

B Syndic

B Syndic

Rue du Moulin, 7

B-1340 Ottignies

Tél. : 010/41.35.35

Fax :

Numéro BCE : BE 0847.754.858

Numéro assurance : 03/99.568.516

Ottignies, le 02 Avril 2019

RDO IV - TROIS CLES

Rue du Moulin 1

5030 GEMBLOUX

Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 02 Avril 2019

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

Copropriétaires présents	9	sur 27	33.33 %	991.00
Copropriétaires représentés	8	sur 27	29.63 %	700.00
Copropriétaires absents	10	sur 27	37.04 %	812.00
Totaux	27	sur 27	100.00 %	2503.000
AG valide en participants		17	62.96 %	
AG valide en quotités		1691.00	67.56 %	

Le 02 Avril 2019 à 18h00, les copropriétaires de l'immeuble à 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 représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

1. Constitution du bureau de séance : nomination d'un président de séance et d'un secrétaire de séance (quorum requis : majorité absolue)

Président: Mr Van Baerlem

Secrétaire: B SYNDIC

Constitution du bureau de séance : nomination d'un président de séance et d'un secrétaire de séance (quorum requis : majorité absolue)	Oui	1 691.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 691.00	-	
	Abstention / Absents	812.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

2. Comptes arrêtés au 31 décembre 2018. Présentation des comptes et rapport du vérificateur aux comptes arrêtés au 31 décembre 2018 (Pas de vote). Evolution des contrats en cours de la copropriété (Pas de vote). Présentation du budget 2019 (Pas de vote). Nettoyage du bilan et approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2018 (quorum requis : majorité absolue).

Lecture du rapport fait par le vérificateur aux comptes, M. Mattart.

Proposition d'apurer le bilan pour les écritures datant de JACQMIN par une écriture de régularisation entre les comptes débiteurs et créditeurs via le fonds de réserve.

Les comptes sont approuvés à l'unanimité. Décharge est donnée à B Syndic pour sa gestion.

Comptes arrêtés au 31 décembre 2018. Présentation des comptes et rapport du vérificateur aux comptes arrêtés au 31 décembre 2018 (Pas de vote). Evolution des contrats en cours de la copropriété (Pas de vote). Présentation du budget 2019 (Pas de vote). Nettoyage du bilan et approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2018 (quorum requis : majorité absolue).	Oui	1 691.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 691.00	-	
	Abstention / Absents	812.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

3. Décharge à donner aux membres du conseil de copropriété et au vérificateur aux comptes pour leur gestion au 31/12/2018 (quorum requis : majorité absolue)

Décharge est donnée aux membres du conseil et au vérificateur aux comptes.

Décharge à donner aux membres du conseil de copropriété et au vérificateur aux comptes pour leur gestion au 31/12/2018 (quorum requis : majorité absolue)	Oui	1 691.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 691.00	-	
	Abstention / Absents	812.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

Handwritten signatures and initials:
 - Top left: "Mayer" (signature)
 - Top right: "AB" (initials)
 - Bottom left: "MH" (initials)
 - Bottom center: "d" (initials)
 - Bottom right: "B" (initials)
 - Far right: "g." (signature)

4. Renouvellement du fonds de réserve. Minimum 5% du réalisé de l'année précédente sauf dérogation (quorum requis : majorité absolue)

En 2018-2019, 4 appels de 2.000 € chacun.

Pour 2019-2020, proposition de continuer avec 4 appels de 2.000 € chacun.

Renouvellement du fonds de réserve. Minimum 5% du réalisé de l'année précédente sauf dérogation (quorum requis : majorité absolue)	Oui	1 691.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 691.00	-	
	Abstention / Absents	812.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

5. Renouvellement du conseil de copropriété (quorum requis : majorité absolue)

Mme Pirotte se représente.

