



**TREVI
SERVICES**

AUX MEMBRES DE
L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
DE LA RESIDENCE ACP 0114 PIERARD
AVENUE PIERARD 38-40
1140 BRUXELLES

Bruxelles, le 24 avril 2019

Concerne : Procès verbal d'assemblée générale ordinaire

Le **mercredi 24 avril 2019** à 18h00, les propriétaires de la résidence ACP 0114 PIERARD se sont réunis en assemblée générale ordinaire dans les bureaux de dans les bureaux du Syndic IGB, sis Rue Colonel Bourg 127 bte 11 à 1140 Evere .

Les convocations ont été adressées par le syndic.

La séance est ouverte à 18h00, Samantha BECKERS, 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 14 Copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 20 forment 7535 / 10000 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 :

Mme BILLEN MARIE-ROSE (350) - Monsieur BURESI - HENRY (385) - M. et/ou Mme DE VALCK - CHERIGUENE (385) - Monsieur DIRCKX - DEWEZE (350) - Monsieur MAMPAEY Marc (460) - M. PIETERS Daniel (1945) - Madame QUETSTROEY Anne (420) représentant Mesdames QUETSTROEY (405), Monsieur QUETSTROEY Marc (445) - Mme SARLET Stephanie (395) - Monsieur TAELEMANS Xavier (415) - Monsieur VANDE VELDE Renaat (440) représentant Monsieur MERTENS Jean Louis (385) - Mademoiselle WERNER Helene (755) -

Copropriétaires représentés :

Monsieur MERTENS Jean Louis (385), Mesdames QUETSTROEY (405), Monsieur QUETSTROEY Marc (445),

**sont présents ou représentés : 14 / 20 copropriétaires, totalisant
7535 / 10000 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

M. et/ou Madame GOURIEH - KAYA (400), M. IRBIK Birol (400), M. NYANGUILE KAMANKENDA Jeff (400), Mademoiselle SAENEN Magdalena (420), Monsieur SAVOV - ALI Stanislav (460), Monsieur VAN NEROM Anna (385),

**sont absents ou non représentés : 6 / 20 copropriétaires, totalisant
2465 / 10000 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Arrive(nt) en cours d'assemblée :

IRBIK Birol (400, 18:31:00 Vote n°10) -

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(e) de séance. L'assemblée général désigne en qualité de président(e) de séance : Monsieur DIRCKX

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

02 Désignation des Scrutateurs

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou des scrutateurs. L'assemblée désigne en qualité de Scrutateur(s) : Mr DE VALCK

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

03 Compte-rendu de l'année écoulée - Reprise de gestion par TREVI SERVICES

Le Syndic TREVI explique la transition d'IGB vers TREVI SERVICES.

L'équipe de gestion de la copropriété se compose des personnes suivantes :

- Gestionnaire : Samantha BECKERS - 02/663.76.68 - sbeckers@trevi.be

- Assistante : Lindsay COLLET - 02/663.65.43 - lcollet@trevi.be

- Comptable : Florence YASSE - 02/543.65.74 - fyasse@trevi.be

L'assemblée en prend bonne note.

04 Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturé au 31/12/2018

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du commissaire aux comptes, est invitée à se prononcer sur l'approbation des comptes (récapitulatif des frais et bilan) de l'exercice clôturé au 31/12/2018.

La copropriété insiste pour que les décomptes soient envoyés avant l'Assemblée Générale afin que les copropriétaires puissent en prendre connaissance.

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

05 Décharge aux membres du Conseil de Copropriété

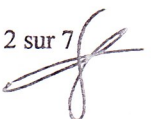
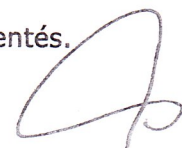
L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour l'exercice de leur mission du 01/01/2018 au 31/12/2018.

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

06 Décharge au Commissaire aux comptes

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge au Commissaire aux comptes pour l'exercice de sa mission du 01/01/2018 au 31/12/2018.

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



07 Décharge au Syndic

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge au syndic pour l'exercice de sa mission du 01/01/2018 au 31/12/2018.

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

08 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: Messieurs DIRCKX et PIETERS et Madame SARLET.

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

09 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 Mme SPIRLET 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.

10 Reconduction - Nomination du Syndic

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la nomination de TREVI SERVICES SA en tant que Syndic pour un mandat de trois ans au prix 675,00 € / mois. La proposition de contrat était annexée à la convocation.

