

Procès-Verbal de l'assemblée générale tenue le 12 novembre 2019 à 19h00

au bureau du Syndic
Boulevard Saint-Michel, 68 à 1040 Etterbeek.

1. Validité de l'assemblée - quorum de présence.

Ce 12 novembre 2019, les copropriétaires de l'immeuble-résidence «Labrador» sis à 1200 Woluwé-Saint-Lambert, Avenue de Mars, 34, se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière du syndic, dans les bureaux du syndic à Etterbeek, Boulevard Saint-Michel, 68, afin de délibérer sur l'ordre du jour de la convocation datée du 24 octobre 2019.

Après recomptage, il résulte de la feuille de présences signée par les copropriétaires présents et/ou les mandataires, certifiée sincère et véritable par le syndic que :

Sont présents ou valablement représentés le total des propriétaires et/ou quotités suivantes :

10/13 propriétaires,

849/1.000 des quotes-parts totales de l'immeuble (voir tableau récapitulatif en annexe).

L'assemblée est déclarée valide par le syndic Duponcheele (IPI 101.694) qui ouvre la séance.

2. Constitution du bureau : nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée. (formalisme)

L'assemblée s'accorde sur la désignation de Madame GEVART au rôle de président d'assemblée.

Le rôle de secrétaire est assumé par le syndic.

3. Rapport du Syndic sur l'état de la reprise de mission depuis son entrée en fonction le 14 mars 2019 : administration et comptabilité. (information)

L'Office Duponcheele a succédé à Calleo consécutivement à une reprise de portefeuille de syndic. Par là, l'Office Duponcheele (Christophe DUPONCHEELE syndic agréé titulaire IPI 101.694) reprend les droits et obligations de CALLEO relativement à la gestion de l'ACP Labrador, Calleo ne pouvant plus assumer tous les moyens pour maintenir la rigueur fixée vu la complexité et les exigences du métier en permanente évolution.

Ce transfert est réalisé en maintenant les conditions contractuelles liant le syndic.

Les dossiers de l'ACP et les archives ont été transférés le 12 mars 2019.

Les comptes bancaires de l'ACP subsistent.

Les copropriétaires ont été avisés de la cession/reprise de mission de syndic par courrier du 14 mars 2019.

Les fournisseurs ont été avisés du transfert par courrier du 28 mars 2019.

4. **Rapport du Conseil de Copropriété et/ou du syndic.** (information)

Le syndic expose brièvement les modifications législatives essentielles en matière de copropriété apportées par la loi du 18 juin 2018 entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019 :

- abaissement à 2/3 du quorum requis pour travaux ou mandat au Conseil de Copropriété ;
- présentation d'un budget de charges récurrentes et d'un budget de charges prévisionnelles ;
- obligation d'alimenter le fonds de réserve à concurrence de 5 % des charges de l'exercice précédent ;
- participation au vote limitée aux quotes-parts intervenant dans la prise en charge financière ;
- désignation individuelle des membres du Conseil de Copropriété ;
- rapport annuel du Conseil de Copropriété ;
- mise en concordance des statuts.

Le Conseil de copropriété et le syndic complètent l'information et répondent aux questions.

5. **Établissement de l'exercice.** (quorum vote > 50%)

a. Exposé de la situation.

L'exercice comptable s'étend du 01/10/aa au 30/09/aa+1.

Le relevé des calorimètres s'effectue au 30/06.

L'assemblée générale se tient par habitude la deuxième quinzaine de novembre.

L'assemblée générale du 15/11/2018 a approuvé les comptes au 30/09/2018.

L'exercice comptable ne correspond pas à la période de chauffe.

b. Entérinement de la période d'exercice comptable

Le syndic préconise de faire correspondre l'exercice comptable avec la période de chauffe. Le syndic propose d'entériner une période comptable qui s'étend du 01/07/aa au 30/06/aa+1. Pour ce faire, l'exercice comptable 2018-2019 s'étend du 01/07/2018 au 30/06/2019.

