

Avenue de l'Assomption 13
1200 - Woluwe Saint-Lambert
Tel : 02 768 26 97 / Fax : 02 768 26 99
Mail : info@paulurbain.be

ACP Clairs Horizons
Avenue de Tervueren, 324-328
1150 - Woluwe-Saint-Pierre
BE0850.095.726

Monsieur BONTEMPS J.
Chaussée de Liège, 325
4460 Grâce-Hollogne

Madame, Monsieur,

Objet : Convocation à l'assemblée générale de la copropriété ACP Clairs Horizons

Nous vous invitons à assister à l'Assemblée Générale de l'Association des Copropriétaires de la Résidence ACP Clairs Horizons, sise Avenue de Tervueren, 324-328, qui se tiendra le :

15-11-2017 à 18h, dans les bureaux du Syndic sis Avenue de l'Assomption 13 à 1200 Bruxelles.

en vue de débattre sur l'ordre du jour annexé à la présente convocation.

Pour votre parfaite information, nous rappelons, sur la procuration ci-jointe, les principaux articles de loi régissant les assemblées générales, notamment l'article 577-6 § 5 qui régit le(s) quorum(s) nécessaire(s) pour permettre à l'assemblée générale de délibérer valablement.

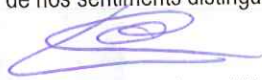
Si ce quorum ne devait pas être atteint, la loi nous contraint à convoquer une seconde assemblée générale, ce qui entraîne à la fois des frais supplémentaires importants et une perte de temps regrettable.

Aussi, si vous ne pouvez assister personnellement à la réunion, nous vous saurions gré de transmettre la procuration ci-jointe, dûment complétée et signée, **directement à votre mandataire** afin que ce dernier puisse se conformer à l'article 577-6 § 7 du Code civil intégralement reproduit sur ladite procuration.

Nous vous invitons à prendre connaissance du contenu des documents ci-annexés. Lesquels ont pour objet de vous informer à propos de différents points inscrits à l'ordre du jour de manière à limiter, en séance, la durée des exposés et ainsi disposer du temps nécessaire au traitement des questions éventuelles. A noter que ces documents constitueront des annexes faisant partie intégrante du procès-verbal à établir.

Il est également porté à votre connaissance que nous ne disposerons pas de tous les dossiers relatifs à votre copropriété en séance. Nous vous invitons dès lors à nous formuler des questions éventuelles avant l'Assemblée Générale.

Au plaisir de vous rencontrer, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.


