



**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DE 2012 (exercice 2011)**

L'an 2012, le 17 janvier, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la résidence « Melsens » se sont réunis en Assemblée Générale ordinaire en l'appartement de MR REVELIN sis Rue Melsens 24, 3<sup>ième</sup> étage- 1000 BRUXELLES.

Les convocations ont été adressées par le Syndic suivant lettre du 29 décembre 2011.

La séance est ouverte à 18h20. François DUBOIS, représentant TREVI SERVICES s.a., assure le secrétariat de séance. La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux. Les 17 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 19 forment 9530 /10.000 èmes de la copropriété.

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.

Le Syndic informe qu'aucune observation relative à l'Assemblée Générale du 8 février 2011 ne lui a été adressée dans le délai légal. Il informe également qu'aucune observation relative aux parties communes émanant de personnes occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel et ne disposant pas de droit de vote à l'Assemblée ne lui a été adressée dans les délais.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

**1-2 : Nomination du la Président de séance et d'un scrutateur**

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Président de séance. La nomination du président se fera à main levée. A l'unanimité, l'assemblée générale désigne en qualité de président de séance : Monsieur REVELIN.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation d'un scrutateur de séance. La nomination du scrutateur se fera à main levée. A l'unanimité, l'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur de séance : Monsieur GRILLET.

**3 : Approbation des comptes**

**3.1. Rapport du commissaire aux comptes**

Le commissaire aux comptes présente son rapport.

**3.2. Approbation des comptes clôturés au 31/06/2011 – Décision prise à la majorité absolue**

L'assemblée est amenée à se prononcer sur l'approbation des comptes de l'exercice écoulé. L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du commissaire aux comptes et après en avoir délibéré, approuve à l'unanimité les comptes pour l'exercice du 01/07/2010 au 30/06/2011 et le bilan arrêté au 30/06/2011.

**4 : Décharges**

**4.1. Au commissaire aux comptes – Décision prise à la majorité absolue**

A l'unanimité, l'assemblée générale donne décharge au conseil de copropriété.

**4.2. Au conseil de copropriété – Décision prise à la majorité absolue**

A l'unanimité, l'assemblée générale donne décharge au commissaire aux comptes.

**4.3. Au syndic – Décision prise à la majorité absolue**

A l'unanimité, l'assemblée générale donne décharge au syndic.

## 5 : Nominations statutaires

### 5.1. Commissaire aux Comptes – Décision prise à la majorité absolue

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du commissaire aux comptes parmi les copropriétaires ou la désignation d'un vérificateur professionnel. L'assemblée, après en avoir délibéré, désigne à l'unanimité et pour une période d'un an : Monsieur REVELIN.

### 5.2. Conseil de Copropriété – Décision prise à la majorité absolue

A l'unanimité, l'assemblée générale désigne en qualité de membres du Conseil de Copropriété, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et ce pour une durée d'un an :

Président : Monsieur REVELIN  
Assesseur : Monsieur GRILLET  
Assesseur : Madame DE FOUR  
Assesseur : Monsieur ZENON

### 5.3. Reconduction du mandat du syndic – Décision prise à la majorité absolue

A l'unanimité, l'assemblée générale, après en avoir délibéré, reconduit comme syndic pour le prochain exercice la société Trevi Services.

A l'unanimité, l'assemblée générale nomme Monsieur REVELIN pour procéder à la signature de la convention mise à jour entre le Syndic et l'Association des Copropriétaires.

## 6 : Travaux – Décisions prises à majorité des trois quarts des voix (CC art. 577-7 §1er, 1° b) - et entretiens à prévoir

### 6.1. Travaux de sécurisation des entrées de l'immeuble – Décision prise à la majorité des trois quarts des voix

Pour la pose d'un système de sécurisation des portes, le syndic présente les devis des sociétés Clabots, Casier et Govaert.

Pour la pose d'un système de vidéo-parlophonie, le syndic présente le devis de la société Caussin. Concernant la vidéo-parlophonie, l'assemblée générale demande au syndic de lui fournir un devis comparatif pour la prochaine assemblée.