L'assemblée entérine la périodicité d'exercice comptable du 01/07/aa au 30/06/aa+1 et vote comme suit:

VOTE	% des quotités présentes		
POUR	100 %	NOMS	/ Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

c. Entérinement de la quinzaine légale pour la tenue de l'assemblée générale ordinaire.

La loi impose de déterminer une période annuelle de 15 jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires (Article 577-4 §1 5° Code civil).

Le syndic précise que par habitude l'AG ordinaire se tient durant la deuxième quinzaine de novembre.

L'assemblée vote comme suit pour tenir l'AG durant la deuxième quinzaine d'octobre :

VOTE	% des quotités présentes		
POUR	100 %	NOMS	/ Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

6. **Comptes et bilan de l'exercice arrêté au 30/06/2019.** (quorum vote > 50%)

L'exercice a été tenu partiellement par CALLEO.

a. Rapport du Commissaire aux comptes sur la situation comptable au 30/06/2019.

Le Commissaire aux Comptes souhaite auditer les comptes 2018-2019 a posteriori.

Le Commissaire aux Comptes communiquera son rapport qui sera transmis ultérieurement aux copropriétaires.

Le syndic répond aux questions éventuelles d'ordre général.

b. Approbation des comptes au 30/06/2019.

Le syndic donne une explication quant au contenu du décompte.

L'assemblée s'accorde pour concéder mandat au Commissaire aux comptes pour approuver les comptes dans le mois de la présente assemblée générale et vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	/	
POUR	100 %	NOMS	Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

c. Approbation du bilan au 30/06/2019.

Le syndic donne une explication quant à la présentation du bilan au pied de 19.207,17 EUR.

L'assemblée s'accorde pour concéder mandat au Commissaire aux comptes pour approuver le bilan dans le mois de la présente assemblée générale et vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	/	
POUR	100 %	NOMS	Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

d. Affectations/rectifications suggérées (nettoyage du passé) afin de correspondre à la réalité économique et financière des contreparties.

Débiter le compte ENGIE à concurrence de 13,63 EUR (montant reporté depuis fin 2017) et l'imputer au fond de roulement.

Débiter le compte VIVAQUA à concurrence de 0,50 EUR (montant reporté depuis octobre 2017) et l'imputer au fond de roulement.

En date du 6/7/2018, la facture KONHEF 4230 a été encodée à deux reprises. Le fond de roulement sera crédité d'un montant de 245,17 EUR.

L'assemblée vote comme suit sur ces adaptations à affecter au fonds de roulement :

VOTE	% des quotités présentes	/	
POUR	100 %	NOMS	Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

7. Décharge entière et définitive. (quorum vote > 50%)

a. Au Conseil de Copropriété.

L'assemblée vote sur la décharge à accorder au Conseil de Copropriété solidaire et indivisible (Mme GEVART) comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	/	
POUR	100 %	NOMS	Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

La décharge est accordée.

b. Au Commissaire aux Comptes.

L'assemblée vote sur la décharge à accorder au Commissaire aux Comptes Monsieur PIRSON quant à sa mission de vérification des comptes 2018, comme suit :

VOTE	% des quotités présentes		
POUR	100 %	NOMS	/ Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

La décharge est accordée.

c. Au Syndic.

L'assemblée débat sur la décharge au Syndic CALLEO (jusque février 2019) et vote comme suit en faveur :

VOTE	% des quotités présentes		
POUR	100 %	NOMS	/ Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

La décharge est accordée.

L'assemblée débat sur la décharge au Syndic DUPONCHEELE pour sa mission de mars 2019 au 30 juin 2019 et vote comme suit en faveur :

VOTE	% des quotités présentes		
POUR	100 %	NOMS	/ Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

La décharge est accordée.

8. Désignation/nominations/reconduction. (quorum vote > 50%)

a. Du Conseil de Copropriété.

Le Conseil de Copropriété sert de courroie entre la copropriété et le syndic. Ce Conseil n'a aucun pouvoir sauf les mandats qui lui sont éventuellement confiés par l'assemblée générale. Il supervise le travail du Syndic.