Paul Urbain Gestion Immobilière Sprl
Syndic

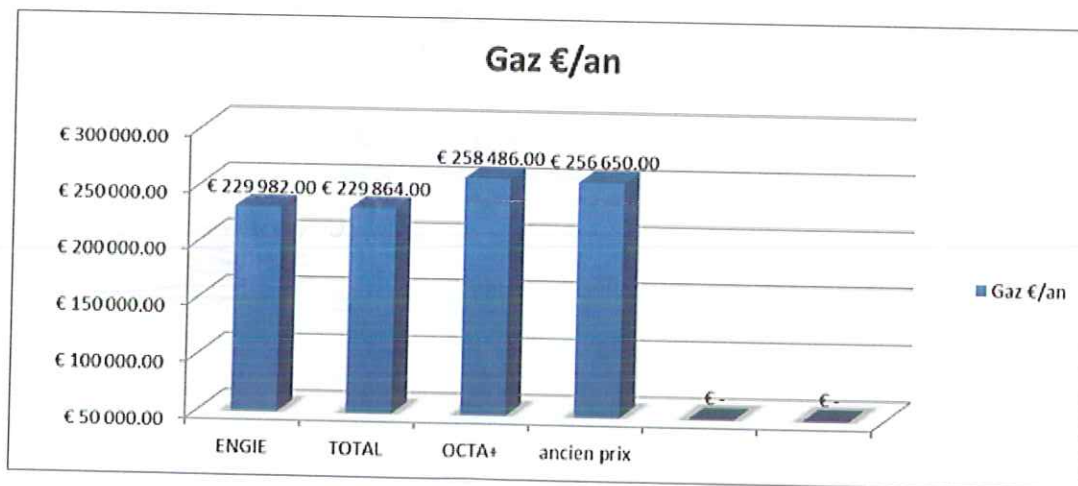
ORDRE DU JOUR

- 1- **Désignation du président** - L'article 577-6 § 5 stipule que " L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire".
- 2- **Désignation des scrutateurs** - L'article 577-6 § 10 stipule que " Le syndic rédige en séance le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires. "
- 3- **Constat d'approbation du procès-verbal de l'assemblée générale du 09/11/2016**
- 4- **Comptes :**
 - a. **Approbation des comptes de l'exercice écoulé** - Approbation des comptes arrêtés au 30/09/2017.
 - b. **Approbation du bilan** - Approbation du bilan au 30/09/2017.
 - c. **Décharge au syndic** - Il sera proposé d'accorder au Syndic le quitus pour sa gestion jusqu'au 30/09/2017.
 - d. **Décharge aux vérificateurs aux comptes** - Il sera proposé d'accorder aux vérificateurs aux comptes, le quitus pour le contrôle des comptes de l'exercice écoulé.
 - e. **Décharge au Conseil de Copropriété** - Il sera proposé d'accorder au conseil de copropriété le quitus pour sa mission de contrôle de la bonne exécution par le syndic de ses missions arrêtées au 30/09/2017.
- 5- **Echéancier des contrats au 30/09/2017**
 - a. **Confirmation de la copropriété sur le principe d'adhésion au contrat cadre négocié par le Syndic en matière de fourniture d'énergie.**
 - b. **Mandat à donner au Syndic pour agir au mieux dans les intérêts de la copropriété et, le cas échéant, en tenant le conseil de copropriété informé.**

Comme chaque année, votre Syndic a fait appel à un auditeur externe afin de mettre les contrats en concurrence.

Gaz : Les tarifications particulièrement attractives cette année sont la conséquence d'une négociation pouvant s'apparenter à un groupement d'achat et du prix particulièrement bas de gaz ou jour de la négociation. Le Syndic a modifié le contrat de fourniture gaz auprès de TOTAL au tarif de 19,48 €/MwH, à comparer avec l'ancien prix d'ENGIE à 21,7 €/MwH.

Electricité : Sur base des négociations et afin de pouvoir bénéficier d'une meilleure tarification, le syndic a modifié les contrats d'électricité auprès du fournisseur TOTAL au tarif de 52,30 €/MwH.



- d. terrasses à leurs frais
- d. Planning et mode de financement
- e. Confirmation du mandat de Monsieur Jacquemin pour suivre, contrôler et réceptionner les travaux
- f. Confirmation de la coordination de sécurité santé du chantier
- g. Accord sur les honoraires complémentaires forfaitaires du Syndic

11- Mise en peinture du couloir des chambres de bonnes et enlèvement des boîtes encastrées

Le syndic présentera un devis pour la mise en peinture de ce couloir et l'enlèvement des boîtes encastrées qui s'y trouvent conformément à la demande de la dernière Assemblée Générale.

12- Proposition d'enlever les portes battantes des halls d'entrées ou le cas échéant de les repeindre

Il sera proposé à l'Assemblée Générale de supprimer les portes battantes aux rez-de-chaussées. En cas de refus, il sera proposé de les repeindre.

13- Expertise sur l'opportunité d'installer des panneaux solaires sur le toit (demande de Monsieur Emerson)

Le Syndic présentera une offre afin de réaliser une expertise sur l'opportunité d'installer des panneaux solaires sur le toit, pour économiser les frais d'électricité

14- Situation et ajustement des fonds de réserve et de roulement

a. Le fonds de roulement

A la date de clôture du 30/09/2017, le niveau du fonds de roulement s'élève à 36.000, -€. Il s'avère que celui-ci est suffisant.