L'assemblée donne mandat au Conseil de Copropriété pour signer le contrat avec le Syndic TRÉVI SERVICES SA.

Arrivent en cours de résolution : IRBIK Birol (400) (18:31:00) -

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

11 Contrats d'entretiens et de fournitures régulières

Le Syndic indique la liste des contrats en cours.

Ascenseurs contrôle périodique : AIB VINCOTTE
Ascenseurs entretien : KONE
Assurance : AG INSURANCE
Chauffage : COLLART EDEC
Eau : VIVAQUA
Egouts : CURNET
Electricien : VAN GHELUWE
Electricité : TOTAL LAMPIRIS
Gestion des poubelles : BRUXELLES PROPLETE
Jardins entretien : TER EIKEN
Nettoyage : JETTE CLEAN
Plombier : SW PLOMBERIE
Serrurier : CASIER

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

12 Assurances

12 a Assurances - Gestion de la police ou toute autre police par l'intermédiaire du courtier TREA

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur TREA S.A pour, à l'exclusion de toute autre intermédiaire, gérer la police de l'immeuble ou toute autre police remplaçant cette dernière.

L'assemblée générale souhaite garder le courtier actuel.

Vote(nt) **CONTRE** : **15** copropriétaire(s) totalisant **7935 / 7935** quotités.

Ont voté contre : BILLEN MARIE-ROSE (350), BURESI - HENRY (385), DE VALCK -CHERIGUENE (385), DIRCKX - DEWEZE (350), IRBIK Birol (400), MAMPAEY Marc (460), MERTENS Jean Louis (385), PIETERS Daniel (1945), QUETSTROEY (405), QUETSTROEY Anne (420), QUETSTROEY Marc (445), SARLET Stephanie (395), TAELEMANS Xavier (415), VANDE VELDE Renaat (440), WERNER Helene (755),

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

12 b Assurances - Proposition d'une assurance incendie (comparaison de la police actuelle avec d'autres propositions)

Le syndic informe qu'il n'a pas eu les informations nécessaires en vue de faire une comparaison chiffrée.

Actuellement, la police d'incendie est chez AG INSURANCE pour un montant de 2.978,44 € tva comprenant également une protection juridique de base (137,40 €).

L'assemblée donne également mandat au syndic assisté du conseil de copropriété pour mettre en concurrence les contrats actuels et souscrire aux contrats les plus avantageux pour la résidence après concertation.

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

12 c Assurances - Proposition d'une assurance protection juridique (comparaison de la police actuelle avec d'autres propositions)

Le syndic informe qu'il n'a pas eu les informations nécessaires en vue de faire une comparaison chiffrée. 7

Actuellement, la police d'incendie est chez AG INSURANCE pour un montant de 2.978,44 € tva comprenant également une protection juridique de base (137,40 €).

L'assemblée donne également mandat au syndic assisté du conseil de copropriété pour mettre en concurrence les contrats actuels et souscrire aux contrats les plus avantageux pour la résidence après concertation.

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

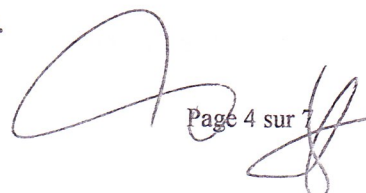
13 Changement d'affectation de la cave commune en local vélo - Modalités et fonctionnement

Le Syndic indique que le local des compteurs est encombré par de nombreux vélos : le Syndic rappelle que ce local ne doit pas être encombré pour des raisons de logistique et de sécurité.

Nous invitons les occupants à récupérer leurs vélos et les entreposer dans leurs caves : en effet, les vélos ne peuvent pas être montés via les ascenseurs.

A défaut d'évacuation pour le 30 mai 2019, les vélos non identifiés seront évacués.

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



Page 4 sur 7

14 Problématique des terrasses

14 a Etat de la question

Le Syndic explique qu'une visite a été organisée sur place avec le conseil de copropriété afin de pouvoir aborder la problématique des terrasses. En effet, certaines terrasses se dégradent de plus en plus rapidement (poches d'eau, infiltrations, etc.) Monsieur Perrin, architecte spécialisé en copropriété, accompagne la visite afin de donner son avis sur la situation.

Après avoir fait l'historique des précédents travaux et observé l'état actuel des terrasses, Monsieur Perrin indique qu'au vu des désordres et conséquences visibles, la rénovation complète de l'étanchéité des balcons est à refaire.

