

**BALTIMO- Syndic S.P.R.L./B.V.B.A.**

Rue Capouillet 15 - 1060 Bruxelles-Brussel Tél.02/346.59.39.

Av. des Rossignols, 5 à 1310 La Hulpe - Tél.02/346.59.39

[www.baltimo.be](http://www.baltimo.be) - [isabelle.balaratti@baltimo.be](mailto:isabelle.balaratti@baltimo.be)

Bruxelles le 24 septembre 2020

**A.C.P. « Neully », Avenue du Vert Chasseur, 7-11 à 1180 Bruxelles BCE  
0830.930.209**

**Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Statutaire du  
24 septembre 2020 – ACP NEULLY**

Le 24 septembre 2020, les propriétaires de l'Association des copropriétaires de la Résidence « NEULLY » se sont réunis en assemblée générale dans la salle de réunion paroissiale située Place de la Sainte Alliance à 1180 Uccle.

**Vérification des présences, des procurations et droits de vote**

La séance est ouverte à 18 heures .

**9 copropriétaires sur 14 représentants 6.213/10.000èmes** sont présents ou représentés.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

L'assemblée valablement constituée est habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art 577-6,7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

**1. Nomination d'un Président et du Secrétaire de la séance (majorité absolue)**

Monsieur De Lecea est nommé président de séance.

Le syndic (Yvan Baroulov) est nommé secrétaire de séance.

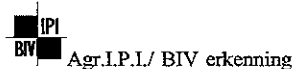
**2. Approbation des comptes du 01/07/2019 au 30/06/2020 et du bilan au 30/06/2020.**

Monsieur Leeman, commissaire aux comptes, a procédé à la vérification des comptes.

En conclusion dans son rapport il stipule : « *Je certifie donc la comptabilité présentée et déclare que les comptes de la copropriété ont été établis avec sincérité et qu'ils donnent une image correcte de la situation financière de la copropriété.* »

**Les comptes et bilan sont approuvés à l'unanimité.**

Numéro d'entreprise / Bedrijfsnr 0870 912 124  
501.146



Membre / Lid **FORMATIMMO -**  
Garantie des fonds / Waarborg der fondsen : AXA 730.390.160



## **BALTIMO- Syndic S.P.R.L./B.V.B.A.**

Rue Capouillet 15 - 1060 Bruxelles-Brussel Tél.02/346.59.39.

Av. des Rossignols, 5 à 1310 La Hulpe - Tél.02/346.59.39

[www.baltimo.be](http://www.baltimo.be) - [isabelle.balaratti@baltimo.be](mailto:isabelle.balaratti@baltimo.be)

### **3. Etat des procédures judiciaires en cours (néant)**

Il n'y a aucune procédure judiciaire en cours concernant la copropriété.

### **4. Situation et informations concernant les problèmes d'humidité dans les caves.**

Pour rappel depuis des années les caves rencontrent des problèmes d'humidité.

La société TRAVENTANCHE a été mandaté pour stopper l'humidité. Injections de résine et cuvelage (pose d'une couche imperméable dans les caves).

A ce jour on note de nouvelles infiltrations chez:

Caves MR LE HARDY – Mr DE LECEA

La société TRAVETANCHE va à nouveau intervenir dans ces caves en garantie.

### **5. Travaux : Proposition de remise en peinture des garde-corps en métal des terrasses et balcons.**

La situation des garde-corps à ce jour sont des problèmes de peinture qui s'écaille, du entre autre aux plantes grimpantes (wysteria – glycine) qui s'accroché à la peinture des garde-corps. Les métaux n'ayant plus les protection de peinture s'oxyde (rouille).

Pour ce faire il faut entretenir les garde-corps et les colonnes montantes en métal.

Le syndic a reçu une offre de BUILD RENOV CONCEPT : pose échafaudage – enlèvement des glycines sur les garde –corps et colonnes métal - traitement des ancrages, décapage et scellement et/ou consolidation. Grattage, ponçage, traitement de la rouille, application de deux couches de peinture glycérophaltique : cout 26.000€ + option traitement des bandeaux – appuis de fenêtre avec couvre-mur : 1.537€.il y d'autres variantes parlant de prix au m<sup>2</sup> 17€ m<sup>2</sup> (minéralisation et hydrofuge des couvre-mur) et 17€ml (joint élastique)

*Décide*  
**L'assemblée à l'unanimité de faire les travaux et décide de fixer un prix maximum de 40.000€ pour faire les travaux.**

Le syndic envoie une demande de devis reprenant les postes du devis de BUILD RENOV CONCEPT à 2 autres entrepreneurs pour comparaison.

