

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DE 2013 (exercice 2012)

L'an 2013, le 14 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^{ième} étage- 1000 BRUXELLES.

Les convocations ont été adressées par le Syndic suivant lettre du 29 décembre 2012.

La séance est ouverte à 18h45. 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 13 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 19 forment 8150 /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 17 janvier 2012 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 : Nomination du la Président de séance

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

2 : Approbation des comptes**2.1. Rapport du commissaire aux comptes**

Le commissaire aux comptes présente son rapport.

2.2. Approbation des comptes clôturés au 30/11/2012 – 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 01/12/2011 au 30/11/2012 et le bilan arrêté au 30/11/2012.

3 : Décharges – Décisions prises à la majorité absolue**3.1. Au commissaire aux comptes**

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

3.2. Au conseil de copropriété

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

3.3. Au syndic

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



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature, the initials 'GR', and another signature 'ch'. A small box containing the number '1' is visible at the bottom right.

4 : Nominations statutaires – Décisions prises à la majorité absolue

4.1. Commissaire aux Comptes

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.

4.2. Conseil de Copropriété

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 GRILLET
Assesseur : Monsieur REVELIN
Assesseur : Madame DE FOUR
Assesseur : Monsieur ZENON
Assesseur : Madame VAN HEMELRIJCK

4.3. Reconduction du mandat du syndic

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

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.

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

5.1. Travaux de sécurisation des entrées de l'immeuble et modification de la parlophonie

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.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de procéder à la sécurisation de portes d'entrées selon le devis de la société Casier avec toutes les options à l'exception de la couleur RAL.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de postposer le point parlophonie à la prochaine assemblée générale.

5.2. Réfection des façades

A l'unanimité, l'assemblée ne souhaite pas traiter ce point.

5.3. Travaux de maçonnerie

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

L'assemblée a demandé au syndic de vérifier cet élément et le syndic fait état à l'assemblée de ses recherches.

Pour des raisons de sécurité, l'assemblée générale donne, à l'unanimité, mandat au syndic, sous la surveillance du conseil de copropriété, pour la reconstruction du mur entre le local du rez-de-chaussée et la sortie de secours (aéra), le choix du devis et du fournisseur.

A l'unanimité, l'assemblée souhaite que tout le matériel et encombrants (systèmes de refroidissements, petit auvent en verre,...) présents dans l'aéra soient retirés.

5.4. Contrat d'entretien des corniches

Le syndic présente le devis de la société ALL REFRESH. Le syndic informe l'assemblée qu'il est indispensable de nettoyer les corniches afin d'éviter des débordements. Cet élément a été la source d'un sinistre.

A l'unanimité, l'assemblée générale donne mandat au syndic, sous la surveillance du conseil de copropriété, pour signer un contrat d'entretien pour un nettoyage des corniches tous les deux ans.

Handwritten signatures in blue ink are visible at the bottom of the page. On the right, there is a small white box containing the number '2'.

6 : Assurance charges impayées : Proposition de souscription d'une police d'assurance destinée à couvrir le risque de défaut de paiement des charges par un des copropriétaires – Décision prise à la majorité absolue

Le Syndic informe l'assemblée générale de la mise sur le marché d'un nouveau produit d'assurance lancé par la compagnie d'assurance ATRADIUS. Ce produit, dont le montant de la prime est calculé en fonction du budget annuel de fonctionnement de la copropriété, vise à indemniser l'association des copropriétaires des éventuels défauts de paiement d'un ou plusieurs copropriétaires.

A l'unanimité, l'assemblée ne souhaite pas souscrire cette police d'assurance.

7 : Budget

7.1. 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 mars 2013 jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire de 21.000€.

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

7.2. 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 au point 5 par :

5.1. Travaux de sécurisation des entrées de l'immeuble et modification de la parlophonie

→ A l'unanimité l'assemblée décide de financer ces travaux par le biais d'un appel de fonds extraordinaire unique.

5.2. Réfection des façades

→ Ce point n'est pas d'application.

5.3. Travaux de maçonnerie

→ A l'unanimité l'assemblée décide de financer ce travail avec le budget de dépenses courantes ou, à défaut, avec le fonds de réserve.

5.4. Contrat d'entretien des corniches

→ A l'unanimité l'assemblée décide de financer ces travaux avec le budget des dépenses courantes.

7.4. Fixation de l'enveloppe budgétaire pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoire mais relevant de l'intérêt général de la copropriété - Décision prise à majorité absolue

Il est proposé à l'assemblée générale mettre une enveloppe budgétaire de 3.000€ à disposition du syndic, sous la surveillance du conseil de copropriété.

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

8. Fixation des fonds

8.1. Fixation du fonds de réserve

Il est proposé à l'assemblée générale de procéder, à partir de mars 2013 jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire, à des appels des fonds de réserve de 2.500€ par trimestre, soit 10.000€ par an.

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

8.2. Fixation du fonds de roulement

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

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



8.3. Appels de provisions

Suivant le budget proposé au point 7.1., 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 à partir de mars 2013 et ce, jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

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

9. Etat du dossier Sanchez-Pena

Le syndic informe l'assemblée de l'état du dossier.

10. Règlement d'ordre intérieur

10.1. 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 20h31.

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

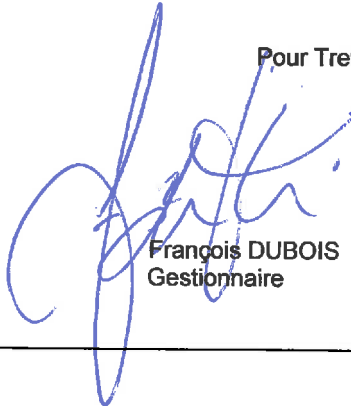
Bruxelles, le 14 janvier 2013

Président de séance ,



Gilles REVELIN
Président de séance

Pour Trevi Services sa, Syndic



François DUBOIS
Gestionnaire



Frédéric de BUEGER
Administrateur