



A.G.E.P.I. SPRL

Gestion de copropriétés – Gestion privative

Avenue des Cattleyas 3 bte 1

1150 – WOLUWE SAINT PIERRE

Tél. 02/772 33 13 – Fax 02/762 52 12 - info@agepi.be

Bruxelles, le 6 mai 2019

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 6 MAI 2019
TENUE DANS LA SALLE DE REUNION DE LA BRASSERIE KWAK**

**Association des copropriétaires de la Résidence Agora Garden
située à 1150 - BRUXELLES, esplanade Paul Henri Spaak 3 - 5**

BCE n° 0823.998.965

Tous les copropriétaires de l'immeuble en copropriété dénommé « Résidence Agora Garden » ont été régulièrement convoqués par le Syndic à l'Assemblée Générale ordinaire du 6 mai 2019.

1. OUVERTURE DE SEANCE ET CONSTAT DES PRESENCES

La séance est ouverte à 18 heures 20. La bienvenue est souhaitée aux copropriétaires que l'on remercie de leur présence.

Présences

Dispositions légales (article 577-6 §5 al. 3 du Code Civil) : Pour être valable, l'Assemblée doit réunir plus de la moitié des propriétaires possédant ensemble au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. L'Assemblée est également valablement constituée si elle réunit 75 % des quotes-parts.

Il est constaté, sur base de la liste de présences signée, que sur 19 copropriétaires, 14 sont présents ou représentés, totalisant ensemble 4 079 /5 273èmes, soit un quorum de présence de 73 % des propriétaires et de près de 77 % des quotités.

Le quorum requis par les dispositions de l'article 577 du Code Civil étant atteint, l'Assemblée peut valablement délibérer sur les points de l'ordre du jour.

Désignation du secrétaire de séance

Le secrétariat est assuré par la société AGEPI sprl, Syndic de l'immeuble, valablement représentée par Madame Carine MARCHAND, gérante et Agent immobilier agréé IPI n° 504249.

2. DESIGNATION DU(DE LA) PRESIDENT(E) DE SEANCE

Dispositions légales (Art. 577-6 § 5) : L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire.

Les membres de l'Assemblée conviennent de désigner Madame SALERNO pour assurer la présidence de la séance.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

3. CONSTAT D'APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU - 14 MAI 2018

Dispositions légales (Art. 577-9 § 2) : Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu.

BCE – TVA 0847.312.420 – Compte bancaire BE41 0016 7574 3910 – RC + Cautionnement AXA BELGIUM

Le Syndic rappelle que les contestations éventuelles doivent être notifiées par écrit dans un délai de 4 mois à partir de la date de l'Assemblée Générale (prise de connaissance des décisions).

Le Syndic signale avoir reçu de la part de Madame TOP un courriel daté du 24 mai formulant diverses remarques et commentaires à l'égard du procès-verbal de la dernière Assemblée Générale. Il répond de manière circonstanciée, point par point, par un courriel du même jour.

S'en sont suivis différents courriels émanant des différents membres du Conseil de Copropriété et du Syndic quant à notamment la décision à propos de la problématique des conduits de cheminées. Le Syndic a ensuite joint un courrier circulaire à l'attention de l'ensemble des copropriétaires avec les décomptes de charges du 2^{ème} trimestre 2019 rappelant la résolution actée pour les appels de fonds et annonçant que, pour éviter tout litige qui pourrait être porté devant la Justice de Paix, la décision de la dernière Assemblée Générale pour ce qui concerne les appels de fonds, n'avait pas été mise en application mais reportée à la présente Assemblée Générale.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, prend acte des précisions fournies quant aux contestations formulées à l'égard du procès-verbal de l'Assemblée Générale ordinaire du 14 mai 2018.

4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Il est précisé que la vérification des comptes a été effectuée par Madame TOP et Madame SALERNO en vertu du mandat conféré par la dernière Assemblée Générale ordinaire.

Madame TOP et Madame SALERNO signalent avoir vérifié les dossiers comptables de l'exercice écoulé et n'avoir aucune objection ou remarque à formuler quant à l'approbation des comptes.

Les copropriétaires expriment alors leurs remerciements à Madame TOP et Madame SALERNO pour le travail accompli dans le cadre de la vérification des comptes.

5. APPROBATION DES COMPTES POUR LA PERIODE DU 1^{er} JANVIER 2018 AU 31 DECEMBRE 2018

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, approuve les comptes de l'exercice écoulé.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

6. DECHARGE AUX COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de donner décharge au Commissaire aux Comptes.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

7. DECHARGE AU SYNDIC

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de donner décharge au Syndic.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

8. SITUATION DES ACTIONS EN JUSTICE IMPLIQUANT LA COPROPRIETE

Dispositions légales (Art. 577-9 § 1^{er}): L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit. Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais. Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

Il est indiqué qu'il n'y a aucune procédure judiciaire impliquant la copropriété et que ce point est par conséquent sans objet.

L'Assemblée prend acte de l'absence de procédure judiciaire en cours.

9. ADAPTATION DES STATUTS (REGLEMENT DE COPROPRIETE ET DU REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR)

Dispositions légales (Art. 577-14 § 2) : Le syndic visé à l'article 577-4, § 1^{er}, alinéa 3, 4^o du même Code, est tenu de soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, dans l'année qui suit l'entrée en vigueur de la présente loi, une version de l'acte de base existant, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur adaptée aux articles 577-3 à 577-14 du même Code. Pour autant que l'assemblée générale n'apporte pas, en même temps ou ultérieurement, de modifications à l'acte de base, le texte adapté du règlement de copropriété ne requiert pas l'établissement d'un acte authentique.

Un délai supplémentaire d'un an avait été accordé pour l'adaptation des statuts (loi du 17 août 2013 fixant le délai au 1^{er} septembre 2014).