Présentent leur candidature pour constituer le Conseil de Copropriété : Mr DELACROIX et Mme GEVART.

Après ces présentations, l'assemblée vote sur la désignation individuelle des membres du Conseil de Copropriété comme suit :

Sur la désignation de Monsieur DELACROIX, l'assemblée vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes		
POUR	100 %	NOMS	/ Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

Monsieur DELACROIX est donc désigné membre du Conseil de Copropriété.

Sur la désignation de Madame GEVART, l'assemblée vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes		
POUR	100 %	NOMS	/ Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

Madame GEVART est donc désignée membre du Conseil de Copropriété.

b. Du Commissaire aux Comptes.

En l'absence de dispositions spécifiques à l'acte de base déterminant la mission du Commissaire aux comptes, le syndic décrit cette mission comme suit :

La nomination d'un Commissaire aux comptes est obligatoire dans la copropriété.

Le commissaire aux comptes, copropriétaire non rémunéré, devra avoir des notions comptables lui permettant d'examiner le bilan comptable de la copropriété.

Il aura comme mission d'examiner les dépenses réparties et de vérifier si elles correspondent à une facture ou pièce comptable régulière. Le Commissaire aux comptes vérifiera les soldes d'arriérés éventuels de copropriétaires, les soldes des comptes de fournisseurs, les soldes des autres comptes du bilan à approuver.

Il proposera aux copropriétaires d'approuver les comptes par un écrit. S'il propose à l'assemblée de ne pas approuver les comptes, il devra motiver cette proposition en détaillant éventuellement les divers points ci-dessus.

Le Commissaire aux comptes aura accès une fois par trimestre, sans obligation, à la comptabilité tenue par le syndic afin d'y réaliser tout contrôle souhaité.

Après explications de ce rôle données par le syndic, se propose à la fonction de Commissaire aux Comptes : Monsieur PIRSON.

L'assemblée vote comme suit en faveur de sa nomination :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

L'assemblée et le syndic remercient Monsieur PIRSON.

c. Du Syndic.

Le syndic propose le renouvellement de son mandat pour une durée de un (1) an en précisant qu'il exerce sous statut de société civile «Office Duponcheele » agréé IPI : 101.694.

L'assemblée vote comme suit en faveur de la reconduction du mandat du syndic.

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

Le syndic est reconduit dans ses fonctions.

Le syndic Duponcheele remercie l'assemblée pour la confiance témoignée.

9. Travaux. (quorum vote $\geq 2/3$)

a. Placement d'un dispositif anti-pigeons à l'arrière du bâtiment.

Sur demande d'un copropriétaire, le syndic a sollicité et récolté un devis pour le placement d'un dispositif anti-pigeons à l'arrière du bâtiment. Le devis UNA Désinfection (20191024) a été communiqué aux copropriétaires.

L'assemblée débat et vote pour suspendre cette motion et aviser ultérieurement :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

Ce point ne sera plus abordé sauf requête spécifique.

10. Remplacement du type de calorimètres à relevés visuels par des répartiteurs électroniques à radiofréquence. (quorum vote > 50%)

a. Exposé de la motivation, planning prévu.

Actuellement, les relevés de calorimètres actuels sont effectués par un opérateur qui doit prendre accès annuellement dans chaque appartement.

Caloribel, l'organisme agréé pour procéder à ces relevés dans l'immeuble, a annoncé ne plus assumer cette technologie et cette méthode à partir de 2020.

La Copropriété doit dès lors décider de convertir la méthode de relevé actuelle par une technologie performante : le relevé par radio-fréquence. Outre une plus grande précision, ces répartiteurs ne nécessitent plus de rentrer dans les appartements ; les données sont transmises de manière électronique directement à l'opérateur.

