

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DE 2015

L'an deux mille quinze, le lundi 26 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 sise rue Melsens 24-26, 3^{ème} étage à 1000 Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par le Syndic suivant lettre du 05/01/2015.

La séance est ouverte à 18h45. Monsieur EL GHARNATI Yassine, 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 10 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 18 forment 6.965 /10.000èmes 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 de 2014 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 ou de la Président(e) de séance – Décision prise à la majorité absolue

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou de la Président(e) de séance.

A l'unanimité, l'assemblée générale désigne en qualité de président(e) de séance : Monsieur GRILLET.

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

Le syndic invite le commissaire aux comptes à présenter son rapport, l'assemblée en prend acte.

2.2 Approbation des comptes et du bilan arrêtés au 30/11/2014

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 et le bilan arrêtés au 30/11/2014.

3. Décharges**3.1 Au commissaire aux comptes**

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

3.2 Aux membres du conseil de copropriété

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

3.3 Au syndic

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



4. Nominations statutaires

4.1 Conseil de Copropriété

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du Conseil de Copropriété, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et ce jusqu'à la prochaine assemblée statutaire:

Président : Mr GRILLET
Assesseur : Mr JONGERT
Assesseur : Mme DE FOUR
Assesseur : Mr HAERENS – LEFEBURE
Assesseur : Mr VAN BASTELAERE

4.2 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.

A l'unanimité, l'assemblée, après en avoir délibéré, désigne Mr REVELIN jusqu'à la prochaine assemblée statutaire.

4.3 Syndic

A l'unanimité, l'assemblée, après en avoir délibéré, décide de reconduire le mandat de la société TREVI SERVICES s.a jusqu'à la prochaine assemblée statutaire.

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

5.1 Rénovations des halls et cages d'escaliers

Le syndic présente les offres des sociétés LE TRI COLOR et GH PEINTURE DECORATION.

A l'unanimité, l'assemblée générale accepte le devis de la société LE TRI COLOR pour la remise en peinture des plafonds des halls d'entrée.

5.2 Sécurisation des portes d'entrée

Le syndic présente les offres de la société CASIER.

A l'exception de Mme DE FOUR (370 quotités) et Mr DE FOUR (255 quotités), l'assemblée générale accepte cette proposition.

5.3 Ramonage des cheminées

A l'unanimité, l'assemblée générale mandate le syndic sous surveillance du conseil de copropriété pour choisir le fournisseur.

5.4 Infiltrations d'eau dans les caves au -2

Le syndic informe avoir contacté le propriétaire de l'immeuble voisin n°20 afin que celui-ci fasse inspecter son réseau d'égouttage.

Celui-ci nous a confirmé que l'intervention a bien eu lieu et aucune anomalie n'a été constatée.

Le syndic informe avoir également contacté le propriétaire de l'immeuble au n°18 pour que celui-ci fasse également inspecter son réseau d'égouttage.

Il est proposé à l'assemblée générale d'installer une pompe dans les caves au -2 pour évacuer les eaux.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de reporter ce point à la prochaine assemblée statutaire.

6. Travaux de façades – Point d'information

Le syndic informe l'assemblée générale que les travaux de bardages de la façade côté n°30-32 sont terminés.

Lors des travaux de façades, il a été demandé à la société City Façade de vérifier l'état de la toiture et les réparations nécessaires ont été exécutées.

Après négociations, la société City Façade a accepté de faire les réparations en toiture sans supplément.

L'assemblée générale en prend acte.



7. Budget et fixation des fonds – Décisions prises à la majorité absolue

7.1. Dépenses courantes (voir budget prévisionnel en annexe – CC art. 577-8 §4, 18°)

Le budget détaillé par poste de dépense a été élaboré par le syndic pour la période du 01/12/2014 – 30/11/2015 arrêté à la somme de 20.000 €.

A l'unanimité, l'assemblée, après en avoir délibéré, décide de fixer le budget à la somme de 23.000 €.