L'assemblée générale en prend bonne note.

14 b Mandat à un architecte pour l'étude du dossier et budgétisation des travaux qui seraient à envisager

L'offre de Monsieur Perrin est remise en séance.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la poursuite de l'expertise avec l'architecte Mr Perrin.

Sa mission consiste en :

Mission 1 (6.880,00 € htva)

- Etablir un dossier de soumission qui sera présenté au maître de l'ouvrage (Syndic et ACP).
- Faire l'appel d'offres auprès des entreprises et examens de celles-ci

Mission 2 (9.500,00 € htva)

- Contrôler l'exécution des travaux
- Effectuer la réception des travaux

Et ce pour un budget de 16.380,00 € hors TVA.

L'assemblée générale souhaite d'autres offres d'architectes pour les missions citées ci-dessus afin de remettre le point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. L'assemblée souhaite également que l'architecte de TREVI fasse une visite pour avoir un autres avis et des offres de prix de sociétés d'entreprises générales afin d'avoir une idée du prix (en priorité le 4e étage).

Vote(nt) **CONTRE** : 15 copropriétaire(s) totalisant **7935 / 7935** quotités.

Ont voté contre : BILLEN MARIE-ROSE (350), BURESI - HENRY (385), DE VALCK -CHERIGUENE (385), DIRCKX - DEWEZE (350), IRBIK Biroj (400), MAMPAEY Marc (460), MERTENS Jean Louis (385), PIETERS Daniel (1945), QUETSTROEY (405), QUETSTROEY Anne (420), QUETSTROEY Marc (445), SARLET Stephanie (395), TAELEMANS Xavier (415), VANDE VELDE Renaat (440), WERNER Helene (755),

Résolution rejetée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

15 Budget Prévisionnel (CC. Art. 577-854, 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 n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

16 Dépenses courantes - Fixation des appels de provisions

A l'unanimité, l'assemblée générale avait marqué son accord pour faire face aux charges courantes de procéder à des appels de provisions suivant un budget annuel arrêté à la somme de 62.000,00 € pour l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018 appelé de la manière suivante :

- 1er Trimestre (01-02-03 2018): 15.500,00 €
- 2ème Trimestre (04-05-06 2018): 15.500,00 €
- 3ème Trimestre (07-08-09 2018): 15.500,00 €
- 4ème Trimestre (10-11-12 2018): 15.500,00 €

Le budget pour l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019 est établi à partir du budget de l'exercice précédent et arrêté à la somme de 62.000,00 € et sera appelé suivant les modalités suivantes :

- 1er Trimestre (01-02-03 2019): 15.500,00 €
- 2ème Trimestre (04-05-06 2019): 15.500,00 €
- 3ème Trimestre (07-08-09 2019): 15.500,00 €
- 4ème Trimestre (10-11-12 2019): 15.500,00 €

Ce budget servira de base à l'appel de fonds du 01/01/2020 au 31/12/2020.

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

17 Fixation du Fonds de Réserve

L'assemblée générale avait marqué son accord pour procéder à des appels pour le fonds de réserve pour un montant de 3.000,00 € pour l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018 appelé de la manière suivante :

- 1er Trimestre (01-02-03 2018): 1000,00 €
- 2ème Trimestre (04-05-06 2018): 1000,00 €
- 3ème Trimestre (07-08-09 2018): 750,00 €
- 4ème Trimestre (10-11-12 2018): 750,00 €

L'assemblée générale marque son accord pour procéder à des appels pour le fonds de réserve pour un montant de 15.000,00 € pour l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019 qui sera appelé de la manière suivante :

- 1er Trimestre (01-02-03 2019): 750,00 €
- 2ème Trimestre (04-05-06 2019): 750,00 €
- 3ème Trimestre (07-08-09 2019): 3.750,00 €
- 4ème Trimestre (10-11-12 2019): 3.750,00 €

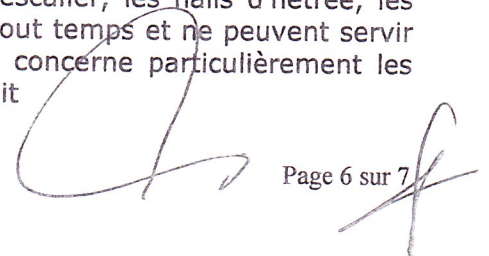
Cet appel de fonds servira de base à l'appel de fonds du 01/01/2020 au 31/12/2020

- 1er Trimestre (01-02-03 2020): 3.750,00 €
- 2ème Trimestre (04-05-06 2020): 3.750,00 €
- 3ème Trimestre (07-08-09 2020): 3.750,00 €
- 4ème Trimestre (10-11-12 2020): 3.750,00 €

18 Règlement d'Ordre Intérieur (R.O.I) : divers rappels (encombrants, voitures, vélos, etc.)

A la demande du conseil de copropriété, le Syndic rappelle les dispositions du Règlement d'Ordre Intérieur de la résidence.