Ces calorimètres électroniques permettent des avantages qui sont détaillés dans l'offre soumise préalablement aux copropriétaires et parcourue en cours d'AG. Le syndic renvoie aux commentaires détaillés et aux aspects techniques fournis dans le devis TECHEM (GM/CP/1602577).

b. Vote sur le projet et conversion en RF... Vote.

Le syndic présente d'abord au vote la conversion de technologie en RF simultanément pour les calorimètres.

Le syndic précise qu'aucune solution n'est proposée en cas de refus de l'AG de passer la méthode de relevé en RF puisque le fournisseur a annoncé la fin du service autre que RF.

L'assemblée vote comme suit pour passer à la technologie Radiofréquence avec option locations :

VOTE	% des quotités présentes		
POUR	100 %	NOMS	/ Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

La conversion en RF est adoptée avec option 'location'.

11. Exercice 2019. (quorum vote > 50%)

a. Analyse du budget des dépenses courants et approbation.

Selon coût arrondi ou estimé sur base de l'année antérieure, les dépenses de consommation, d'entretien et de gestion s'élèvent à environ 19.000 EUR et s'établissent comme mentionné au budget ci-après.

Le budget total s'élèvent donc à : 19.000,00 EUR.

Budget des dépenses courantes. (maintenance, fonctionnement et administration des parties communes)**Exercice 2019-2020 [01/07/2019 - 30/06/2020]**

Classes comptables	Postes de dépense (Base 12 mois)	Dépenses 2018-2019	Inflation estimée	Prévisions 2019-2020
610	Entretien et petites réparations de bâtiment, jardin	132,50 €	3,00%	136,48 €
61010	Contrôle ascenseurs	737,97 €	3,00%	760,11 €
61012	Entretien et réparations ascenseurs non compris	106,00 €	3,00%	109,18 €
61031	Contrats d'entretien / Dépannage	1.010,21 €	3,00%	1.040,52 €
61043	Entretien menuiseries internes	55,66 €	3,00%	57,33 €
61050	Nettoyage bâtiment selon contrat	3.592,98 €	3,00%	3.700,77 €
61060	Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	805,26 €	3,00%	829,42 €
61210	Electricité parties communes - EAN 9280	300,35 €	5,00%	315,37 €
61211	Electricité ascenseurs - EAN 7537	190,28 €	5,00%	199,79 €
612511	Factures de gaz	5.365,52 €	5,00%	5.633,80 €
612515	Facture(s) de relevé	505,66 €	3,00%	520,83 €
61300	Honoraires syndics	3.022,90 €	3,00%	3.113,59 €
61301	Honoraires avocats	240,55	3,00%	247,77 €
6140	Assurance incendie	2.178,56 €	3,00%	2.243,92 €
TOTAL :		18.111,90 €		18.908,86 €

L'assemblée approuve le budget des dépenses courantes comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

b. Analyse du budget des frais extraordinaire et approbation.

Budget des frais extraordinaires prévisibles. (modulables selon votes)

Exercices futurs				
Classes comptables	Postes de dépense (Ponctuel)	Prévisions 2019-2020	Prévisions 2020-2021	Prévisions 2021-2022
61305	Acte authentique statuts		3 500,00 €	
61641	Mise en concordance des statuts	750,00 €		
	Dispositif anti-pigeons	2 332,00 €		
TOTAL :		3 082,00 €	3 500,00 €	

L'assemblée approuve le budget extraordinaire comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

c. Périodicités de décomptes et provisions de charges individuelles.

Le Syndic insiste pour établir une comptabilité annuelle des charges financée par provisions. Les copropriétaires ont pris connaissance d'une fiche explicative éditée par le syndic (fiche 'Décomptes périodiques').

Le Syndic tient la comptabilité en partie double établie en décompte annuel en fin d'exercice ; les charges étant financées par provisions mensuelles ou trimestrielles payées par les copropriétaires selon le budget prévisionnel présenté ci-dessus conformément à l'article 577-8 §4 18° Code civil.

Les provisions appelées ne peuvent être inférieures au budget.