**Vote 1** - Avec 5985 voix pour et 3545 voix contre, l'assemblée décide de ne pas procéder à la sécurisation des portes ni à la pose d'un système de vidéo-parlophonie – (Votes en annexe)

L'assemblée regrette que Medicis Immobilier soit le seul propriétaire à s'opposer à la sécurisation de portes. En effet, la copropriété a subi de nombreux vols ces dernières années et la sécurisation des portes devient impérativement nécessaire.

L'assemblée demande au syndic de se renseigner auprès d'un Notaire pour la modification des clefs de répartition afin de pouvoir procéder notamment à la sécurisation des portes sans impliquer le lot de Medicis immobilier.

A ce titre, l'assemblée générale mandate à l'unanimité le syndic, sous la surveillance du conseil de copropriété, pour l'élaboration de la nouvelle clef de répartition. Dès que le projet sera finalisé, l'assemblée générale demande au syndic de convoquer une assemblée générale extraordinaire et de soumettre la modification au vote.

### 6.2. Modification des sorties d'urgence – Décision prise à la majorité des trois quarts des voix

Le conseil de copropriété a proposé de changer les béquilles des portes de secours par un système d'ouverture à 3 points et ceci afin de limiter l'accès à l'escalier de secours par l'intérieur. Le syndic informe l'assemblée que le service des pompiers a été contacté et doit venir sur place afin de vérifier si cette solution répond aux normes de sécurité.

Si le rapport des pompiers se révèle être positif à cette modification, l'assemblée générale mandate à l'unanimité le syndic, sous la surveillance du conseil de copropriété, pour procéder à ce changement.

### 6.3. Travaux de maçonnerie – Décision prise à la majorité des trois quarts des voix

Le conseil de copropriété a proposé de reconstruire un mur entre le magasin du rez-de-chaussée et l'escalier de secours. Le syndic informe l'assemblée qu'il n'est pas en possession des plans originaux pour vérifier précisément les limites des parties communes et privatives.

L'assemblée demande au syndic de vérifier cet élément.

S'il s'avérait que cette partie est commune, l'assemblée mandate à l'unanimité le syndic, sous la surveillance du conseil de copropriété, pour le choix du fournisseur dans le cadre de la réalisation du mur de séparation. La création de ce mur ne

pourra pas dépasser 1000€ de frais. Dans le cas contraire, l'assemblée générale demande à ce que ce point soit ajouté à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.

#### **6.4. Modification de l'éclairage des communs – Décision prise à la majorité des trois quarts des voix**

Le syndic présente le devis de la société CAUSSIN. Ce devis propose la pose des éléments suivants :

- Lampes avec détecteurs et ampoules économiques (halls et paliers) : 960€ HTVA/ entrée soit 1920.00€ pour tout l'immeuble.
- Pose d'un luminaire supplémentaire dans les caves : 200.00€/entrée soit 400.00€ pour tout l'immeuble.

A l'unanimité, l'assemblée accepte le devis de la société CAUSSIN pour la pose de luminaires avec détecteurs et ampoules économiques ainsi que la pose de deux luminaires supplémentaires dans les caves.

#### **7 : Building Quality Label – Décision prise à la majorité absolue**

Ce label de qualité des immeubles résidentiels permet d'évaluer à moindre coût la qualité de la construction, des aspects santé/sécurité, du niveau de confort d'utilisation, de la politique énergétique et environnementale de votre résidence.

Le syndic attire l'attention sur le fait qu'il s'agit bien entendu d'une démarche volontaire et que la copropriété reste seule juge de l'opportunité de voir sa résidence s'inscrire dans cette démarche de qualité développée par Vincotte.

A l'unanimité, l'assemblée n'accepte pas le building quality label.

#### **8 : Budget**

##### **8.1. Dépenses courantes (voir budget prévisionnel en annexe – CC art. 577-8 §4, 18°) – Décision prise à la majorité absolue**

Le budget détaillé par poste de dépense a été élaboré par le syndic pour la période du 01 avril 2012 jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire de 21.000€.

A l'unanimité, l'assemblée générale accepte cette proposition.