b. Le fonds de réserve

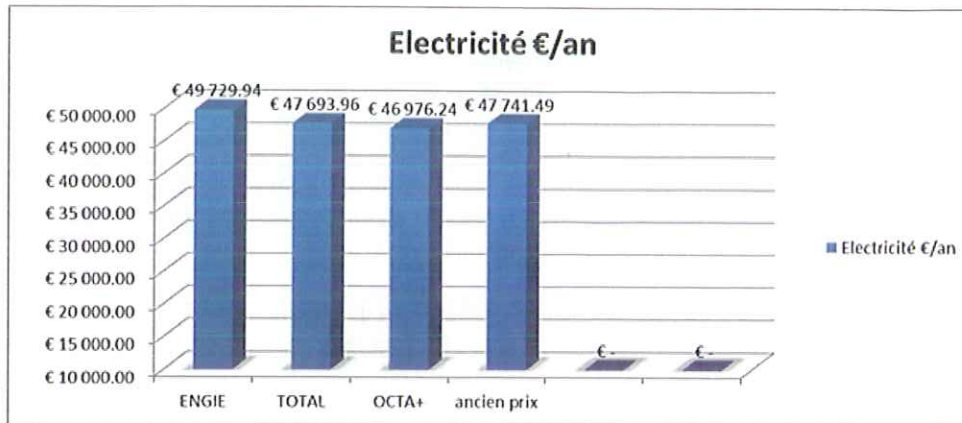
A la date de clôture du 30/09/2017, le niveau du fonds de réserve s'élève à 93.327,76 €.

L'assemblée devra se prononcer sur l'alimentation du fonds de réserve pour l'exercice 2017-2018.

15- Approbation du budget prévisionnel des charges du nouvel exercice

16- Questions divers

Copie des devis et documents divers peut être obtenus sur simple demande



Ces tarifications sont d'application à partir du 01/10/2017 jusqu'au 30/09/2018. Il est également précisé que le rapport d'audit peut être obtenu auprès du Syndic sur simple demande. Les tarifications les plus avantageuses se proposant à la sortie de l'hiver, les prochaines négociations tarifaires se feront dorénavant durant le mois de mars de chaque année.

c. Changement de société de nettoyage

Suite au mandat accordé par la dernière Assemblée Générale, le Conseil de copropriété a décidé de changer de fournisseur. Depuis le 01/09/2017, le nettoyage est effectué par la société Best Cleaning.

d. Changement d'ascensoriste

Pendant l'exercice 2016-2017, la copropriété a connu de nombreux problèmes avec la société Schindler. Suite aux discussions avec le Conseil de copropriété, il sera proposé à l'Assemblée Générale de changer de fournisseur.

6- **Renouvellement du mandat des vérificateurs aux comptes (article 577-8/2), qui devront avoir établi leur rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation** – Se présente : Monsieur Makris.

7- **Renouvellement du mandat des membres du conseil de copropriété** – Se présentent : Madame Dossin, Madame Dobbelaere, Monsieur Coupe, Monsieur Kerrels et Madame Mutsaars.

8- Mandat du syndic

Le vote portera sur la reconduction du mandat de la Sprl Paul Urbain Gestion Immobilière sise Avenue de l'Assomption 13 à 1200 Bruxelles jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

9- Adaptation des statuts

Suite à la décision de la dernière Assemblée Générale, ce point est inscrit à l'ordre du jour. Pour rappel, la description de l'appartement de Monsieur Coupe ne correspond pas à la réalité.

10- Rénovation des garde-corps et ciels de terrasses

Pour rappel, la dernière Assemblée Générale a demandé la présentation d'un dossier pour la réfection de l'étanchéité des terrasses, le remplacement des garde-corps, le remplacement des dalles sur plots et la réfection des ciels de terrasses. Le Conseil de copropriété a mandaté l'architecte Jacquemin pour la réalisation d'un cahier de charges et d'un tableau comparatif de 3 offres.

a. Présentation des devis

Les offres des sociétés Antoniou et Rebeton pour le remplacement des dalles sur plots, le remplacement des garde-corps par un modèle similaire et la remise en peinture des ciels de terrasses s'élèvent à respectivement 167.744,70 € TVAC et 135.906,62 € TVAC. En option, les sociétés proposent la réfection des étanchéités et un supplément pour le remplacement des garde-corps par un modèle vitré pour un supplément de 24.039,29 € TVAC pour Antoniou, et 35.323,44 € TVAC pour ECOBA. Les devis des sociétés Apruzzese et Vimar et le tableau comparatif seront présentés en séance.

b. Décision quant à la réalisation des travaux et choix de l'entreprise

c. Décision sur l'exclusion de l'exécution et du financement des travaux pour les propriétaires ayant rénové leurs