Sur cette périodicité de tenue de comptabilité aussi soutenue par le Commissaires aux Comptes, l'assemblée vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes		
POUR	100 %	NOMS	/ Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

La comptabilité sera donc tenue par décomptes annuels de charges de copropriété.

Les provisions doivent être honorées périodiquement sur le compte 'vue' recueillant le «fonds de roulement» : BE97 0688 8911 3949.

Ces provisions devront être honorées jusqu'à décision de l'assemblée générale suivante à laquelle une adaptation du montant pourra être votée. Le syndic suggère en effet de poursuivre un paiement jusqu'en octobre 2020 pour financer le trimestre suivant qui sera validé par la prochaine AG 2020.

Le syndic pourra au besoin déterminer un ajustement de ces provisions en cas de mutation d'un lot.

L'assemblée vote comme suit pour des appels mensuels de provisions à répartir selon le budget annuel de 19.000 EUR :

VOTE	% des quotités présentes		
POUR	100 %	NOMS	/ Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

Cet appel de fonds provisions est transmis simultanément avec présent PV. Le copropriétaire qui ne connaîtra pas le montant peut solliciter le renseignement auprès du Syndic.

d. Appel de fonds de réserve.

Les fonds de réserve cumulés s'élèvent à 12.819,79 EUR comme mentionné au bilan du 30/06/2019.

L'association des copropriétaires doit constituer un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5% de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent s'élevant à 18.111,90 EUR. (article 577-5 §3, 1° al. 4 Code civil), soit 905,60 EUR.

Des travaux pouvant s'annoncer ultérieurement et afin de pérenniser les investissements futurs, le syndic appuie pour une alimentation supérieure du fonds de réserve.

Le fonds de réserve est récolté sur le compte bancaire BE07 0882 4597 0066.

Après débat, l'assemblée s'accorde sur l'alimentation du fonds de réserve général à concurrence de 2.500,00 EUR à échéance du 31/03/2020 et vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes		
POUR	100 %	NOMS	/ Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

Cet appel de fonds de réserve est transmis simultanément avec présent PV. Le copropriétaire qui ne connaîtra pas le montant peut solliciter le renseignement auprès du Syndic.

12. Mise en concordance des statuts de l'ACP. (quorum vote > 50%)

Il est précisé à l'article nouveau 577-10, §2 du Code civil (nouvelle loi 18/06/2018) : « *Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui*

s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion ».

Compte tenu de ces modifications structurelles, il est donc impérieux, pour la bonne information des copropriétaires, de réaliser cette nouvelle adaptation.

S'il n'existe pas sanction, la responsabilité du syndic pourrait être engagée pour défaut d'information. Le syndic renvoie donc à une note élaborée par Monsieur ARQUIN, référence en matière de copropriété.

Entre-temps, les dispositions non-conformes à la nouvelle loi du 18 juin 2018 relative à la matière de la copropriété sont de plein droit remplacées par la loi.

Les statuts adaptés et toilettés soumis préalablement aux copropriétaires seront soumis au vote d'une AG ultérieure. Les nouveaux statuts pourront ensuite être authentifiés (acte notarié) selon future décision d'AG.

Sur base de l'exposé de Monsieur ARQUIN et du tarif soumis pour procéder à la mise en concordance des statuts, les copropriétaires décident de lui attribuer la rédaction et votent comme suit avec affectation de la dépense au décompte annuel :

VOTE	% des quotités présentes		
POUR	100 %	NOMS	/ Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

13. Règle de gestion des contentieux : intérêts de retard, pénalités et procédure.

(quorum vote > 50%)

Le syndic propose l'adoption de clauses de pénalité telles que le SNPC le prône.

Ainsi le syndic suggère de fixer les règles comme suit :

- l'intérêt débiteur s'élève à 12 % l'an à compter de un mois de retard.
- frais de courrier de rappel par voie ordinaire à concurrence de 12,50 EUR.
- frais de courrier de rappel par voie recommandée à concurrence de 25,00 EUR.
- frais de constitution de dossier destiné à l'huissier : 50 EUR
- frais de constitution de dossier destiné à l'avocat : 100 EUR
- frais d'huissier et frais d'avocat à charge du copropriétaire défaillant.
- Les intérêts de retard profitent à l'ACP.
- Les frais profitent à l'ACP (fonds de réserve) et au syndic, chacun à concurrence de 50 %.