La mission a été confiée à Maître VAESSEN qui a établi un projet d'adaptation des statuts qui a été communiqué à l'ensemble des copropriétaires par un courrier circulaire du 24 avril 2017.

L'Assemblée Générale du 8 mai 2017 a marqué, pour le principe, accord sur le projet d'adaptation des statuts (règlement de copropriété et d'ordre intérieur) préparé par Maître VAESSEN. Elle a chargé le notaire LEFEBVRE d'authentifier les modifications apportées et a donné, pour ce faire, mandat au Syndic pour signer l'acte authentique chez le notaire LEFEBVRE.

Entre-temps, l'étude du notaire LEFEBVRE a informé le Syndic qui ne s'occupait pas de tel dossier si l'étude n'avait pas été chargée de réaliser l'adaptation des statuts.

Plusieurs études notariales ont été consultées mais elles sont réticentes à accepter une mission d'authentification si elles n'ont pas été chargées de la mission d'adaptation des statuts.

Le Syndic annonce qu'il a enregistré à l'époque différentes remarques de la part de Madame TOP à l'égard du projet d'adaptation des statuts et notamment sur le fait que l'acte de base initial concerne 3 entités du complexe et qu'il serait peut-être souhaitable de consulter les autres entités pour réaliser une économie d'échelles dans le cadre de ces impositions d'adaptation des statuts mais aussi que la répartition des frais d'ascenseurs était modifiée en fonction des étages (ce qui n'avait pas été soumis aux votes). Le Syndic fait remarquer que l'adaptation des statuts porte sur le règlement d'ordre intérieur et de copropriété qui sont plutôt spécifiques à la copropriété Agora Garden (les autres entités devant disposer de leurs propres textes).

Il précise ensuite qu'une nouvelle législation est entrée en vigueur au 1^{er} janvier dernier et commente en séance les principaux changements :

- le règlement de copropriété ne doit comprendre plus que deux points légaux :
 - o description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes. Les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts
 - o les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ; ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relative au paiement des charges
- le règlement d'ordre intérieur doit légalement contenir :
 - o les règles relatives aux modes de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'Assemblée Générale et le montant de mise en concurrence
 - o le mode de nomination du syndic + étendue des pouvoirs + durée du mandat + modalité de renom + modalités de fin de mission
 - o période annuelle de quinze jours en vue de tenir l'Assemblée Générale
 - o désignation du premier syndic par le promoteur
 - o compétences et obligations du commissaire aux comptes

Le règlement d'ordre intérieur est mis à jour par le syndic en fonction des décisions de l'Assemblée Générale.

- Le législateur fixe les règles pour les « accompagnants » : aviser le Syndic par recommandé 4 jours à l'avance de la présence d'une personne (avocat inclus). Ceux-ci ne peuvent ni diriger, ni monopoliser.
- Règles pour les votes : en fonction des quotités utilisées pour la répartition des frais particuliers
- Les procurations délivrées sont valables (sauf convention contraire) pour les 2^{èmes} séances
- L'Assemblée Générale décide suivant la règle de la majorité absolue (50 % + 1) de tous travaux affectant les parties communes imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire
- L'Assemblée Générale décide à la majorité de 2/3 pour :
 - o Toute modification aux statuts pour ce qui concerne la jouissance, l'usage et l'administration
 - o Tous travaux affectant les parties communes (sauf travaux conservatoires et travaux de mise en conformité et obligatoire)
- L'Assemblée générale décide à la majorité de 4/5èmes pour notamment :
 - o Toute autre modification des statuts en ce compris la modification de la répartition des charges
 - o De la modification de la destination de l'immeuble
 - o De la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée
- L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de la modification de la répartition des quotes-parts.

Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou de plusieurs copropriétaires, une nouvelle Assemblée Générale sera réunie, après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents et représentés

- La mission du Conseil de copropriété : contrôler la mission du Syndic et sans interférer sur les missions du Syndic et de l'AG, élaboration d'un rapport avant l'assemblée générale des activités du Conseil de copropriété
- Chaque candidat est désormais élu individuellement (majorité absolue, soit 50 % +1)
- Il appartient désormais aux propriétaires d'informer leurs locataires des décisions de l'Assemblée Générale qui les concernent.

Il est précisé que ces nouvelles dispositions sont impératives et doivent être respectées.

A titre indicatif, il est précisé que le Syndic a reçu de l'étude ACTALYS une offre de prix la mise en conformité des statuts :

- Coût du devis pour adaptation de l'acte de base : 193,60 € TVAC
- Frais d'acte : environ 1 220,- € hors TVA
- Forfait enregistrement - transcription (non soumis à la TVA) : 380,- €
- Mise en conformité d'actes de base passés en l'étude
 - o Option 1 : non modifiés ou coordonnés par un tiers depuis : 1 600,- € hors TVA
 - o Option 2 : avec modification par un tiers : facturation au taux horaire de 160,- € HTVA

Une prochaine Assemblée Générale devra délibérer sur l'approbation du projet de texte (adapté à l'article 577 du Code Civil modifié par la loi du 18 juin 2018) et le mandat à donner au Syndic pour signer l'acte authentique devant notaire en sa qualité de mandataire de l'association des Copropriétaires de afin que le texte soit opposable à tiers (selon la formule consacrée).

Dans l'intervalle, les copropriétaires conviennent de ne pas engager de frais supplémentaires dans le cadre de l'obligation d'adaptation des statuts (règlement de copropriété et d'ordre intérieur).

