée Générale à la majorité de 5215Q POUR – 296 CONTRE – 664Q ABSTENTIONS

Madame BALOG : l'Assemblée Générale à la majorité de 4268Q POUR – 1302Q CONTRE – 605Q ABSTENTIONS

Madame GONZALES : l'Assemblée Générale à la majorité de 2391Q POUR – 2288Q CONTRE – 1496Q ABSTENTIONS

L'Assemblée Générale à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés décide que monsieur DESMEDT est Président du CC en 2014. CONTRE : personne

14. Passage d'une comptabilité trimestrielle à une comptabilité annuelle avec des appels à provisions trimestrielles.

L'Assemblée Générale à la majorité (cfr vote ci-dessous) des copropriétaires présents et représentés décide que les décomptes restent trimestriels pour les frais communs et que les décomptes pour les frais privatifs d'eau deviennent annuels avec calcul d'une provision trimestrielle basée sur la consommation individuelle trimestrielle de l'exercice précédent.

CONTRE : personne.

ABSTENTIONS : 2140Q : GOLDSCHMIDT 4Q – ADAMY 72Q – PLETSCHETTE 83Q (et ses procurations 242Q) – les procurations de Mr GOBBE 929Q – LECOLIER 4Q (et ses procurations 8Q) – MULLIEZ 71Q (et ses procurations 655Q) – HERZET 72Q.

15. Election d'un Commissaire aux comptes pour l'exercice 2014 et déterminer sa mission.

Voir décision prise lors de l'AG du 18/03/2014.

16. Recouvrement de créances (Maître LEMAL avocat de l'ACP) : actions judiciaires en cours pour recouvrement de créances – état de la situation. Voir document annexé à la convocation du 18/03/2014.

Le Syndic dresse un état de la situation des dossiers et actions judiciaires au cours de l'exercice 2013 et du 1^{er} trimestre 2014 :

- le Syndic confirme à l'AG que les dossiers suivants MONGUNGU – ETAT BELGE et VAN BERLAMONT ont trouvé une issue favorable : un versement de 26.279,82 euros dans le dossier MONGUNGU – ETAT BELGE et un versement de 13.234,26 euros dans le dossier VAN BERLAMONT.
- dossier POCHIRLEANUT dette toujours en cours ; dans le cadre d'un recouvrement amiable, monsieur POCHIRLEANUT rembourse régulièrement ses arriérés ;
- dossier KANGALA dette toujours en cours - procédure en Justice.

17. Sinistres assurance – état de la situation.

Le Syndic dresse un état de la situation des sinistres au cours de l'exercice 2013.

18. Dossier EULDJ NACEUR (ouvrier de l'ACP) – état de la situation.

Le Syndic dresse un état de la situation dans ce dossier.

Le Syndic informe l'AG qu'une procédure juridique est actuellement en cours : au moment de son licenciement, monsieur NACEUR a fait appel au Bureau ARTEMIS pour demander 6 mois d'indemnités (motif : licenciement abusif) ; le Bureau ARTEMIS en date du 19/02/2014 a pris la décision de ne pas poursuivre le dossier de monsieur NACEUR.

Le Syndic informe l'AG qu'en date du 9/05/2014, le Syndic a été convoqué au service de l'inspection du travail : audition concernant l'horaire de travail, les rémunérations, le travail presté ou non pendant les jours fériés par monsieur NACEUR.

Le Syndic informe l'AG qu'il a fait appel au Bureau CLAEYS & ENGELS pour représenter l'ACP AECI dans ce dossier.

19. Conciergerie : 1. Engagement d'un/une concierge : oui – non / 2. Si non, mise en location de la conciergerie : oui – non.

L'Assemblée Générale à la majorité des copropriétaires présents et représentés décide pour l'engagement d'un/d'une concierge : **3961Q POUR 1888Q CONTRE 283Q ABSTENTIONS** – bulletins de votes annexés au PV dans le registre des PVs.

En raison du vote 19.1. ; le vote 19.2. n'est pas retenu.

20. Rédaction du texte pour adaptation (suite modification loi) des statuts et ROI. Projet de statuts coordonnés- en vertu de la loi du 2 juin 2010. Etat de la situation. Report AGE.

(Signatures manuscrites)

21. Respect du règlement d'ordre intérieur AECI + adaptations éventuelles du ROI d'AECI et dispositions communes dans ROI d'AECI et le ROI d'AECII. Création d'un groupe de travail.

Madame MANGON, Madame PLETSCHETTE, Monsieur CELESTRI se proposent de former le groupe de travail. L'Assemblée Générale à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés marque accord sur la participation de Madame MANGON, Madame PLETSCHETTE et Monsieur CELESTRI en tant personnes formant le groupe de travail qui proposera un projet d'adaptations éventuelles du ROI d'AECI et dispositions communes dans ROI d'AECI et le ROI d'AECII à l'AG AECI.

CONTRE : personne.

22. Traductions FR / NL. L'emploi des langues dans les relations ACP et copropriétaires (dispositions légales).

Le Syndic informe l'AG sur les dispositions légales en la matière.