L'assemblée vote comme suit sur ces calculs :

VOTE	% des quotités présentes		
POUR	100 %	NOMS	/ Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

14. Détermination/entérinement du montant des marchés au-delà duquel une mise en concurrence est obligatoire. (quorum \geq 2/3)

La loi introduit l'idée d'un seuil minimum à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire pour les travaux de copropriété.

Le syndic suggère de fixer ce seuil au montant de 2.500,00 EUR HTVA au-dessus duquel une pluralité de devis s'impose. En effet, l'expérience indique qu'une demande de prix ne résulte pas toujours en une offre de prix et que tous les devis ne sont pas toujours comparables. Les fournisseurs consultés ne respectent pas souvent les délais.

L'assemblée porte ce montant à 2.500,00 EUR et vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes		
POUR	100 %	NOMS	/ Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

15. Indemnisation sinistre : opportunité de déclarer auprès de la Compagnie d'assurances. (information)

Les copropriétés sont réputées auprès des compagnies d'assurances pour souffrir d'importants déficits en matière de canalisations d'eau, qu'elles soient de fonction sanitaire ou de chauffage.

Cette carence implique de nombreux sinistres impliquant souvent deux voire trois lots.

Introduire des déclarations de sinistre successives conduit la Compagnie à i/ majorer la prime, ii/ augmenter la franchise, voire iii/ résilier la couverture dégâts des eaux.

Il est donc prudent d'éviter tout abus ou toute déclaration même (surtout) pour une petite indemnisation car chaque dossier 'pollue' la gestion au sein du Service Sinistre de la Compagnie impliquant une augmentation du taux de sinistralité de la Résidence.

Il est essentiel d'avertir le syndic dès le constat d'un sinistre afin d'identifier la cause, interrompre l'évolution des dégâts et initier les mesures de préservation.

16. Sinistre(s) en cours. (information)

Aucun sinistre n'affecte actuellement la copropriété.

17. Etat des procédures judiciaires en cours. (information)

Aucune procédure judiciaire impliquant la copropriété n'est pendante à ce jour.

Le syndic précise que le vote n'est pas requis pour l'entame d'une procédure judiciaire en matière de recouvrement de charges contre un copropriétaire en défaut.

18. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures. (information)

La loi introduit l'idée de remettre en cause de manière périodique (p.ex. 2 ans), l'attribution d'un marché à un fournisseur. Il ne semble cependant pas judicieux dans la plupart des cas de changer de fournisseur, notamment l'artisan qui connaît l'immeuble, mais tout copropriétaire qui connaît un fournisseur ou corps de métier peut le conseiller même s'il n'est pas opportun de remplacer systématiquement les fournisseurs.

a. Inventaire.

L'ACP bénéficie de fournitures et de services négociés par contrats tacites avec les fournisseurs suivants :

- | | |
|---------------------------------------------|-----------------------------------|
| - AG INSURANCE: assurance immeuble ; | - ECOLIFT : ascensoriste ; |
| - KONHEF : contrôle périodique ascenseurs ; | - ENGIE : électricité et gaz ; |
| - VIVAQUA : eau ; | - COBRANET : nettoyage ; |
| - NEW GARDEN : entretien jardin ; | - TECHEM : relevé des compteurs ; |
| - BELFIUS : banque ; | - OFFICE DUPONCHEELE : syndic. |

Le syndic a constaté qu'aucun contrat ne lie l'ACP au chauffagiste GVK nv ; ce que GVK nv a reconnu par mail du 6/11/2019-14:35. Or, la conclusion d'un contrat est obligatoire. Le syndic propose de donner mandat au Conseil de Copropriété pour signer un contrat avec le fournisseur de leur choix.