Madame TOP demande de vérifier si la copropriété peut effectivement modifier sa partie de l'acte de base qui fait partie d'un complexe immobilier.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés,

- Prend acte des dispositions de la nouvelle législation entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2019
- Convient de reporter la question à une prochaine Assemblée Générale qui devra délibérer sur l'adaptation des statuts et l'authentification auprès d'un notaire (à déterminer) ainsi que du mandat au Syndic pour signer l'acte authentique au nom de l'association des copropriétaires.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

10. CONFIRMATION DES MANDATS AUX MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIETE

Il est proposé de délibérer sur la confirmation des mandats aux membres du conseil de copropriété (octroyés par l'Assemblée Générale du 2 mai 2011 et reconduits ensuite lors de chaque Assemblée Générale ordinaire) pour :

- choisir l'expert (les experts) pour l'élaboration des cahiers des charges
- dispenser le Syndic d'avoir recours aux services d'un expert pour l'élaboration des cahiers des charges pour tous travaux et contrats dépassant 20 000,- € si le Conseil de Copropriété considère le coût de cette mission disproportionné par rapport à la nature et/ou au coût des travaux

Il est rappelé que les mandats au Conseil de Copropriété se sont valables pour une année et qu'il convient, chaque année de les reconduire, les modifier ou les infirmer.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de confirmer les mandats aux membres du Conseil de Copropriété.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

11. INFILTRATIONS D'EAU EN SOUS-SOL - DEFAUT D'ETANCHEITE DE L'ESPLANADE DE L'ADMINISTRATION COMMUNALE

Il est rappelé que la question a déjà été évoquée à de très nombreuses reprises lors des Assemblées Générales.

Grâce à l'intervention du Conseil de Copropriété et en particulier de Madame TOP et Madame GHYS, il a été confirmé par les autorités communales que des travaux devraient en principe être entrepris afin de remédier aux infiltrations.

En date du 19 février 2019, Monsieur Benoit CEREXHE, Député-Bourgmestre, a confirmé que l'administration avait prévu de désigner une firme en 2018 pour qu'elle réalise les travaux avec les crédits prévus. Il a été constaté que, sans étude préalable, les firmes contactées n'étaient pas en mesure d'envisager une façon de réparer l'esplanade. L'administration s'est résolue à d'abord réaliser une étude importante (un budget de 200 000,- € est prévu à cette fin) dont le cahier spécial des charges est rédigé.

Le Député Bourgmestre craint que la copropriété déplore ce retard mais suggère de le voir comme une opportunité d'intervenir de la façon la plus efficace en vue de rénover de manière durable l'esplanade.

Malgré des rappels envoyés depuis lors, le Syndic n'a reçu aucune information complémentaire. La demande formulée à l'administration d'inviter un délégué à la présente Assemblée Générale est également restée sans réponse.

Madame TOP suggère au Syndic de contacter l'échevin des travaux (Monsieur Antoine BERTRAND) en réservant une copie au Bourgmestre.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, prend acte des précisions fournies en séance.

Elle demande au Syndic d'envoyer un recommandé à l'administration communale avec une copie par mail à l'échevin des travaux ainsi qu'au Bourgmestre.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

12. PROBLEMATIQUE DES CONDUITS DE CHEMINEES (EVACUATION DES GAZ BRULES DES CHAUDIERES)

Il est rappelé que la question avait été largement commentée lors de la dernière Assemblée Générale.

Les conduits d'évacuation des gaz brûlés qui ont été placés lors de la construction ne sont pas adaptés pour les chaudières à condensation (conduits en galvanisé). Des photos avaient été présentées en séance attestant de l'état de détérioration de l'intérieur des conduits ainsi qu'au niveau de la structure de la sortie en toiture du conduit qui est dégradée au niveau de la colonne E.

Monsieur VANDER HULST avait contacté la société ECOTHERMIA, spécialisée en rénovation de conduits, afin d'obtenir un devis pour le tubage des conduits de cheminée par la pose de « chaussettes thermodurcissables ». Celle-ci a indiqué que cette solution n'était pas envisageable sur les conduits existants étant donné la présence de fixations saillantes qui risquent d'endommager le revêtement qui serait placé à l'intérieur des conduits.

Monsieur VANDER HULST avait annoncé que la seule solution efficace était d'envisager de placer des nouveaux conduits d'évacuation des gaz brûlés en inox (envisageables par colonne) dans les conduits actuels permettant de conserver les chaudières actuelles (à condensation) et le raccordement de nouvelles chaudières à condensation (en remplacement des chaudières atmosphériques) sachant que depuis le 26 septembre 2018, seules les chaudières qui satisfont à un rendement minimum (à condensation) peuvent être produites.

Il avait annoncé un coût budgétaire moyen d'environ 2 500,- € hors TVA par appartement pour l'investissement commun (conduit, raccord, ouverture, réparation, pose d'un regard/ trappe d'accès et finitions).

Le Syndic avait commenté les deux hypothèses envisageables pour l'imputation des coûts :

- soit une répartition à parts égales pour les conduits, soit environ 2 500,- € hors TVA / appartement outre le remplacement de la chaudière (en frais privés)
- soit une répartition en frais communs généraux (en fonction des quotités / surfaces des appartements) pour l'investissement commun, à savoir le remplacement des conduits dans les conduits existants ou remplacement complet, ouvertures, réparations, poses d'un regards /trappes d'accès, finitions et peintures sachant que le remplacement éventuel ou nécessaire de la chaudière reste une dépense privée

Monsieur VANDER HULST pour la société KVE SYSTEMS avait établi en date du 13 septembre 2018 une offre de prix pour le placement de nouveaux conduits en inox dans les conduits existants s'élevant à 14 500,- € hors TVA pour la colonne C. Ce budget est par conséquent porté à quelque 72 500,- € hors TVA par extrapolation pour les 5 colonnes.

La société ELAERTS ayant visité quelques appartements a établi, en date du 27 août 2019, un devis pour :

- le remplacement des chaudières (individuelles)
- le chemisage du conduit existant (tube souple et flexible) pour un budget de 51 984,- € hors TVA 6 %

Il s'avère que selon les constatations faites sur place par la société ECOTHERMIA (en présence de Monsieur VANDER HULST), cette technique s'avère irréalisable étant donné la présence de fixations saillantes dans les conduits.

