

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DE 2016**

L'an deux mille seize, le mardi 2 février, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la résidence « MESENS » se sont réunis en Assemblée Générale ordinaire en l'appartement de Mr REVELIN sise rue Melsens 24-26, 3<sup>ème</sup> étage à 1000 Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par le Syndic suivant lettre du 14/01/2016.

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 13 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 19 forment 8.120/10.000èmes 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 du 26/01/2015 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 de séance : Monsieur REVELIN.

**2. Approbation des comptes**

**2.1 Rapport du commissaire aux comptes**

Le syndic invite le commissaire aux comptes à présenter son rapport.

Le commissaire aux comptes propose à l'assemblée générale de transférer les montants du fonds de réserve façade et intérêts bancaires au fonds de réserve générale.

**2.2 Approbation des comptes et du bilan arrêtés au 30/11/2015**

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 30/11/2015.

**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 ordinaire :

Président : Mr HAERENS – LEFEBURE  
Assesseur : Mr JONGERT  
Assesseur : Mme DE FOUR  
Assesseur : Mr GRILLET  
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 ordinaire.

##### 4.3 Reconduction du mandat du syndic

A l'unanimité, l'assemblée, après en avoir délibéré, décide de reconduire le mandat de la société TREVI SERVICES s.a pour une durée de 3 ans et ce que jusqu'à la prochaine assemblée ordinaire de 2019.

A l'unanimité, l'assemblée générale donne mandat à Mr HAERENS du conseil de copropriété pour la signature du contrat « ALL IN ».

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

##### 5.1 Installation d'une pompe de relevage dans les caves

Il est proposé à l'assemblée générale d'installer une pompe de relevage dans les caves du -2 afin de faire évacuer les eaux.

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

##### 5.2 Réalisation d'un test des échelles de secours

Il est proposé à l'assemblée générale d'effectuer un test des échelles de secours par un organisme de contrôle agréé.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de réaliser un audit concernant la sécurité de l'immeuble et donne mandat au conseil de copropriété pour le choix du fournisseur.

#### 6. Toitures

##### 6.1 Etat des toitures – Point d'information

Le syndic informe l'assemblée générale que plusieurs infiltrations d'eau provenant des toitures ont été constatées dans certains appartements et dans les parties communes.

Des interventions ont été réalisées pour procéder à la réparation des éléments défectueux.

Cependant, lors de la dernière intervention, le fournisseur a suggéré de prévoir la rénovation complète des toitures pour éviter de nouvelles infiltrations d'eau.

Le syndic présente l'offre de la société City Façade pour la rénovation des toitures d'un montant de 93.390 € HTVA.

L'assemblée générale en prend acte.

##### 6.2 Nomination d'un architecte pour l'établissement d'un cahier de charges – Décision prise à la majorité absolue

Le syndic propose à l'assemblée générale de nommer un architecte pour examiner l'état des toitures et les problèmes d'infiltrations d'eau en façades coté du numéro 22-26.

A l'unanimité, l'assemblée générale accepte cette proposition et décide de mandater l'architecte Perrin. Il est également demandé au syndic de communiquer la date d'intervention de l'architecte aux copropriétaires.

#### 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 01/12/2015 – 30/11/2016 arrêté à la somme de 22.000 €.

A l'unanimité, l'assemblée, après en avoir délibéré, accepte cette proposition.

Gr  
A

## 7.2. 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 pour la période allant du 01/12/2015 - 30/11/2016 comme suit :

01/12/2015 – 28/02/2016	: 5.750 € - <i>Déjà appelé</i>
01/03/2016 – 30/05/2016	: 5.500 €
01/06/2016 – 30/08/2016	: 5.500 €
01/09/2016 – 30/11/2016	: 5.500 €

Pour le premier trimestre comptable (appel du 01/12/2015) de l'exercice 2015-2016, un appel de régularisation négatif de 250€ (-250 €) sera envoyé avec le procès-verbal d'assemblée générale.

Le budget pour l'exercice allant du 01/12/2016 au 30/11/2017 est établi à partir du budget de l'exercice précédent avec une augmentation de 0% et est arrêté à la somme de 22.000 €. Il sera appelé trimestriellement selon les modalités suivantes :

01/12/2016 - 28/02/2017	: 5.500 €
01/03/2017 - 30/05/2017	: 5.500 €

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 01/12/2016.