Renouvellement du conseil de copropriété (quorum requis : majorité absolue)	Oui	1 691.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 691.00	-	
	Abstention / Absents	812.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

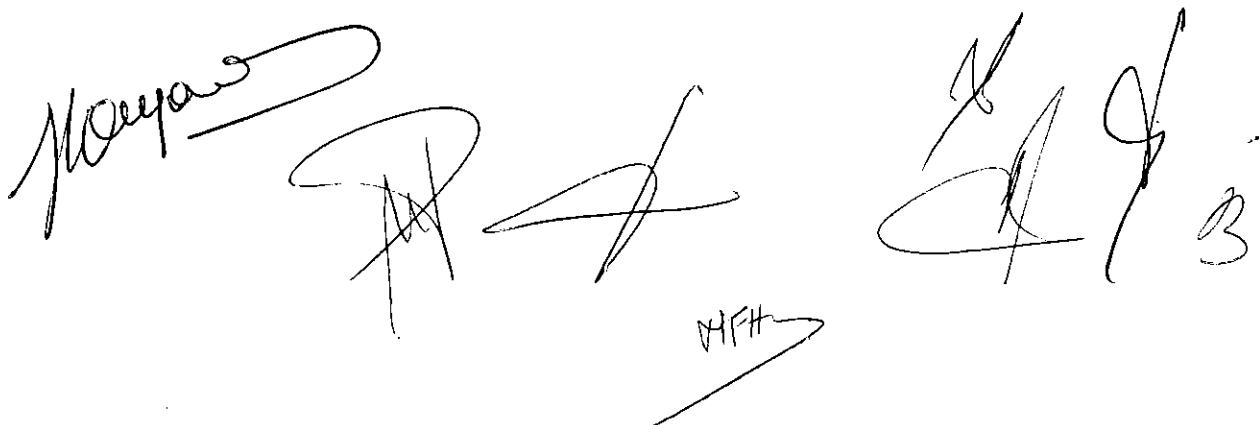
6. Renouvellement du mandat du vérificateur aux comptes (quorum requis : majorité absolue)

M. Mattart se représente.

Renouvellement du mandat du vérificateur aux comptes (quorum requis : majorité absolue)	Oui	1 691.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 691.00	-	
	Abstention / Absents	812.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

7. Mise en conformité électrique des communs (obligatoire tous les 5 ans) et coût: 395 euros htva (non soumis à vote)

Cette vérification est obligatoire, pour les communs, tous les 5 ans.



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, several smaller signatures in the center, and a signature with the number '3' on the right.

8. Ascenseur: le point sur la situation avec ASCELEC et validation des décisions à prendre pour renoncer au contrat. Accord donné pour un contrat de 3 ans avec KONE (quorum requis: majorité absolue)

L'année passée, il avait été décidé que la copropriété passerait de ASCELEC à KONE.

ASCELEC a demandé un dédit de 1.517 € pour pouvoir sortir du contrat de 10 ans.

Selon eux, le contrat est valable jusqu'au 31/08/2022.

Le syndic n'a pas pris la décision de casser le contrat risquant de faire supporter à l'ACP des frais.

Mais nous avons maintenu notre ligne de défense, arguant que ce contrat n'était pas valable, puisqu'il avait été signé pour une durée plus longue que le mandat du syndic et sans décision explicite de la part de l'ACP.

Nous avons signifié à ASCELEC de manière officielle (courrier d'avocat) que nous renoncions au contrat en date du 31/12/2018 et n'avons enregistré de leur part aucun retour.

Nous avons donc été très étonnés de recevoir, début 2019, la facture de maintenance annuelle 2019 pour l'ACP.

Celle-ci rencontrant des problèmes avec la cabine, nous avons réitéré notre intention de ne pas continuer le contrat et avons accepté de payer ce dernier au pro-rata jusqu'au 31/03/2019 et laissant ainsi à l'assemblée la décision de continuer avec ASCELEC ou de passer chez KONE dès le 01/04/2019 et selon la décisions de l'AG de ce jour.