D'autres sociétés ont été consultées et ont toutes sollicité la présentation d'un cahier des charges et d'un rapport d'investigations au préalable pour pouvoir établir une offre de prix en bonne et due forme.

Le Syndic a obtenu auprès du bureau d'experts DEPLASSE & ASSOCIES une offre de prix pour une étude d'inspection des conduits de fumées dont le budget s'élève à 4 800,- € hors TVA 21 % (5 808,- € TVAC) suivant les modalités de paiement :

- 30 % à la commande
- 70 % à la remise du rapport d'investigation

Il a obtenu en variante une offre de prix du bureau T4M pour la réalisation d'un audit technique des conduits collectifs des fumées proposée en régie au tarif de 90,- € hors TVA 21 % de l'heure.

Le Syndic signale qu'une telle étude est en cours pour une dizaine d'immeubles de son portefeuille de gestion de copropriétés. Les budgets sont similaires à ceux des autres copropriétés.

Il est aussi indiqué qu'une prime est octroyée pour les frais de tubage. Celle-ci s'élève à 40 % du coût total dont la demande doit être introduite après les travaux et pour autant que l'enveloppe allouée aux primes soit toujours disponible.

Il est également indiqué que pour le remplacement des chaudières, les primes varient entre 700,- € et 1 200,- € en fonction des revenus.

Lors de la dernière Assemblée Générale, il avait été proposé aux copropriétaires d'opter pour une répartition des coûts à parts. Il est souligné qu'une telle modification de la répartition de cette dépense requiert une décision à 4/5 des voix.

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

- De faire procéder à l'étude d'investigations sur base de la proposition du bureau DEPLASSE dont le coût est fixé à 5 808,- € TVAC (21 %) dont le coût sera réparti en frais communs (sur base des quotités) et imputé au fonds de réserve.
- Le Syndic demandera à l'expert de ne pas faire de prestations complémentaires (en se limitant à l'étude d'investigation et une présentation des résultats de son étude en Assemblée Générale)
- Il sera demandé à chaque occupant de s'organiser pour permettre l'accès à tous les appartements suivant un créneau défini par colonne ; les frais supplémentaires pourraient être facturés en privatifs en cas d'impossibilité d'accès aux appartements.
- Une assemblée générale sera organisée dès que les résultats de l'étude seront connus (sauf si l'étude est communiquée peu avant la date de la prochaine Assemblée Générale ordinaire)
- De reporter à la prochaine Assemblée Générale (extraordinaire ou ordinaire) la question de la répartition des coûts des travaux (sur base du budget qui devrait figurer dans le rapport de l'expert DEPLASSE)

Votes contre : /

Abstention(s) : /

13. SUIVI DES DECISIONS DE LA DERNIERE ASSEMBLEE GENERALE

13.1. INSTALLATION D'UN COFFRE SCELLE DANS LE MUR POUR L'ACCES A L'IMMEUBLE POUR LES TECHNICIENS ASCENSORISTES

Conformément à la résolution adoptée par la dernière Assemblée Générale, un coffre contenant la clé d'accès à l'immeuble a été scellé dans le mur dans le premier hall de l'entrée 3 pour un coût total de 524,70 € TVAC. Ce coffre est destiné aux techniciens ascensoristes pour qu'ils accèdent à l'immeuble sans devoir sonner chez un résident pour intervenir au niveau d'un ascenseur.

Les membres de l'Assemblée prennent acte des précisions fournies en séance.

14. TRAVAUX URGENTS REALISES AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE : REMPLACEMENT DE LA MOTORISATION DE LA PORTE D'ACCES AUX GARAGES

Il est indiqué que des travaux urgents se sont avérés nécessaires : la motorisation de la porte d'accès aux garages a dû être remplacée. Les travaux ont été réalisés par la société BAGELEC pour un coût total de 1 579,40 € TVAC. Le coût a été imputé au fonds de réserve.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- prend acte des précisions fournies en séance
- avalise la résolution prise pour la réalisation des travaux nécessaires pour le remplacement de la motorisation de la porte d'accès aux garages et l'imputation du coût de 1 579,40 € au fonds de réserve.

Il est confirmé que la garantie est de deux ans. Des pannes se présentent parfois de manière aléatoire (encore à ce jour). Il est demandé au Syndic d'en informer la société BAGELEC qui a procédé au remplacement de la motorisation.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

15. TRAVAUX A PROGRAMMER

15.1. AMELIORATION DE LA SECURITE AUX ENTREES DE L'IMMEUBLE

Il est rappelé que la dernière Assemblée Générale avait décidé d'opter pour le placement d'un code avec verrouillage automatique sur la première porte d'entrée (côté n° 5 uniquement) et de placer une boîte aux lettres commune (avec clé des communs).

Plages horaires de verrouillage de la première porte : tous les jours de 7 h à 9 h 30 + de 11 h 30 à 13 h 30 et de 15 h 30 à 17 h

Il s'est avéré que la réalisation n'a pas pu être mise en œuvre sur base des propositions des serruriers.

Le Syndic a consulté la société TD-TECH qui propose :

- une première solution (sans garantie et « contraire » aux règles de sécurité) qui consiste à placer une alimentation pour clavier codeur avec batterie de secours dans un coffret métallique à clé + clavier à codes rétroéclairé (pose en applique) + poignée ventouse + bouton poussoir de sortie et bouton de déverrouillage d'urgence pour un coût de 1 352,- € hors TVA 6 % (1 433,12 € TVAC)
- une seconde solution (qui répond à toutes les normes en vigueur) : clavier à codes rétroéclairé (pose en applique) + installation de vidéoparphonie à l'extérieur + ensemble boîtes aux lettres + poignée ventouse + bouton poussoir de sortie et bouton de déverrouillage d'urgence pour un coût total de 4 278,10 € hors TVA 6 % (4 534,79 € TVAC)

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de reporter la question à une prochaine Assemblée Générale.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

15.2. INSTALLATION D'UN ADOUCISSEUR D'EAU SUR LA DISTRIBUTION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Le Syndic signale avoir obtenu deux devis pour ces travaux :

- EUROYNAMICS : 4 670,64 € hors TVA (5 651,47 € TVAC) - devis actualisé au 3 avril 2019
- ECOWATER : 4 739,80 € hors TVA (5 024,19 € TVAC)

Ces devis ont été établis sur base des consommations moyennes d'eau de l'immeuble des deux dernières années.