7.2. Appels de provisions

Suivant le budget proposé au point 6.1, il est proposé à l'assemblée générale pour faire face aux charges courantes de procéder à des appels de provision pour la période allant du 01/12/2014 - 30/11/2015 comme suit :

01/12/2014 – 28/02/2015 : 5.917 € - *Déjà appelé*
01/03/2015 – 30/05/2015 : 5.750 €
01/06/2015 – 30/08/2015 : 5.750 €
01/09/2015 – 30/11/2015 : 5.750 €

Pour le premier trimestre comptable (appel du 01/12/2014) de l'exercice 2014-2015, un appel de régularisation de 167 € (-167 €) sera envoyé avec le procès-verbal d'assemblée générale.

Le budget pour l'exercice allant du 01/12/2015 au 30/11/2016 est établi à partir du budget de l'exercice précédent avec et est arrêté à la somme de 23.000 €. Il sera appelé trimestriellement selon les modalités suivantes :

01/12/2015 - 28/02/2016 : 5.750 €
01/03/2016 - 30/05/2016 : 5.750 €

Ce budget pourra être revu par l'assemblée générale statuant sur les comptes de la copropriété du 01/12/2015 au 30/11/2016 mais servira de base à l'appel de fonds du 01/12/2015.

A l'unanimité, l'assemblée générale approuve ces propositions.

7.3. Financement des travaux décidés au point 5

5.1 Rénovation des halls et des cages d'escaliers

Il est proposé à l'assemblée générale de financer ce point par le biais du fonds de réserve.

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

5.2 Sécurisation des portes d'entrée

Il est proposé à l'assemblée générale de financer par le biais du fonds de réserve.

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

5.3 Ramonage des cheminées

Il est proposé à l'assemblée générale de financer ce point avec les charges courantes.

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

5.4 Infiltrations d'eau dans les caves au -2

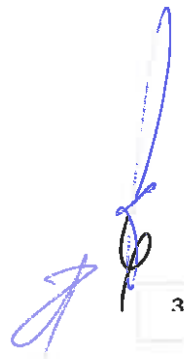
Ce point n'est pas d'application.

7.4. Fixation du fonds de réserve

Il est proposé à l'assemblée générale de procéder à des appels des fonds de réserve pour la période de 10.000 € par an pour la période allant du 01/12/2014 – 30/11/2015 comme suit :

01/12/2014 – 28/02/2015 : 2.500 € - *Déjà appelé*
01/03/2015 – 30/05/2015 : 2.500 €
01/06/2015 – 30/08/2015 : 2.500 €
01/09/2015 – 30/11/2015 : 2.500 €

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



7.5. Fixation de l'enveloppe budgétaire pour pouvoir entreprendre, en cours de chaque exercice, des dépenses non-conservatoires mais relevant de l'intérêt général de l'ACP

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

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

8. Etat du dossier SANCHEZ - PENNA – Point d'information

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

L'assemblée générale en prend acte.

9. Canalisations d'eau – Point d'information

Le syndic informe l'assemblée générale que selon la société des eaux HYDROBRU, les canalisations d'eau avant compteurs ne sont pas en plomb.

L'assemblée générale en prend acte.

10. Balance occupants – Point d'information

Le syndic informe l'assemblée générale qu'il y a, à ce jour, deux propriétaires présentant des arriérés importants.

L'assemblée générale en prend acte.

11. Règlement d'ordre intérieur

11.1 Modification du règlement d'ordre intérieur – Décision prise à la majorité absolue

L'assemblée générale demande aux copropriétaires bailleurs de transmettre une copie du règlement d'ordre intérieur et de le faire respecter.

Il est également demandé d'apporter une attention particulière aux points suivants :

- Tri sélectif des poubelles et ne pas les laisser dans les parties communes
- Utilisation des appartements en « bon père de famille »
- Respect de la notion d'utilisation de l'appartement en « unifamiliale »
- Respect de la tranquillité de l'immeuble
- Veiller à la sécurité de l'immeuble

A l'unanimité, l'assemblée générale en prend acte.

11.2 Transmission des 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 20h38.

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

Bruxelles, le 26/01/2015

Président de séance

Pour Trevi Services sa, Syndic



Jan GRILLET
Président de séance



Yassine EL GHARNATI
Gestionnaire



Sarah LIEGEOIS
Directrice