



**MANAGEMENT SPRL**

Boulevard S. Dupuis 217 / 7

1070 Bruxelles

Tel : +32 (0)2 527.05.07

a.cavalieri.management@gmail.com

Rapport dactylographié du Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire  
de la **Copropriété ACP Alexander Plaza N°entreprise : 0884.751.747**  
Tenue Le Mercredi 27 septembre 2017, à 19 heures  
Dans la salle de l'hôtel Berlaymont – Bd. Charlemagne 11-19 à 1000 Bruxelles

### **Appel des présences ;**

Le gérant constate que 2.704/5.000 des quotités sont présentes ou représentées, ainsi que 43 Copropriétaires sur 84, que dès lors l'AG est valablement constituée et peut délibérer. La liste de présence signée restera annexée au procès-verbal original. La séance est ouverte à 19h45.

### **1- Désignation du président de séance et du secrétaire.**

L'Assemblée décide à l'unanimité des présents et des représentés, de nommer comme Président de séance, Madame CAMPAGNE,  
et comme secrétaire le syndic, Alexandre CAVALIERI.

Contre : néant

Abstention : néant

### **2- Approbation des comptes, décharge à donner,**

*2-1 Décision à prendre en vue de l'approbation des comptes au 30/06/2017.*

Le syndic a transmis son comparatif des dépenses.

Le Commissaire aux comptes confirme qu'il a bien vérifié les comptes.

L'Assemblée décide à l'unanimité des présents et des représentés, d'approuver les comptes annuels au 30/06/2017.

Contre : néant.

Abstention : néant.

*2-2 Décision à prendre quant à donner décharge au Syndic, décharge au Conseil de Copropriété et au Commissaire aux comptes.*

*a) Au Syndic,*

L'Assemblée Générale décide de donner décharge au syndic au 30/06/2017, à l'unanimité des présents et représentés.

Contre : néant.

Abstention : néant.

*b) Au Conseil de Copropriété,*

L'Assemblée Générale décide de donner décharge au Conseil de Copropriété au 30/06/2017, à l'unanimité des présents et représentés.

Contre : néant.

Abstention : néant.

*c) Au Commissaire aux comptes.*

L'Assemblée Générale décide de donner décharge au Commissaire aux Comptes au 30/06/2017, à l'unanimité des présents et représentés.



**MANAGEMENT SPRL**

Boulevard S. Dupuis 217 / 7

1070 Bruxelles

Tel : +32 (0)2 527.05.07

a.cavalieri.management@gmail.com

Contre : néant.

Abstention : néant.

**3-Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de syndic pour le prochain exercice.**

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité des présents et représentés, de reconduire le mandat du syndic pour une année, jusqu'à la prochaine Assemblée Générale statutaire de 2018.

Contre : néant.

Abstention : néant.

**4- Election Statutaires ;**

*4-1 Election des membres du Conseil de Copropriété.*

L'Assemblée à l'unanimité, des présents et des représentés, d'élire le Conseil de Copropriété suivant :

- BLOC « MESS » : Mr KASIERS.
- BLOC « CENTRAL GAUCHE » : Mr BOITE & Mr VOORTMAN.
- BLOC « CENTRAL DROIT » : Mr VAN VLIET.
- BLOC « LES MARIES » : Mr FLETCHER.
- BLOC « PAVILLON LATERAL » : Mr MENDEZ & Mme CAMPAGNE.

Contre : néant.

Abstentions : néant.

*4-2 Election du Commissaire aux comptes.*

L'Assemblée décide à l'unanimité des présents et des représentés, d'élire le Commissaires aux comptes :

- Monsieur ROUSSEAU.

Contre : néant.

Abstentions : néant.

**5- Situation des procédures en justice : Dossiers en cours depuis l'AG extraordinaire de 06/2017.**

Le syndic signale que les dossiers sont bien en cours :

Il informe :

- Procédure devant le Juge de Paix : audience a lieu en novembre prochain.
- Procédure dans le cadre des saisies : audience a lieu en novembre prochain.
- Procédure devant le Tribunal de Commerce : suite au jugement signifié le 26/6, la partie adverse n'a pas déposé de requête d'appel.  
Néanmoins, les avocats ont dû introduire une saisie chez le Notaire pour libérer les fonds.

Le syndic espère que tout se clôture d'ici janvier 2018, au plus tard.

L'Assemblée se déclare valablement informée.



