FISKOBEL
Comptabilité - Fiscalité
Syndic de Copropriété

ACP CURIE
Bd Louis Mettewie 268
1080 Molenbeek

BCE 0830.037.809

ACP CURIE

Procès-verbal

Assemblée générale statutaire

le 19 décembre 2018 à 18:30

Molenbeek Bowlmaster - Rue Auguste Van Zande 45 à 1080 Molenbeek

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte:

Copropriétaires **présents**	13	48,15%	570 Quotités
Copropriétaires **représentés**	3	11,11%	87 Quotités
Copropriétaires **absents**	11	40,74%	343 Quotités
Totaux:	**27**	**100,00%**	**1000 Quotités**
AG valide en participants	16	59,26%	
AG valide en quotités	657	65,70%	

Le 19/12/2018 à 18:30, les copropriétaires de l'immeuble ACP CURIE à 1080 Molenbeek se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représentés.

1. Vérification de la légalité de l'assemblée générale

Délibération:
Le quorum étant atteint, l'assemblée générale peut valablement débattre.
Mr Cochet prend la parole et présente les points à l'ordre du jour.

2. Composition du bureau: Président - Secrétaire - Assesseurs

2.1. Se présente comme président : Mme Verminnen Anita (+50%)

La résolution est approuvée.
- **Oui: 100 % (585)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (0)

2.2. Se présente comme secrétaire : Mr Sach (Le syndic). (+50%)

- **Oui: 100 % (585)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (0)

2.3. Se présentent comme assesseurs : Mr Cueto Diaz Lopez et Mme Verminnen (+50%)

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (585)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (0)

3. Approbation des comptes clôturés au 30/09/2018 (+50%)

Le syndic présente les comptes de l'exercice comptable clôturés au 30/09/2018.
Le commissaire aux comptes n'émet aucune remarque.

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (585)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (0)

4. Approbation du Budget 2019 : 36.000 € Charges Courantes (+50%)

Planification proposée :
1T19 : 9.000 € - 2T19 : 9.000 €
3T19 : 9.000 € - 4T19 : 9.000 €

Fixation d'un montant pour le fonds de réserve à débattre en Assemblée Générale.

Délibération:
L'assemblée approuve un Fonds de réserve de 10.000 € / an + 36.000 € / an pour les charges courantes.

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (657)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (0)

5. Décharges au Syndic, au Conseil de Copropriété et au Commissaire aux Comptes (50%)

5.1. Décharge au Syndic (+50%)

Délibération:
Cette décharge est valable pour l'ancien syndic (TREVI) et le nouveau syndic (Fiskobel)

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (657)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (0)

5.2. Décharge au Conseil de Copropriété (+50%)

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (657)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (0)

5.3. Décharge au Commissaire aux comptes (+50%)

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (657)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (0)

6. Election d'un Commissaire aux Comptes (50%)

Se (re)présente:

6.1. Se présente : Madame Lopez, Madame Verminnen (+50%)

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (657)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (0)

7. Election des membres du Conseil de Copropriété

Délibération:

7.1. Se présente : Madame Verminnen (+50%)

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (657)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (0)

7.2. Se présente : Monsieur Cuetos (+50%)

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (657)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (0)

7.3. Se présente : ....

8. Renouvellement annuel du Mandat et du Contrat du Syndic actuel (Cadillac sa Fiskobel) (+50%)

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (657)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (0)

9. Approbation pour l'autorisation de l'amménagement de la cour de Mr Galini en garage (80%)

Mr Galini aimerait amménager sa cour en garage, tous les frais de l'amménagement seront supportés par Mr Galini.

Délibération:

Mr Brille expose les faits et explique que la cour intérieure est considéré comme emplacement de parking selon l'acte de base. Mr Galini s'engage à soumettre au syndic le cahier de charges des travaux à réaliser (coordonnées du Corps de métier, plans, qui se chargera d'évacuer les gravas ainsi que toutes les autorisations de l'urbanisme et à plannifier ces dits travaux. Mr Galini précise qu il n'y aura contrainte quant à la réalisation de ces travaux.
Mr Galini précise que les travaux commenceront au printemps 2019.

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (657)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (0)

FISKOBEL

Comptabilité - Fiscalité
Syndic de Copropriété

10. Approbation pour la réfection du muret de la descente vers les garages (Budget à voter) (Devis à rechercher) (Mandat au Conseil) (75%)

Les pierres bleues qui recouvrent le muret sont à nouveau cassées.
Il serait utile de prévoir un autre aménagement et de remplacer les pierres bleues par un béton de finition.
Nous vous proposons de fixer un budget maximum et le Syndic proposera des devis qui seront approuvés en accord avec le Conseil de Copropriété.