L'assemblée vote comme suit pour souscrire un contrat et donne mandat au syndic pour signature :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

Le Conseil de Copropriété a mandat pour conclure un contrat avec un chauffagiste.

Le syndic a constaté l'absence de contrat avec la firme de nettoyage, la société COBRANET. La société COBRANET effectuera des recherches dans ses archives papiers. Le cas échéant, le syndic préconise de donner mandat au Conseil de Copropriété pour signer un nouveau contrat avec la société COBRANET.

L'assemblée vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

Le Conseil de Copropriété a mandat pour conclure un contrat avec la société de nettoyage COBRANET.

Ces contrats sont respectés par les parties et ne sont pas contestés par le syndic.

La loi impose au syndic qu'il avertisse les copropriétaires de tout lien de famille et/ou économique qu'il pourrait avoir avec l'un ou l'autre fournisseur. Le syndic n'est lié à aucun fournisseur dans les cas prévu par la loi.

Le syndic certifie n'avoir pas perçu aucune commission de quelconque fournisseur pour son intermédiation.

19. Points sollicités par des copropriétaires.

Ces points doivent être communiqués au Syndic 3 semaines avant la période de convocation à l'AG ordinaire (article 577-6 §4 Code civil). Ils sont libellés *sic*.

20. Inventaire des sujets à traiter ou envisager. (information)

Cet inventaire permet d'éclairer le syndic sur les préoccupations et les priorités à traiter.

Le syndic exécutera :

- solliciter des offres de couverture d'assurance immeuble.
- traitement de la problématique des terrasses (étanchéité et ciels de terrasses)
- cimentage du muret extérieur en façade avant ainsi que quelques joints de dalles.
- entretien de la porte COMES.

21. Divers.

Divers.

22 Etablissement et signature du procès-verbal.

L'assemblée s'est clôturée à 22h25.

DONT PROCES VERBAL

Rédigé, date et lieu que dessus,

Après lecture, le président et les copropriétaires ou leurs représentants encore présents ont signé avec le syndic.

(suivent les signatures)

CERTIFIE CONFORME

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Duponcheele', is written over a large, stylized blue ink mark that resembles a large 'X' or a signature flourish.

Christophe DUPONCHEELE
Syndic

ACP "Labrador"
Avenue de Mars, 34
1030 SCHAERBEEK
BCE : 0840.568.247

Liste des présences AG du 12 novembre 2019 à 19h00

limite légale

Lots	Copropriétaires	Quotités	Présents	Représ.	Procurations reçues et tantièmes								TOTAL quotités
					1 ^{er} Lot	Q	2 ^e Lot	Q	3 ^e Lot	Q	4 ^e Lot	Q	
GAR.	BURLIN	9											0
3C + G	DELACROIX	103	103										103
1C + G	DELIERNEUX	104	104										104
4A	FELIX	73	73										73
2B	GEVART	69	69		4C	103							172
4C	JIMENEZ GAMACHE	103		103									0
3B	LAMANT - BOTTEAUX	69	69										69
1B, GAR-G1	PIRSON	78	78										78
2C	RODRIGUEZ LOPEZ	104	104										104
1A	SCHROEDER	73	73										73
4B	T SERSTEVENS	69											0
3A + G	VANDENPLAS	73	73										73
2A	NELSON (HOUSE HUN	73											0
TOTAL		1000	746	103									849

QUORUM PROPRIETAIRES DELIBERANTS : 10 propriétaires

Propriétaires présents 9 /13
Propriétaires représentés 1 /13
Propriétaires absents 3 /13

QUORUM QUOTITES DELIBERANTES : 849 quotités

Quotités présentes 746 /1000
Quotités représentées 103 /1000
Quotités absentes 151 /1000

MAJORITES PRESENTES EN QUOTITES

50% : 425 /1000
2/3 : 566 /1000
80% : 679 /1000
100% : 849 /1000
unanim.: 1000 /1000