Comme pour d'autres points de l'ordre du jour, certains propriétaires ont consulté le Syndic pour se déclarer favorables à l'installation pour autant que :

- L'investissement soit réalisé par parts égales
- Les consommations de sel soient établies sur base des consommations d'eau de chacun et non sur base des quotités générales de l'immeuble.

Il est indiqué que pour valider cette répartition, une majorité de 4/5èmes des voix est requise.

Monsieur KANARAS suggère qu'il convient de s'en tenir aux dispositions de l'acte de base pour la répartition des dépenses car pour chaque dépense, un copropriétaire pourrait solliciter une répartition différente (à parts égales, suivant les étages ou autres,...)

Madame SALERNO précise qu'au cours d'une Assemblée Générale antérieure, elle avait reçu l'autorisation de faire installer, à ses frais, un adoucisseur d'eau individuel. Elle attend l'évolution des technologies afin de pouvoir faire installer un adoucisseur de toute petite taille dans le placard sur le palier (à proximité de son compteur d'eau).

L'Assemblée, par une majorité de 3 319 voix sur 5 273 quotités que détiennent les membres présents et représentés, soit par une majorité de 81 %, décide de rejeter la proposition.

La question sera reportée à une prochaine Assemblée Générale.

Votes contre : BONIFAIT-RIBERA - DALLEMAGNE, DULIEU, GILSON, HARDT, KANARAS, MELANIE GHYS AVOCAT sprl, NIDETZKY, STAMFORD, TOP-DEBACKERE - TOP & Consorts (détenant ensemble 3 319 voix)
Abstention(s) : /

15.3. INFILTRATIONS DANS L'APPARTEMENT DE MADAME HARDT

Il est rappelé la résolution qui avait été adoptée par la dernière Assemblée Générale pour modifier les conduits (montés à l'envers) dans la partie duplex d'un des appartements de Madame HARDT lors des travaux de « tubage » des conduits de cheminées. Ces travaux n'ayant pas été réalisés, la question a été réinscrite à l'ordre du jour de la présente Assemblée Générale.

L'Assemblée, à la majorité des membres présents et représentés, décide de faire procéder aux travaux décidés indépendamment des travaux de tubage.

Le Syndic consultera des sociétés spécialisées en tuyauteries de ventilation afin d'obtenir des devis qui seront soumis au conseil de copropriété, mandaté pour autoriser le Syndic à faire procéder aux travaux.

Ce dossier sera géré avec le Conseil de Copropriété et la propriétaire concerné.

Votes contre : /
Abstention(s) : /

15.4. REPLACEMENT DES COMPTEURS D'EAU

La question a été inscrite à l'ordre du jour suite aux recommandations de la société ISTA qui préconise de remplacer les compteurs d'eau (chaude et froide de passage). En principe, les remplacements de ce type de compteurs sont organisés tous les 16 ans pour les compteurs d'eau froide et tous les 8 ans pour les compteurs d'eau chaude).

Il est précisé que la société ISTA annonce qu'à partir de 2020, elle ne procèdera plus aux relevés des compteurs qui ne sont pas équipés de la technologie « radiofréquence ».

Le Syndic rappelle le montant de l'offre reçue de la société ISTA en date du 11 janvier 2018 (prix non indexé) qui propose de remplacer les compteurs d'eau (de passage) par des compteurs à radiofréquence pour un prix de 9,99 € hors TVA 21 % (en formule location) incluant le relevé et le décompte annuel. Cela représente un budget de 209,79 € hors TVA 21 % par an (253,84 € TVAC).

A titre indicatif, il est précisé qu'en 2018, les frais de relevé et autres frais connexes (déplacement, recyclages,...) s'élevaient à 219.83 TVAC (sur base de la facture du 30 juin 2018).

Il est proposé de rejeter la proposition de remplacer les compteurs d'eau et de négocier avec ISTA le maintien de la situation actuelle. A défaut, le relevé annuel des compteurs d'eau et l'établissement des décomptes seront confiés à une société concurrente.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de rejeter la proposition de remplacer les compteurs d'eau (de passage) par des compteurs à radiofréquence.

Votes contre : /
Abstention(s) : /

15.5. RENOVATION DES COMMUNS (HALLS D'ENTREE ET COULOIRS - ENTREES 3 et 5)

La question a été inscrite à l'ordre du jour de la présente Assemblée Générale à la demande de plusieurs copropriétaires.

Un devis budgétaire a été obtenu auprès de la société BLANC NUAGE pour les travaux de peinture des murs, plafonds des 1^{er} et 2^{ème} halls d'entrée, les faces extérieures des portes du rez-de-chaussée, les portillons des boîtes aux lettres et la partie en bois entre le 1^{er} et deuxième hall d'entrée (2 faces).

Pour l'entrée 3, le prix s'élève à 2 960,- € hors TVA 6 %

Pour l'entrée 5, le prix s'élève à 4 190,- € hors TVA 6 %

Soit un budget total de 7 150,- € hors TVA (7 579,- € TVAC)

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de reporter la question à une prochaine Assemblée Générale.

D'autres devis seront obtenus. Les copropriétaires sont invités à communiquer au Syndic les coordonnées d'entreprises de peinture afin qu'ils soient consultés pour des devis en variante.