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

## 7.3. Financement des travaux décidés au point 5

### 5.1 Installation d'une pompe de relevage

Ce point n'est pas d'application.

### 5.2 Nomination d'un architecte pour l'établissement d'un cahier de charges

Il est proposé à l'assemblée générale de financer par le biais les charges courantes.

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

## 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 15.000 € par an pour la période allant du 01/12/2015 – 30/11/2016 comme suit :

01/12/2015 – 28/02/2016	: 2.500 € - <i>Déjà appelé</i>
01/03/2016 – 30/05/2016	: 3.750 €
01/06/2016 – 30/08/2016	: 3.750 €
01/09/2016 – 30/11/2016	: 3.750 €

Pour le premier trimestre comptable (appel du 01/12/2015) de l'exercice 2015-2016, un appel de régularisation de 1.250€ (+1.250 €) sera envoyé avec le procès-verbal d'assemblée générale.

A l'exception de Mme Melian (234 quotes-parts), l'assemblée générale accepte à la majorité 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 5.000 € 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. Balance occupants – Point d'information

Le syndic informe l'assemblée générale qu'il n'y a pas d'arriérés importants.

L'assemblée générale en prend acte.



**10.1 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 20h05.

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

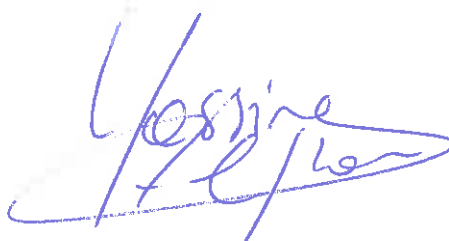
Bruxelles, le 02/02/2016

Président de séance

Pour Trevi Services sa, Syndic



Gilles REVELIN  
Président de séance



Yassine EL GHARNATI  
Gestionnaire



Sarah LIEGEOIS  
Directrice

**AG DU 02/02/2016**

Nom	Q 1	P R	Quotités	Personnes
CHICHEPORTICHE OLIVIER	210		0	0
DE FOUR ANNEMIE	370	p	370	1
DE FOUR TOM	255	r	255	1
GRILLET JAN	170	p	170	1
HAERENS - LEFEBURE	425	p	425	1
JONGERT PETER	480	p	480	1
KAMUYEN SUPERMARKET SA	3545	r	3545	1
LEUNIS - VAN HEMELRIJCK	400	r	400	1
MALFAIT - VAN WONTERGHEM	500	r	500	1
MEURS DIELMAN	440		0	0
NICODEME FREDERIQUE	225		0	0
REVELIN GILLES	680	p	680	1
RICHARDSON JANICE PATRICIA	420	r	420	1
SANCHEZ PENA LEMOS - MELIAN	235	p	235	1
POLLET CHARLOTTE	230		0	0
SANCHEZ PENA - SANCHEZ PENA SEB	380		0	0
SANCHEZ PENA SEBASTIAN	395		0	0
VAN BASTELAERE STEFAAN	260	p	260	1
ZENON ALEXANDRE	380	p	380	1

Quotités totales = 10000


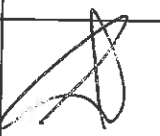


Quotités	Présents
<b>8120</b>	<b>13</b>
Quotités %	Présents %
<b>81,20</b>	<b>68,42</b>
	Nbr proprio total
	<b>19</b>