Délibération:
L'assemblée générale donne mandat au syndic et au conseil de copropriété afin d'étudier la possibilité de refaire le muret (abbatage et recouler un nouveau muret).
Le budget alloué est de 2000 €. (Via le Fonds de réserve).

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (657)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (0)

11. Approbation pour la recherche de devis pour le remplacement des boites aux lettres (vote de principe) (devis à rechercher) (+50%)

Les boites aux lettres ne sont plus en très bon état, il serait utile d'envisager le remplacement de celles-ci.
Ceci permettrait aussi d'harmoniser le système de nominettes.

Délibération:
L'assemblée générale demande aux copropriétaires de respecter l'uniformité des nominettes boites aux lettres et sonnettes.(Un toute boites sera réalisé par le syndic).
Le conseil de copropriété fera un inventaire des boites aux lettres abimées et non conforme afin de prévoir une réparation éventuelle et/ou un courrier éventuel au propriétaire concerné..
L'assemblée générale autorise les propriétaires volontaires à acheter un tapis coco que le syndic remboursera sur présentaion d'un souche d'achat.
L'assemblée générale demande au syndic d'appliquer les pénalités prévues dans le ROI (Par ex: couleur des rideaux, uniformité des nominettes).

La résolution est rejetée.

- **Oui: 0 % (0)**
- **Non: 100 % (657)**
- Abstention (0)

Ont voté non:
BEN AMAR - TAELEN // CANDANEDO PEREZ Jonathan // CARREIN -DE BEUGHER // COOMANS Diane Mélanie // CUETO DIAZ- LOPEZ REY Carlos // CUETO GONZALEZ - ENUSET // D'HONDT Patrick (CUETO DIAZ- LOPEZ REY Carlos) // DOUCHY - ROBIETTE (VERMINNEN Anita) // GALLINI BUSCEMI Giuseppe // MOUAK Monir // SAHIN Halûk // SCHELFHOUT Julie (CANDANEDO PEREZ Jonathan) // SERVILLO Amanda // TUNG Smin // VANDEN BOSCH Seraphin // VERMINNEN Anita

12. Approbation pour le remplacement de la deuxième porte d'entrée (Budget à voter) (Devis à rechercher) (Mandat au Conseil) (75%)

Le système actuel fait énormément de bruit lors de la fermeture automatique de la deuxieme porte d'entrée.
Plusieurs habitants s'en plaignent.
Nous vous proposons de fixer un budget maximum et le Syndic proposera des devis qui seront approuvés en accord avec le Conseil de Copropriété.

Délibération:
L'assemblée générale mandate le syndic et le conseil de copropriété afin de choisir le meilleur devis.
L'assemblée demande de demander des devis pour une porte normale blindée (Non coulissante) et munie de badges.
Le vote porte sur le principe.

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (657)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (0)

13. Approbation pour la recherche d'offre et de remplacement des contrats d'assurances actuels. (+50%)

Le syndic proposera un nouveau contrat d'assurance lors de l'assemblée Générale, ainsi que ses avantages par rapport à votre contrat actuel.

Délibération:

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (657)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (0)

14. Approbation pour l'entretien des parties communes, peintures des communs et nettoyage des caves (Budget à voter) (Devis à rechercher) (Mandat au Conseil) (75%)

Délibération:

L'assemblée générale demande au syndic de contacter la firme DOMICLEAN afin qu'elle respecte le contrat.
L'assemblée générale demande sur base d'un inventaire que réalisera le conseil de copropriété d'envoyer un courrier aux propriétaires dont on soupçonne être infecté de cafards. L'assemblée générale demande un devis afin de traiter l'ensemble de l'immeuble (communs et privatifs).
Il fait également checker l'état des tuyaux dans les caves.
Dès nettoyage effectué, les coproporiétaires s'engagent à rafraichier les caves eux-même.

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (657)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (0)

15. Points d'information concernant l'accessibilité à la toiture de l'immeuble

Délibération:

Le conseil de copropriété signale que eux seuls ont les clefs pour l'accès au toit.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h45.

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue au C.C. art.577-10&4 envers les personnes occupantes disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux propriétaires bailleurs de leur envoyer copie des décisions qui les concernent.
Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 577-9 §1er)

Bruxelles, le 19/12/2018

LE SYNDIC
JEAN-PASCAL COCHET
CADILLAC SA - FISKOBEL

CUETO -

A. Verminnen