Votes contre : /
Abstention(s) : /

15.6. PARTIES VITREES DES GARDE CORPS (dégradations en partie supérieure et vitres opaques)

Ce point a été inscrit à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale à la demande de Madame SALERNO qui a constaté que :

- deux des parois en verre de son balcon (côté chambres / côté parc) étaient abîmées au niveau du bord supérieur
- l'opacité (couleur opaque / laiteuse) des bords augmentait progressivement et était de plus en plus visible.

Elle signale que ce phénomène résulte d'un pvb (entre les parois vitrées) de mauvaise qualité et que la dégradation se poursuit.

Il est indiqué qu'une demande pourrait être faite à la compagnie d'assurance qui doit couvrir le phénomène rencontré dans le cadre de la garantie « bris de vitrages » mais évidemment pas pour l'ensemble des vitrages des garde-corps de l'immeuble.

Une solution transitoire serait de placer un profil tout autour du panneau ou en partie supérieure pour masquer les détériorations.

Un devis sera obtenu pour le remplacement d'un panneau vitré.

Les autres membres de l'Assemblée signalent que la dégradation est relativement minime dans leurs appartements.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide d'autoriser Madame SALERNO de faire placer, à ses frais, un profil (en aluminium anodisé) en partie supérieur (partie exposée).

Le Syndic consultera l'assurance pour déterminer la possibilité de faire remplacer les vitrages en appliquant une franchise par panneau en frais privés.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

15.7. AUTRES PROPOSITIONS

Il est précisé que ce point a été inscrit à l'ordre du jour de la présente Assemblée Générale pour permettre aux propriétaires qui le souhaitent de présenter des projets d'embellissements ou autres à soumettre lors d'une prochaine Assemblée Générale.

15.7.1. Traces d'humidité en façade (côté parc)

Monsieur DALLEMAGNE signale avoir constaté des traces d'humidité en façade arrière (coté parc). Madame TOP fait remarquer que cela résulte de réparations faites à l'époque.

15.7.2. Distribution du courriers

Monsieur BURU, par la voix de sa mandante, déplore que des courriers sont abandonnées dans le hall d'entrée par le facteur (destinés à des personnes qui n'habitent pas ou plus dans l'immeuble). Il est demandé d'intervenir auprès de B-POST pour signaler le problème.

16. ASSURANCE GLOBALE INCENDIE

Conformément à la demande formulée par plusieurs copropriétaires, le Syndic a consulté le courtier CONCORDIA afin d'obtenir des propositions d'assurances telles que présentées dans d'autres immeubles en formule « tous risques sauf ».

Le Syndic signale avoir rencontré les responsables du courtier CONCORDIA qui ont mis au point de nouvelles conditions appelées « Concordia Résidence » dont il commente en séance les principaux avantages :

- couverture étendue pour les éléments immobiliers par nature et/ou destination
- 10 % de pertes indirectes ajoutés aux indemnités versées
- remboursement des frais et honoraires du syndic pour la gestion des sinistres, etc. sans surprime voire même, dans la plupart des cas, une réduction de la prime annuelle.

Ces conditions ont été présentées à plusieurs grandes compagnies d'assurances. Les compagnies ETHIAS et ALLIANZ ainsi que l'agence de souscription IBIS les ont d'ores et déjà acceptées.

Le Syndic a reçu par l'intermédiaire du courtier CONCORDIA une proposition chiffrée en formule « tous risques sauf - Concordia Résidence » auprès de la compagnie ALLIANZ :

Couvertures : « tous risques sauf »

L'assureur devra prouver que le sinistre s'avère exclu

Taux de prime : 0,582 ‰

Franchise : générale classique de 258,69 € par sinistre (indice actuel 249,70)
Prime annuelle : 4 038,67 € TTC

A titre de comparaison, il est précisé que le contrat actuel (AXA) pour un capital assuré (indexé) de 5 993 606,22 € est le suivant :

Couvertures : « périls nommés »
L'assuré doit prouver que le sinistre s'est déroulé dans les circonstances décrites au contrat (doit prouver que la cause est couverte)
Taux de prime : 0,62 ‰
Franchise : générale classique de 258,69 € par sinistre (indice actuel 249,70) sauf pour la garantie « dégâts des eaux » où la franchise est portée à 785,22 €
Prime annuelle : 4 361,26 € TTC

Le courtier actuel (DERYCKE bvba) a proposé de nouvelles conditions négociées avec la compagnie AXA (assureur actuel) dont la prime annuelle serait ramenée à 3 885,05 € TTC avec une franchise classique de 258,69 €, y compris en dégâts des eaux.

Le pack Premium est proposé au prix de 310,80 € TTC, soit au total 4 195,85 € TTC (extension de garantie et notamment 5 % de pertes indirectes, plafond de couverture pour la garantie dégradations immobilières, vandalisme et malveillance est portée de 11 000,- € à 15 000,- €, les montants pris en charge dans le cadre de la garantie complémentaire des frais liés aux garanties dégâts causés par l'eau et dégâts causés par tout liquide combustible de chauffage du bâtiment sont portés à 5 500,- € pour les frais de réparation et la canalisation à l'origine du sinistre,...).

Il est également proposé en option la couverture « charges de copropriété » sachant qu'ATRADIUS propose, en cas de non-paiement par un ou plusieurs copropriétaires des charges de copropriété, de verser le montant impayé jusqu'à concurrence du plafond choisi et se chargera, à sa place, de récupérer les sommes dues.
A titre d'information, la prime s'élève à 288,75 € TTC (hors frais de dossier de 54,63 € TTC) pour un recouvrement de charges jusqu'à raison de 1 250,- €.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de souscrire le nouveau contrat auprès de la société AXA BELGIUM avec pack premium.