2/2/2016



ACP 222 MELSENS (0222)  
RUE MELSENS 22-32 1000 BRUXELLES

Assemblée du 02/02/2016

No	Nom et Adresse	Type	Lot	Bt	01	Représentant	Signature
0019	RICHARDSON Janice Patricia (Ma) RUE MELSENS 30 1000 BRUXELLES BELGIQUE Total ->	Appar	1DAV	00	420	ELAIDI AHMED	
0012	SANCHEZ PENA-SANCHEZ PENA Seba Av de L'Aigle 21 1150 BRUXELLES BELGIQUE Total ->	Appar	5DAV	00	380		
0003	SANCHEZ PENALEMOS-MELIAN LARRU RUE DE LA SENNE 98/12 1000 BRUXELLES BELGIQUE Total ->	Appar	3GAR	00	235	Caro Melian	
0029	SANCHEZ SEBASTIAN (M.) AVENUE DE L'AIGLE 21 1150 BRUXELLES Total ->	Appar	5GAV	00	395		
0028	VAN BASTELAERE STEFAAN (M.) GELDENAAKSEBAAN 123 3001 LEUVEN-HEVERLEE Total ->	Appar	2GAR	00	260	STEFAN VAN BASTELAERE	
0011	ZENON Alexandre (Monsieur) PLACE DE LA BUTTE 1 1348 LOUVAIN-LA-NEUVE BELGIQUE Total ->	Appar	4DAV	00	380	A. ZENON	
Total Général					10000		

Colonnes : 01 TOTAL IMMEUBLE,

Certifie sincère et véritable, la présente feuille de présence arrêtée à : 13 copropriétaires présents  
ou représentés sur 19 copropriétaires convoqués, totalisant ensemble : 8120 / 10000 parts.

Présents : 8 Représentés : 5 Absents : 6  
Le Président Le Secrétaire Le(s) Scrutateur(s)



ACP 222 MELSENS (0222)  
RUE MELSENS 22-32 1000 BRUXELLES

Assemblée du 02/02/2016

No	Nom et Adresse	Type	Lot	Bt	01	Représentant	Signature
0022	CHICHEPORTICHE Olivier (Monsie 1A rue Hiehl 6736 Grevenmacher GRD DUCHE DU LUXEMB. Total ->	Appar	4GAR	00	210		
0009	DE FOUR Annemie (Mev) RUE MELSENS 30 1000 BRUXELLES BELGIQUE Total ->	Appar Appar	4DAR 5DAR	00 00	205 165		
0008	DE FOUR Tom (Monsieur) DRIESSTRAAT 81 1790 TERALFENE BELGIQUE Total ->	Appar	2DAR	00	255	Annemie DE FOUR	
0006	GRILLET Jan (Monsieur) RUE MELSENS, 24/10 1000 BRUXELLES BELGIQUE Total ->	Appar	5GAR	00	170	GRILLET JAN	Grillet
0027	HAERENS - LEFEBURE JONAS - WIM RUE MELSENS 30/5 1000 BRUXELLES PAR MAIL Total ->	Appar	3DAV	00	425	Jonas Haerens	
0007	JONGERT Peter (Monsieur) RUE MELSENS 30/3 1000 BRUXELLES BELGIQUE Total ->	Appar	2DAV	00	480		Jongert
0026	KAM YUEN SUPERMARKET (S.A.) C/O LIU JINGUI RUE DE LA VIERGE NOIRE, 2-4 1000 BRUXELLES Total ->	Local Local	REZG REZD	00 00	360 3185	Gilles REVELIN	
0025	LEUNIS ET VAN HEMELRIJCK (Mr & clara.vanhemelrijck@gmail.com peter.leunis@basf.com Total ->	Appar	4GAV	00	400	GRILLET JAN	Grillet
0001	MALFAIT - VAN WONTERGHEM Filip HERMAN VERGELSLAAN, 17 1700 DILBEEK BELGIQUE Total ->	Appar	2GAV	00	500	GRILLET JAN	Grillet
0014	MEURS DIELMAN (Mr & ou Mme) DE SMET DE NAeyerLAAN 202 1090 BRUXELLES BELGIQUE Total ->	Appar	1GAV	00	440		
0024	NICODEME Frédérique (Mademoise RUE BRISEE 73 7034 OBOURG BELGIQUE Total ->	Appar	1DAR	00	225		
0030	POLLET CHARLOTTE MARIJKE ANNIE CHEMIN DE MARTAVAUx 2 1260 NYON SUISSE Total ->	Appar	3DAR	00	230		
0002	REVELIN Gilles (Monsieur) RUE MELSENS 24 bte 5 1000 BRUXELLES BELGIQUE Total ->	Appar Appar	1GAR 3GAV	00 00	230 450		
					680		

Colonnes : 01 TOTAL IMMEUBLE,