Article 51. Les parties communes, notamment le hall, les cages d'escalier, les halls d'entrée, les accès et les dégagements de cave doivent être maintenus libres en tout temps et ne peuvent servir de dépôt, même occasionnel, à des objets quelconques. En ce qui concerne particulièrement les paquets, leur dépôt sur les paliers et dans les halls d'entrée est interdit



Article 72. Le stationnement de voitures est défendu dans la cour de manoeuvre et le passage latéral. Pour la signature du Règlement d'Ordre Intérieur, les propriétaires, locataires ou autres usagers des garages donnent mandat au gérant pour faire déplacer les voitures stationnant en ces endroits ou gênant la desserte de garages. Le cout du déplacement sera facturé directement au contrevenant.

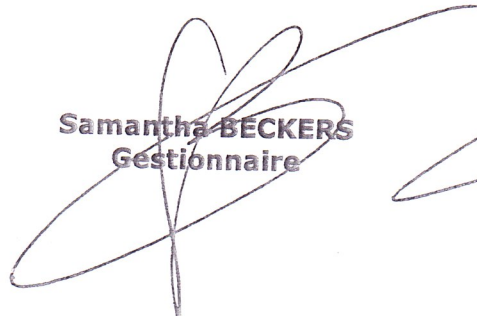
Les copropriétaires bailleurs sont invités à transmettre les avis d'information par rapport aux points du Règlement d'Ordre Intérieur.

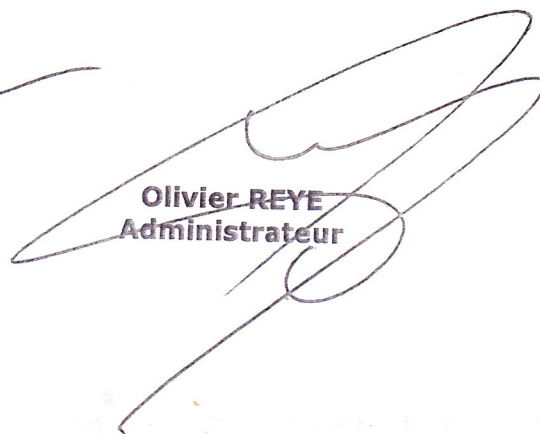
Le Syndic annexera le ROI de la résidence.

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 20h15.

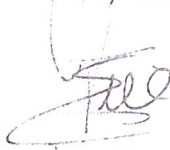
Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.Cart 577-9 §2).


Samantha BECKERS
Gestionnaire

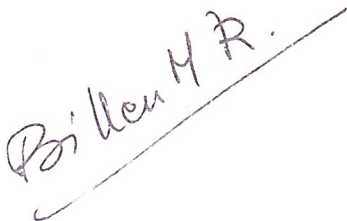

Olivier REYE
Administrateur


Le président

Le scrutateurs


J. DIRCKX

Les copropriétaires


Billen M R.



RAPPORT DE CONTRÔLE CONCERNANT LES COMPTES
DE L'ACP PIERARD 38-40 (BCE : 0833.676.990)
AVENUE LOUIS PIERARD 38-40
A 1140 EVERE

Bruxelles, le 23 avril 2019

Cher Copropriétaires,
Mesdames, Messieurs,

Par la présente, je vous confirme avoir effectué le contrôle des comptes de votre association couvrant la période du 01/01/2018 au 31/12/2018.