Le conseil de copropriété a un mandat de l'assemblée pour choisir l'entrepreneur qui fera les travaux avec un montant maximum de 40.000€

Il faut enlever les glycines pour faire les travaux, mais on maintient les glycines de façon maîtrisées. Le jardinier HERNALSTEEN s'en occupera.

Vote contre : DERWAELE – MERLIN – VEYS – PIRLET/JANSSENS

Numéro d'entreprise / Bedrijfsnr 0870 912 124  
501.146



Membre / Lid FORMATIMMO -  FEDERIA  
Garantie des fonds / Waarborg der fondsen : AXA 730.390.160



## **BALTIMO- Syndic S.P.R.L./B.V.B.A.**

Rue Capouillet 15 - 1060 Bruxelles-Brussel Tél.02/346.59.39.

Av. des Rossignols, 5 à 1310 La Hulpe - Tél.02/346.59.39

[www.baltimo.be](http://www.baltimo.be) - [isabelle.balaratti@baltimo.be](mailto:isabelle.balaratti@baltimo.be)

la motion est acceptée à la majorité absolue.

L'assemblée décide de financer les travaux par 2 appels de fonds de 20.000€ sur 2 décomptes trimestriels = 40.000€

### **6. Situation concernant l'état des gaines d'extraction d'air. Possible travaux à entreprendre.**

De gros travaux de rénovation ont eu lieu à l'appartement A401 Mr et Mme DE GANAY. Mme Royen appartement A302 a subi refoulement de poussière du aux travaux chez Mr et Mme De Ganay.

Le syndic a envoyé la société JMD VENTILLATION. Ils ne comprennent pas la cause. Le syndic a demandé à la société CODUME de passer dans les 2 appartements pour tenter de trouver la cause et proposer des solutions.

### **7. Adaptation du règlement d'ordre d'intérieur (ROI). Proposition d'ajouts d'articles.**

Les propositions de points à ajouter ont été envoyées avec la convocation.

Le syndic explique qu'une nouvelle loi du 01/01/2019 stipule que le ROI doit être extrait du règlement de copropriété faisant partie des statuts, pour être retranscrit sur un document sous seing privé. Les articles du ROI peuvent être modifiés et ajoutés par l'assemblée générale. Il ne faut pas l'enregistrer devant notaire.

Il est rappelé aux copropriétaires bailleurs que le ROI doit être annexé au contrat de bail et enregistré. Ceci pour être opposable devant la justice compétente aux locataires défaillant.

Il est demandé de suivre les recommandations ci-dessous établis par le groupe de travail sur le ROI :

- Veiller à fermer sa porte privative à double tour que l'on soit à l'extérieur ou à l'intérieur,
- Veiller à ne pas laisser sa clé sur sa porte privative.
- Concernant les terrasses privatives, veiller à signaler au gérant/syndic tous problèmes, tous défauts, toutes dégradations...
- S'assurer à chaque passage de la fermeture de la porte de garage commune.

Pour rappel le groupe de travail est constitué de : Mme Chif – Mme Berkenbaum – Mr Eyskens. Le groupe de travail est vivement remercié.

L'assemblée générale approuve la nouvelle version du ROI.

Il est joint à ce procès-verbal.

Numéro d'entreprise / Bedrijfsnr 0870 912 124  
501.146



CEFIM



Membre / Lid FORMATIMMO - FEDERIA  
Garantie des fonds / Waarborg der fondsen : AXA 730.390.160

*Handwritten mark*

*Handwritten signature*

**BALTIMO- Syndic S.P.R.L./B.V.B.A.**

Rue Capouillet 15 - 1060 Bruxelles-Brussel Tél.02/346.59.39.

Av. des Rossignols, 5 à 1310 La Hulpe - Tél.02/346.59.39

[www.baltimo.be](http://www.baltimo.be) - [isabelle.balaratti@baltimo.be](mailto:isabelle.balaratti@baltimo.be)

**8. Budgets : (majorité absolue).**

a) Dépenses courantes.

Les dépenses du 01/07/2019 au 30/06/2020 était de 47.507€

Comme il s'agit de décomptes de charges trimestriels, on ne doit pas voter de budget annuel.

b) Dépenses extraordinaires – Appels de fonds.

Le fonds de réserve au 24/09/2020 est de 12.511,95€.

L'assemblée générale décide d'alimenter le fonds de réserve pour les trimestre 3 et 4 après cette assemblée d'un montant de 5.000€

on n'alimente pas les 1er et 2ème décomptes après cette assemblée.

**9. Décharge à donner : (majorité absolue)**

a.- au Syndic : décharge est donnée.

b.- au Conseil de Copropriété : décharge est donnée.

c.- au Commissaire aux Comptes : décharge est donnée.