Le Syndic négociera avec le courtier DERYCKE la possibilité d'une prise d'effet plus rapide qu'à la prochaine échéance annuelle.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

17. RAPPORTS DE CONTROLE DES ASCENSEURS

Le Syndic signale que ce point a été inscrit à l'ordre du jour de la présente Assemblée Générale sachant qu'en date du 15 avril dernier, il a reçu de l'organisme de contrôle VINCOTTE, un rapport indiquant que les 3 ascenseurs ne pouvaient, en principe, plus être utilisés au motif que le contrôle du matériel avait révélé des défauts répétés et qu'à ce titre, le matériel ne pouvait plus être utilisé avant que les remarques soient levées.

Le rapport a été communiqué à la société ASCELEC en charge de la maintenance, chargée de lever les remarques en effectuant les modifications incluses dans le contrat d'entretien et d'établir une offre de prix pour les travaux qui ne sont pas couverts par le contrat de maintenance.

Malgré cette communication et deux relances (le 25 avril 2019 et le 2 mai 2019), le Syndic n'a pas eu de réponse de la part de l'ascensoriste.

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

- **changer de société de contrôle périodique.**
- **Envoyer un courrier recommandé à la société ASCELEC afin que les remarques soient levées sans délai pour éviter que la situation ne soit dénoncée au SPF ECONOMIE qui pourrait solliciter une mise à l'arrêt des ascenseurs jusqu'à la levée des remarques**

Votes contre : /

Abstention(s) : /

18. USAGE PRIVATIF DES TERRASSES (EN REFERENCE A L'ACTE DE BASE)

Ce point a été inscrit à l'ordre du jour de la présente Assemblée Générale à la demande de Madame GHYS qui suggère qu'il soit précisé en référence à l'acte de base que les terrasses et balcons sont à usage privatif pour les appartements auxquels elles sont rattachées (sachant que, dans l'acte de base, il est spécifié que les terrasses et « jardins » sont à usage privatifs).

Il est proposé d'acter que l'Assemblée Générale confirme que les terrasses sont strictement à usage privatif pour les appartements auxquels elles sont rattachées.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, confirme pour autant que besoin que les terrasses et balcons sont à usage strictement privés pour les appartements auxquelles ils sont rattachés.

Votes contre : /
Abstention(s) : /

19. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIETE

Dispositions légales (Art. 577-8/1) : Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2. A cet effet, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des $\frac{3}{4}$ des voix sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Le conseil de copropriété adressera aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Il est rappelé que le conseil de Copropriété élu par la dernière Assemblée Générale est composé de :

- Madame TOP
- Madame SALERNO
- Madame GHYS
- Madame NIDETZKY

Monsieur DALLEMAGNE est invité à rejoindre le Conseil de Copropriété.

Avec les remerciements des copropriétaires, l'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide d'élire le Conseil de Copropriété composé comme suit :

- Madame TOP
- Madame SALERNO
- Madame NIDETZKY
- Madame GHYS
- Monsieur DALLEMAGNE

Vote(s) contre : /
Abstention(s) : /

20. DESIGNATION DU(DES) COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES

Dispositions légales (Art. 577-8/2) : L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

Il est indiqué que Madame TOP et Madame SALERNO sont disposées à se représenter aux suffrages pour cette fonction.

Avec les remerciements, l'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de reconduire Madame TOP et Madame SALERNO dans leur fonction de Commissaires aux comptes.

Votes contre : /
Abstention(s) : /

21. SITUATION DU FONDS DE RESERVE - ALIMENTATIONS TRIMESTRIELLES

Le Syndic rappelle qu'à la date du 31 décembre 2018 (date de clôture annuelle des dépenses), la copropriété disposait d'un fonds de réserve s'élevant à 11 934,68 €. A la date du 31 mars 2019, celui-ci s'élevait à 12 434,68 €.

Il est rappelé qu'au cours de l'exercice écoulé, le fonds de réserve a été alimenté à raison de 500,- € par trimestre.

Il est ensuite proposé de délibérer sur le montant des appels de fonds destinés au fonds de réserve jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de poursuivre l'alimentation du fonds de réserve à concurrence de 500,- € par trimestre jusqu'à la prochaine Assemblée Générale ordinaire.