KONE a fait la proposition suivante: contrat OMNIUM pour un montant de 1.452,20 € TVAC (au lieu de 2.010,00 € TVAC chez ASCELEC en ce moment). Contrat prenant cours le 01/04/2019 pour une période de 3 ans, mais résiliable au terme de la première année si l'ensemble des engagements contractuels ne sont pas respectés.

Les propriétaires décident de passer chez Kone.

Ascenseur: le point sur la situation avec ASCELEC et validation des décisions à prendre pour renoncer au contrat. Accord donné pour un contrat de 3 ans avec KONE (quorum requis: majorité absolue)	Oui	1 691.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 691.00	-	
	Abstention / Absents	812.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

9. A la demande de M. Van Baerlem (pour Mme Diels): Remplacement des chaudières : combien y a-t-il eu d'installations de nouvelles chaudières à condensation depuis mars 2018 ? Les propriétaires souhaitent-ils se grouper pour obtenir un prix intéressant ?

Ce point relève du privatif.

1

11

1.0277A

1

RDO IV - TROIS CLES
Rue du Moulin 1
5030 GEMBLOUX

Exercice : du 01/01/2018 au 31/12/2018
Période : du 01/01/2018 au 31/12/2018

Bilan au 31/12/2018

ACTIF		PASSIF	
4100 - Acompte de fonds de réserve appelé	8 821.25	100 - Fonds de roulement général	10 999.99
	102.28	<i>Report exercice précédent</i>	10 999.99
	68.72	14 - Résultat exercice	-0.37
	158.22	160 - Fonds de réserve général	63 948.71
	575.00	<i>Apport exercice</i>	8 052.46
	439.24	<i>Report exercice précédent</i>	55 896.25
	395.55	161000 - Taxe emménagement/déménagement	1 250.00
	105.48	<i>Taxe emménagement/déménagement</i>	1 250.00
	187.66	440 - Fournisseurs	-1 320.56
	793.95	<i>AXA BELGIUM</i>	312.35
	87.10	<i>CLAUW JOHNNY</i>	190.21
	283.53	<i>LUMINUS</i>	- 325.00
	149.73	<i>TOTAL BELGIUM</i>	-1 498.12
	86.30	499 - Divers	334.07
	82.90	<i>Divers</i>	334.07
	436.02		
	510.41		
	239.64		
	402.59		
	313.13		
	171.00		
	568.70		
	67.92		
	427.29		
	325.88		
	527.06		
	714.30		
	206.10		
	395.55		
4101 - Acompte de fonds de roulement appelé	-2 334.26		
	73.65		
	160.98		
	106.18		
	- 254.52		
	- 145.47		
	- 131.15		
	70.79		
	-62.15		
	- 409.71		
	204.01		
	-93.91		
	- 149.73		
	202.12		
	-1.08		

ACTIF		PASSIF
	63.99	
	- 193.00	
	- 121.31	
	32.42	
	- 210.29	
	- 163.57	
	- 130.10	
	114.76	
	-93.32	
	- 579.16	
	179.10	
	- 141.54	
	- 189.67	
	- 233.29	
	- 431.22	
	44.94	
	146.99	
417 - Créances douteuses	- 161.56	
	- 161.56	
499100 - Sinistres	1 179.00	
<i>Sinistres</i>	1 179.00	
499101 - Sinistre Mme Heinen	822.01	
	822.01	
4994 - Fonds de réserve appelé - A transférer sur Phase V - Extérieur	364.32	
<i>Fonds de réserve appelé - A transférer sur Phase V - Extérieur</i>	364.32	
4995 - Fonds de roulement appelé - A transférer sur Phase V - Extérieur	485.04	
<i>Fonds de roulement appelé - A transférer sur Phase V - Extérieur</i>	485.04	
550 - Compte vue Réserve	65 198.71	
<i>GKCCBEBB BE12 0882 4878 5692</i>	65 198.71	
551 - Compte vue Roulement	837.33	
<i>GKCCBEBB BE64 0682 4065 9552</i>	837.33	
75 211.84		75 211.84

h /

- /

(✓ /

/ /