**10. Rapport d'évaluation des contrats et fournitures.**

Le syndic signale qu'il a reçu un courrier du nettoyeur Mr Honoré pour donner son préavis.

Il arrête ces prestations au 30/09/2020.

Le syndic a demandé 2 offres de nettoyage à 2 sociétés.

- CLEAN AND CO : 756€ htva/mois
- FLOOR PROTECTION : 725€ htva/mois

Le conseil de copropriété a choisi la société CLEAN AND CO car leur produit d'entretien sont biologiques.

Des rectifications sont à faire concernant des sociétés reprises dans la convocation :

Le courtier d'assurance est :

MEUWESE ET GULBIS

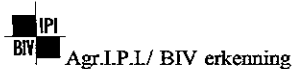
L'entretien des toitures et corniches se fait par : LITTLE CONSTRUCT

Le syndic remet un contrat d'entretien pour l'adoucisseur en route.

Contrat jardin : il est demandé d'ajouter 2 passage pour avoir un bon entretien des jardins.

Concernant l'arrosage des plantes en été en temps de sécherresse il sera demandé au nettoyeur de le faire en supplément.

Numéro d'entreprise / Bedrijfsnr 0870 912 124  
501.146



CEFIM



Membre / Lid FORMATIMMO - FEDERIA  
Garantie des fonds / Waarborg der fondsen : AXA 730.390.160

AL



**BALTIMO- Syndic S.P.R.L./B.V.B.A.**

Rue Capouillet 15 - 1060 Bruxelles-Brussel Tél.02/346.59.39.

Av. des Rossignols, 5 à 1310 La Hulpe - Tél.02/346.59.39

[www.baltimo.be](http://www.baltimo.be) - [isabelle.balaratti@baltimo.be](mailto:isabelle.balaratti@baltimo.be)

**11. Renouvellement du mandat du syndic BALTIMO sprl.**

Le mandat du syndic BALTIMO sprl est renouvelé jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire.

**12. Élection des membres du conseil de copropriété.**

les membres actifs sont :

- Madame Eykens
- Madame Chiff
- Madame Derwael
- monsieur De Lecea s'ajoute au conseil.

L'assemblée remercie vivement le conseil.

L'assemblée approuve à l'unanimité.

**13. Election du commissaire aux comptes.**

Le commissaire actuel est Mr Leeman.

Il est réélu à l'unanimité.

**14. Proposition de faire une étude concernant le chauffage à système VENTAC – pour éventuellement trouver une solution pour consommer moins d'électricité.**

L'assemblée donne son accord sur l'étude.

Le syndic demandera à Mr Goldberg du bureau ALGOTRA de faire une étude.  
une réunion avec le conseil sera organisé au préalable.

Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal.

Fin de la séance à 20h10

BAROULOV Yvan, Gestionnaire

*Antoni de Lecea*  
DE LECEA président de séance

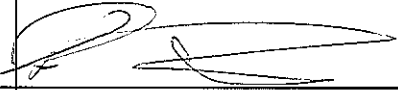
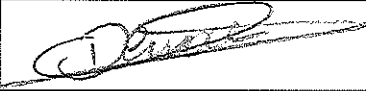

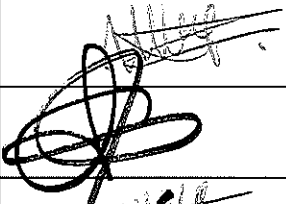


Numéro d'entreprise / Bedrijfsnr 0870 912 124  
501.146



CEFIM



Membre / Lid FORMATIMMO - FEDERIA  
Garantie des fonds / Waarborg der fondsen : AXA 730.390.160

Nom	Quotité	Représentant	Signature	
ARIEL (m) Benjamin 011	598			0001
BALDUCCI (m) Enrico-Leena 004	775			0002
BINTZ Pierre 012	763			0003
de GANAY François-Béatric 013	887			0004
de LECEA (m) Antonio-Monica 003	598		<i>Antonio de Lecea</i>	0005
DERWAELE (m) Véronique 002	602			0006
EYSKENS-PAYEN Antoine-Anne 014	906			0007
JPL CONSULTING sa c/o Jean-Pierre 008	756			0008
LE HARDY DE BEAULIEU Charles 001	771			0009
LEEMAN CHIF (m) Marc-Marianne 007	598		<i>MLCH</i>	0010
MERLIN Annick 005	771		<i>Stang</i>	0011
PIRLET-JANSSENS Marcelle 006	602			0012
ROYEN (us) (m) Marie-Claire 010	602			0013
VEYS-FORMOSA Mary 009	771			0014
Total prop	14	10000		