Vote(s) contre : /
Abstention(s) : /

22. PRESENTATION ET DELIBERATIONS SUR LE BUDGET DES DEPENSES COURANTES ET EXTRAORDINAIRES DE L'EXERCICE 2019

POSTE	Réalisé 2016	Réalisé 2017	Budget 2018	Réalisé 2018		Différence	Budget 2019
Entretien des communs	€ 10.440,01	€ 10.921,22	€ 11.000,00	€ 10.979,30		-€ 20,70	€ 11.000,00
Téléphone d'urgence (ascenseur)	€ 258,21	€ 266,47	€ 300,00	€ 278,78		-€ 21,22	€ 300,00
Entretien ascenseur	€ 2.315,22	€ 2.329,80	€ 2.400,00	€ 2.384,40		-€ 15,60	€ 2.400,00
Dépannage ascenseur	€ 0,00	€ 52,99	€ 200,00	€ 144,05		-€ 55,95	€ 200,00
Petites réparations, entretien et dépannages div	€ 3.347,51	€ 1.136,20	€ 2.000,00	€ 3.053,01	(*)	€ 1.053,01	€ 2.500,00
Entretien, dépannages porte de garages	€ 2.215,02	€ 744,94	€ 1.500,00	€ 828,76		-€ 671,24	€ 1.000,00
Electricité des communs	€ 2.287,36	€ 1.749,70	€ 2.000,00	€ 2.007,57		€ 7,57	€ 2.000,00
Honoraires gestion	€ 4.904,28	€ 5.003,76	€ 5.100,00	€ 5.110,80		€ 10,80	€ 5.200,00
Frais eau	€ 7.045,97	€ 7.799,98	€ 7.000,00	€ 8.624,89	(*1)	€ 1.624,89	€ 7.500,00
	€ 32.813,58	€ 30.005,06	€ 31.500,00	€ 33.411,56		€ 1.911,56	€ 32.100,00
Entretien - réparations - travaux		€ 339,18	€ 1.000,00	€ 809,46		-€ 190,54	€ 1.000,00
Gros travaux	€ 5.285,00		Suivant AG	€ 3.377,16	(*2)		Suivant AG
Assurance globale incendie	€ 4.010,88	€ 4.064,79	€ 4.100,00	€ 4.177,97		€ 77,97	€ 4.200,00
Sinistres (franchise + non. indemn.)	€ 1.217,25	€ 514,16	€ 1.000,00	€ 765,18		-€ 234,82	€ 500,00
Intérêts et frais bancaires	cfr bilan	cfr bilan	cfr bilan	cfr bilan			cfr bilan
Frais AG		€ 138,80	€ 150,00	€ 170,00		€ 20,00	€ 170,00
Honoraires autres		€ 2.562,78				€ 0,00	
Sous-total frais immobiliers	€ 10.513,13	€ 7.619,71	€ 6.250,00	€ 9.299,77		-€ 327,39	€ 5.870,00
Total charges communes immeuble	€ 43.326,71	€ 37.624,77	€ 37.750,00	€ 42.711,33		€ 1.584,17	€ 37.970,00
Frais privatifs	€ 1.787,40	€ 604,32		€ 731,17			p.m.
Alimentation fonds de réserve	€ 2.000,00	€ 2.000,00		€ 2.000,00			Suivant AG
Utilisation fonds de réserve	-€ 6.490,38	-€ 2.562,78		-€ 3.377,16			Suivant AG
Total charges communes immeuble + appel de	€ 40.623,73	€ 37.666,31	€ 37.750,00	€ 42.065,34		€ 1.584,17	€ 37.970,00

(*) 1978,72€ de visite/contrôles ascenseurs

(*1) dépend du cumul des consommations individuelles

(*2) Remplacement carte électronique entrée 5 (1 797,76 € TVAC) + remplacement moteur porte de garage (1 579,40 € TVAC)

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, marque son accord sur le budget présenté pour l'exercice 2019.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

23. MANDAT DU SYNDIC

Il est proposé aux copropriétaires de délibérer sur la reconduction du mandat du syndic pour une durée de deux ans sachant que la question figure à l'ordre du jour de chaque Assemblée Générale ordinaire (mandat pratique d'un an permettant au Syndic de souscrire des contrats dont les échéances pourraient excéder le terme de son mandat).

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés exclusion faite des abstentions, décide de reconduire le mandat du Syndic pour une période de deux ans pour couvrir les échéances des différents contrats en cours qui ne coïncident pas toujours avec l'échéance de son contrat.

La question sera réinscrite à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale ce qui représente un « mandat pratique » d'un an.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : Mr BURU (255 voix)

24. INFORMATIONS DIVERSES

24.1. RESPECT DU REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Il est rappelé que chaque propriétaire et résident est tenu de respecter les dispositions du règlement d'ordre intérieur et notamment en ce qui concerne :

- le bruit
- l'esthétique générale de l'immeuble
- les animaux (compte tenu des nuisances telles que aboiements intempestifs, souillures,...)

24.2. GESTION DES POUBELLES

Il est rappelé que chaque résident est tenu de respecter les consignes de triage sélectifs des déchets et de les déposer dans les conteneurs du local poubelles (qui se trouve en face de la porte de sortie des garages - en traversant la sortie carrossable des garages venant de l'administration communale).

24.3. PLAQUETTES NOMINATIVES

Suite à un acte de vandalisme dans le hall d'entrée, des plaquettes avaient été endommagées de sorte que les noms n'étaient plus lisibles. Des plaquettes ont été commandées et remplacées. Le coût a été imputé en frais communs généraux.

24.4. SINISTRE DANS L'APPARTEMENT DE Mme STAMFORD

Le Syndic se réfère au dossier « sinistre » survenu dans l'appartement de Madame STAMFORD. Il présente en séance :

- Des photos des dégâts
- Le devis de remise en état

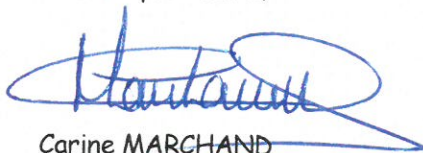
Il est indiqué qu'à défaut d'une cause, le sinistre n'est pas couvert par la compagnie d'assurances.

Le devis pour la remise en état des dégâts s'élève à 795,- € hors TVA.

Il est proposé de régler ce dossier en frais communs sachant que le montant est inférieur au montant de la franchise du contrat globale incendie et périls connexes actuel.

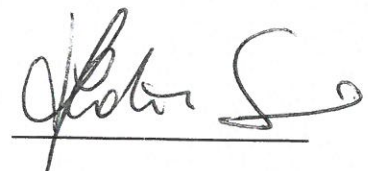
L'ordre du jour étant ainsi épuisé, la séance est levée à 21 h 15.

Pour la sprl AGEPI,




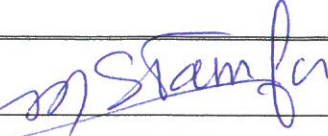

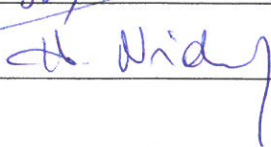

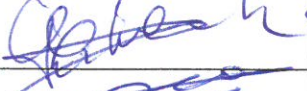

Carine MARCHAND
Gérante
Agent immobilier agréé IPI 504.249

La Présidente de séance



Madame SALERNO

Signatures des membres encore présents en fin de séance

NOMS	SIGNATURES	NOMS	SIGNATURES
SALEANO		STAMFORD	
GHYS		NIDETZKY	
KAMARAJ			
Toj + Central			
Behon			
AAKUMONG	