##### **8.2. Financement des travaux décidés aux points 6 (voir budget prévisionnel en annexe – CC art. 577-8 §4, 18°) – Décision prise à la majorité absolue**

Il est proposé à l'assemblée générale de financer les travaux décidés aux points 6 par :

###### **6.2-Modification des sorties d'urgence**

→ A l'unanimité l'assemblée décide, dans la mesure du possible, de financer ces travaux par les appels de provisions. Si le budget voté au point 8.1. ne suffit pas, l'assemblée demande au syndic d'utiliser le fonds de réserve.

###### **6.3-Travaux de maçonnerie**

→ A l'unanimité l'assemblée décide, dans la mesure du possible, de financer ces travaux par les appels de provisions. Si le budget voté au point 8.1. ne suffit pas, l'assemblée demande au syndic d'utiliser le fonds de réserve.

###### **6.4-Modification de l'éclairage des communs**

→ A l'unanimité l'assemblée décide, dans la mesure du possible, de financer ces travaux par les appels de provisions. Si le budget voté au point 8.1. ne suffit pas, l'assemblée demande au syndic d'utiliser le fonds de réserve.

##### **8.3. Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel un cahier de charges et une mise en concurrence des entreprises sont obligatoires – Décision prise à majorité des trois quarts des voix (CC art. 577-7 §1, 1° d))**

Après en avoir délibéré, l'assemblée définit à l'unanimité le montant de 20.000€ pour lequel un cahier de charges et une mise en concurrence des entreprises sont obligatoires.

#### **9. Fixation des fonds**

##### **9.1. Fixation du fonds de réserve - Décision prise à la majorité absolue**

Il est proposé à l'assemblée générale de maintenir, jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire, à des appels des fonds de réserve de 2500€ par trimestre, soit 10.000€ par an.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide d'accepter cette proposition.

##### **9.2. Fixation du fonds de roulement - Décision prise à la majorité absolue**

ch

Il est proposé à l'assemblée générale de maintenir le fond de roulement à 3300.00 €.

**9.3. Appels de provisions - Décision prise à la majorité absolue**

Suivant le budget proposé au point 8.1, il est proposé à l'assemblée générale pour faire face aux charges courantes de procéder à des appels de provision de 5.250 € par trimestre et ce, jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

A l'unanimité, l'assemblée générale accepte cette proposition.

**10. Adaptation des statuts (loi du 2 juin 2010 modifiant le Code Civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriété et d'accroître la transparence de leur gestion, dispositions transitoires §2)**

Le syndic explique que la copropriété doit impérativement d'adapter ses statuts sur base de la loi du 2 juin 2010 et ce, avant le 1<sup>er</sup> septembre 2013.

**10.1. Sous seing privé ou par acte notarié - Décision prise à la majorité absolue**

A l'unanimité, l'assemblée générale décide d'adapter ses statuts par acte notarié.

**10.2. Nomination du notaire - Décision prise à la majorité absolue**

A l'unanimité, l'assemblée générale mandate le syndic, sous la surveillance du conseil de copropriété, pour le choix du notaire.

**10.3. Mot à mot ou sur base d'un acte standard - Décision prise à la majorité absolue**

A l'unanimité, l'assemblée générale décide d'adapter ses statuts sur base d'un acte standard.

**10.4. Pouvoir à accorder à TREVI afin de représenter l'Assemblée des copropriétaires lors de la signature de l'acte notarié**

A l'unanimité, l'assemblée générale mandate TREVI SERVICES SA pour représenter les copropriétaires lors de la signature de l'acte notarié.

**11. Procédure de recouvrement des frais communs et charges (voir document joint à la convocation)**

L'assemblée générale approuve, à l'unanimité, la procédure de recouvrement forcé des frais communs et charges privatives conformément au document joint à la convocation.

**12. Etat du dossier Sanchez-Pena**

Le syndic informe l'assemblée de la situation.

**13. Règlement d'ordre intérieur**

**13.1. Transmission de baux**

Le syndic rappelle que le règlement d'ordre intérieur impose aux propriétaires bailleurs de transmettre leurs baux au syndic dès qu'un nouveau locataire emménage.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h23.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 577-9 §1er)

Bruxelles, le 17 janvier 2012

Président de séance

Gilles REVELIN  
Président de séance

François DUBOIS  
Gestionnaire

Pour Trevi Services sa, Syndic

Frédéric de Bueger  
Administrateur

*Gillet  
scutaban*