23. Action judiciaire en cours (dossier PLETSCHETTE / humidité garage n°16) :

23.1. Etat d'honoraires de l'avocat Maître LOHISSE de 10/2007 à 12/2012 (qui fait des recherches – mandat à donner).

Maître LOHISSE a fait appel à un avocat pour un recouvrement amiable ; le Syndic a demandé d'attendre l'AG du 18/03/2014 et ensuite celle du 5/05/2014 pour que l'AG puisse prendre une décision ; dans l'intervalle Maître LOHISSE a communiqué plus de détails sur le dossier au cours de plusieurs années (années antérieures à la gestion de SYNDIC-EXPERT) ; le Syndic informe l'AG que le paiement de la facture de l'avocat LOHISSE dans ce dossier a été payée en date du 9/05/2014 (après l'AG du 5/05/2014).

23.2. Renouvellement de l'étanchéité & asphaltage route côté arrière et côté Mettwie (infiltrations & écoulement dans plusieurs garages) – arrière partiel ou arrière complet.

Renouvellement de l'étanchéité & asphaltage route côté arrière et côté Mettwie – intervention financière des deux Résidences : 55% (AECI) - 45% (AECII). Le Conseil supérieur AECI & AECII demande deux AGE, une pour AECI et une pour AECII le même jour au même moment avec le même ordre du jour reprenant deux devis de deux sociétés différentes : arrière partiel et arrière complet ; sur présentation de ces différents devis, il appartiendra aux deux Résidences (AECI-AECII) de prendre la décision de réaliser les travaux d'étanchéité arrière partiel OU arrière complet et ceci à la majorité des ¾.

24. Réfection des terrasses - gardes corps : dégradation progressive du béton avec attaque possible des armatures d'acier et des ancrages des gardes corps. Rapport expert BINARD (02/2009) / dossier d'adjudication architecte POTTIER (11/2013).

1° entériner le choix avocat de l'ACP – Maître TORDOIR

5234Q POUR – 213Q CONTRE – 370Q ABSTENTIONS – bulletins de votes annexés au PV dans le registre des PVs.

2° accord de principe de l'ACP sur la réfection des terrasses, travaux à entreprendre conformément aux recommandations de l'expert BINARD – solution 2 rapport BINARD 2009 (voir copie reçue dans convocation 18/03/2014) dossier adjudication architecte 490Q POUR – 2584Q CONTRE – 2742Q ABSTENTIONS – bulletins de votes annexés au PV dans le registre des PVs.

26. Matériel de protection incendie – sécurité : placement d'extincteurs 6kg sur chaque palier (dans l'armoire près des dévidoirs).

L'Assemblée Générale à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés décide de retirer cette proposition.

27. Eclairages communs – LED : étude pour le remplacement des ampoules actuelles par LED ou remplacement par appliques avec LED : 2 halls d'entrée, petits halls de chaque palier, 2 cages d'escaliers, couloirs des caves sous-sol ; caves conteneurs ; allées garages sous-sol.

L'Assemblée Générale à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés décide de retirer cette proposition.

28. Budget fonds de roulement (trimestriel) : dépenses courantes / dépenses extraordinaires prévisibles

Le Syndic dresse un état de la situation dans ce dossier.

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

Proposition d'augmenter le fonds de réserve de 10.000 euros à 20.000 euros par trimestre dès le 2^{ème} trimestre 2014.

L'Assemblée Générale à la quasi-unanimité des copropriétaires présents et représentés décide d'augmenter le fonds de réserve de 10.000 euros à 20.000 euros par trimestre dès le 2^{ème} trimestre 2014.

CONTRE : CELESTRI – ADAMY – LECOLIER (et ses procurations).

ABSTENTIONS : GOLDSCHMIDT

30. Demandes de propriétaires :

30.1. BASTENIER : Réfection des terrasses - gardes corps : dégradation progressive du béton avec attaque possible des armatures d'acier et des ancrages des gardes corps. Rapport expert BINARD (02/2009) / dossier d'adjudication architecte POTTIER (11/2013).

30.2. GOLDSCHMIDT :

1) non paiement par le syndic de la dernière note d'honoraires de l'avocat Me Lohisse

Le Syndic confirme à l'AG que cette facture a été payée – voir point 23.1.

2) non paiement par le syndic de la note d'honoraires du notaire Caeymaex (consulté suivant résolution mentionnée au point 7 du Pv de l'AG du 13.03.2012)

Le Syndic confirme à l'AG que cette facture a été payée.

3) la destination à attribuer au poste Fournisseur syndic précédent et au poste Compte commun AEC qui subsistent depuis l'entrée en fonction de Syndic-Expert.

Voir décision prise lors de l'AG du 18/03/2014.

30.3. PLETSCHETTE-LODISO : exécution des travaux permettant de remédier définitivement à l'humidité dans le garage 16, AEC 1 - date des travaux début et fin.

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

Fait en 2 pages, le 24 juin 2014 – séance levée à 23h20.

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		