## MANAGEMENT SPRL

Boulevard S. Dupuis 217 / 7

1070 Bruxelles

Tel : +32 (0)2 527.05.07

a.cavalieri.management@gmail.com

### 6- Travaux à prévoir :

*6-1 Décision à prendre quant au Traitement des boiseries en toiture : 190m<sup>2</sup> et chiens assis. Grattage, ponçage, nettoyage, 2 couches de peinture haut de gamme SIGMA. Suggestion de faire ces travaux à partir de juin 2018 afin de bénéficier de la tva de 6% au lieu de 21%*

- Art et Voltige : 38.600€ htva \*6% = 40.916€ tvac
- Atoucord : 38.470€ htva \* 6% = 40.778,2€ tvac
- Repartoit : 35.650€ htva \*6% = **37.789€ tvac**
- Alpi services : 39.600€ htva \* 6%=41.976€ tvac

L'Assemblée décide à l'unanimité des présents et des représentés, de faire ces travaux à partir de l'été 2018,

- Avec la firme qui sera choisie par le Conseil de Copropriété et le syndic.
- Pour le budget maximum de 37.789€ tvac
- A financer par le fonds de réserve, par entrée ou bloc, suivant l'article IV de l'acte de base, 24 rôle, §3 section B §1

Contre : néant.

Abstention : néant.

*6-2 Mise en conformité éclairage paliers devant l'ascenseur.*

*Les normes européennes dans le cadre de la conformité des ascenseurs exigent légalement un éclairage de minimum 50 lux au niveau de la cabine d'ascenseur.*

*Actuellement, il y a 8 Lux.*

*Une analyse est en cours afin de pouvoir y mettre des leds permettant cette luminosité tenant compte que tous les paliers sont différents et que les appliques murales ont un rayonnement différent.*

Décision à prendre quand à donner mandat au syndic et au Conseil de Copropriété pour agir afin de se conformer aux dispositions légales.

L'Assemblée décide à l'unanimité, des présents et des représentés de se mettre en conformité et de donner mandat au Conseil de Copropriété et au syndic en conséquence, ventilation par bloc.

Contre : néant.

Abstention : néant.

6-3 Décision à prendre quant à mandater un architecte pour réaliser l'étude de faisabilité et permis d'urbanisme, afin de prévoir la fermeture des entrées 4 et 6 au niveau des escaliers en façade avant.

Décision par bloc : Les Mariées / Mess.

Offre reçue architecte Galoux : 8.125€ htva.

L'Assemblée décide à l'unanimité, des présents et des représentés, de

- Demander 3 devis sur base d'une ferronnerie semblable au porche central,
- Demander l'avis urbanistique avant d'introduire le dossier,
- Décision finale aura lieu à l'Assemblée Générale de 2018.

Contre : néant.

Abstention : néant.

## MANAGEMENT SPRL

Boulevard S. Dupuis 217 / 7

1070 Bruxelles

Tel : +32 (0)2 527.05.07

a.cavalieri.management@gmail.com

### **7- Budget :**

*7-1 Provisions trimestrielles hors frais de procédure avocats.*

- Fixation des provisions trimestrielles pour les charges à 37.225€ + - Appel de fonds extraordinaire pour couvrir chaque trimestre les dépenses liées aux procédures en justice  
L'Assemblée décide à l'unanimité des présents et des représentés, de budgétiser les provisions à 37.225€/trimestre + appels de fonds frais de justice suivant les factures.

Contre : néant.

Abstentions : néant.

*7-2 Provisions fonds de réserve.*

Situation des fonds de réserve - reprise au bilan au 30/06/2017.

Maintien des provisions trimestrielles à 500€/bloc ou 2.500€/trimestre

L'Assemblée décide à l'unanimité des présents et des représentés, de poursuivre les provisions trimestrielles de 500€/bloc.

Contre : néant.

Abstentions : néant.

### **8- Information sur les contrats actuels et interventions des sous-traitants.**

Aucun changement sur les sous-traitants repris dans le listing des charges.

L'Assemblée se déclare valablement informée.

### **9- Suggestions aux propriétaires – entretien privatif à charge privative :**

Contrôle des joints périphériques baignoire, douche, évier, tous les raccords machine à laver et lave- vaisselle, chaudière privative ; afin d'éviter des fuites d'eau.

L'Assemblée se déclare valablement informée.

### **Divers**

- **Parlophonie au Pavillon Latérale pose différents problèmes.**
- **Pics anti-pigeons à remettre dans des zones vides.**
- **Le syndic confirme que l'éclairage en façade avant a été remis en ordre – changement de néons, de blocs lumineux et minuterie.**

Tous les points étant débattus, la séance est levée à 21h15.



Alexandre CAVALIERI  
Gérant