Je me suis rendue dans les locaux de TREVI le 25/03/2019 où j'ai eu libre accès au classeur reprenant toutes vos factures. Malheureusement et apparemment, suite au transfert entre l'ancien et le nouveau syndic, ce classeur n'était pas complètement en ordre, j'ai donc moi-même mis en ordre les factures et les documents relatifs aux opérations diverses. Je suppose que pour l'avenir cet inconvénient ne sera plus présent. Je suis donc restée 3 h sur place pour la vérification des factures et j'ai continué mon contrôle depuis mon bureau après avoir reçu les extraits, le décompte de chauffage, le journal des OD et autres. Tous les documents demandés m'ont été envoyés et toutes questions ou corrections demandées ont été effectuées.

Lors de ce contrôle, j'ai constaté plusieurs choses dont voici un aperçu :

- Deux factures de gaz manquaient dans le classeur.
- Le compte d'attente existant avait augmenté. Cela était dû au fait que des factures (Allianz et Ista) avaient été ajoutées à ce même compte. Le compte d'attente a été nettoyé et est revenu à son solde initial provenant de 2015, pour lequel j'ai proposé au nouveau syndic de changer sa nomination, ceci afin d'éviter que de nouveau montant y soit ajouté. A valider par l'Assemblée.
- Trois factures Ista étaient mal imputées, une était dans le compte d'attente et devait être imputée à Mme Sarlet, une autre était une facture de 2017 apparemment mal numéroté par l'ancien syndic et pour la dernière je n'avais pas retrouvé toutes sa répartitions car c'était du privatif à imputer sur plusieurs copropriétaires.
- Une facture de la société Deroux avait des frais de rappel de 25 € que j'ai demandé d'annuler, de plus, cette facture concerne un débouchage, mais il n'est pas indiqué s'il s'agit d'un débouchage sur une colonne commune ou privative, cette facture a été retirée en attendant la note de crédit et la réponse pour pouvoir l'imputer correctement. Par conséquent, elle sera répartie dans les frais de 2019, il s'agit d'un montant de 396 € - 25 € soit un montant de 371 €.
- Une facture privative pour Mme Genevois établie par IGB avait été mal libellée, le syndic actuel l'a corrigée.
- Un sinistre au bilan provisoire n'était pas réglé, les écritures nécessaires ont été passées à ma demande, le montant de 75 € figurant toujours au bilan clôturé sera apuré en 2019. Il s'agit de la tva sur la facture des travaux qui a été versée par l'assurance en 2019 et de ce fait toujours ouvert au 31/12/18.
- Concernant le décompte Ista, une petite différence de 66,73 € a été constaté entre les frais de gaz communiqués à Ista et les frais réels, je propose de soit les laissé réparti par quotités comme c'est le cas actuellement ou de les rajouter aux frais réels 2019 car faire la correction au niveau d'Ista pour un si petit montant prendrait trop de temps. 1 facture pour repassage manquait, mais ont bien été

ajoutées. Ista a facturé fin 2017 des frais de location pour vos nouveaux répartiteurs et ont envoyé une facture de relevé fin 2018, j'ai demandé, pour éviter toute confusion à l'avenir, que le libellé de ces factures soient modifiés car selon la décision du PV de votre AGO2017, vous payez une location et le service premium qui, sauf erreur, comprend le relevé des calorimètres, il n'y a donc pas de sens à recevoir 2 factures pour une année. Il en ressort donc que vous recevez la facture en fin d'année pour l'année suivante. Ce point était confus et le syndic actuel avait imputé les deux factures pour 2018 ce qui doublait les frais Ista. Ceci a été rectifié.

- Un montant de 150 € était au bilan en virement interne, il s'agissait d'un montant versé par l'avocat De Foy concernant le dossier en cours Hublau-Nyanguile, ce montant a été imputé au propriétaire concerné.

Les factures sont donc toutes présentes et bien pour votre copropriété. Les soldes des banques sont correctes en début et en fin d'exercice, l'historique du fond de réserve et des autres comptes figurant au bilan sont exacts.

Pour finir, comme vous pouvez le remarquer, les 2 sinistres qui figuraient au bilan au 31/12/2015, 31/12/2016 et 31/12/2017 ont bien été clôturés comme décidé lors de votre AGO2018 et le compte 499000 « compte d'attente » au bilan du 31/12/2017 a été renommé en « anciens comptes 2015 » et est toujours ouvert, il faudrait à terme le faire disparaître car cela ne donne pas une bonne image pour des futurs acquéreurs en cas de vente par l'un d'entre vous.

En conclusion, je confirme que les comptes soumis à mon contrôle donnent une image correcte de la situation financière de votre copropriété et vous invite à les approuver.

Cordialement,

Adeline Spirlet