

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DE 2017 (exercice 2016)

L'an deux mille dix-sept, le 09 février 2017, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la résidence MELSENS se sont réunis en Assemblée Générale ordinaire dans l'appartement de Messieurs HAERENS-LEFEBURE sis rue Melsens n°30 (3^{ème} étage) à 1000 Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par le Syndic suivant lettre du 23/01/2017

La séance est ouverte à 18h30 Monsieur Juan CAUDRON, 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 12 Copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 19 forment 7655/ 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 02 février 2016 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 :

01 Nomination du Président de séance (CC. art 577-6§5) – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Président de séance.
La nomination du président se fera à main levée.

L'Assemblée Générale désigne en qualité de Président de séance : Monsieur HAERENS

02 Désignation du Scrutateur – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Scrutateur.
La nomination du Scrutateur se fera à main levée.

L'Assemblée Générale désigne en qualité de Scrutateur : Madame DE FOUR

03 Politique des Fournisseurs Agréés – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Le Syndic présente à l'assemblée générale la politique fournisseurs mise en place par TREVI. Le Groupe TREVI a sélectionné toute une série de fournisseurs sur base de critères de qualité, rapidité, performance et prix. TREVI propose à tous ses clients d'adhérer à cette politique, que ces clients soient des copropriétés ou non. L'adhésion à ce nouveau produit comporte automatiquement une ristourne de 5 % sur tous les services prestés par ces fournisseurs dont le client rétribue la moitié au profit de TREVI en rémunération de ses prestations de sélection et de suivi de ces fournisseurs et de la bonne exécution des conventions prises avec ces fournisseurs.

Vu ce qui précède, l'assemblée générale décide d'adhérer à la politique fournisseurs du groupe TREVI et dès lors :
- de bénéficier d'une ristourne annuelle de 5 % sur tous les services prestés par les fournisseurs agréés par TREVI. Cette ristourne sera accordée à condition que le fournisseur se soit acquitté des montants dus, dans le décompte qui suivra le versement. TREVI ne pourra jamais être tenue responsable du refus d'un fournisseur de s'acquitter des

montants PFA, étant entendu que TREVI renonce à toute rétribution dont n'aurait pas bénéficié la Copropriété suite au refus du fournisseur de s'acquitter des montants ;

- de rétribuer TREVI SERVICES à concurrence de la moitié de la ristourne précitée ;
 - en cas de rupture de la relation contractuelle entre la Copropriété et le Syndic, la Copropriété renonce à postuler le versement de toute ristourne relative à des prestations postérieures à la date de la dernière clôture comptable antérieure à la rupture ou dont le fournisseur se serait acquitté postérieurement à la résiliation de la relation contractuelle.
 - Cette politique permettra une première baisse de prix due à la mise en concurrence des fournisseurs
- L'Assemblée est amenée à se prononcer sur l'approbation ce point.

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des explications données par TREVI et après en avoir délibéré approuve cette politique de Fournisseurs Agréés, à l'unanimité.

Les copropriétaires demandent de a TREVI de diffuser la liste des fournisseurs PFA par mail et de l'afficher dans l'immeuble et de vérifier que le fournisseur actuel en charge du nettoyage et l'architecte PERRIN sont aussi agréés.

Une demande concernant une liste des prix unitaires est demandée par les copropriétaires.

04 Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturé au 30/11/2016 – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

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 les comptes, à l'unanimité, pour l'exercice clôturé au 30/11/2016.

05 Décharge au Commissaire aux comptes – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge au Commissaire aux comptes.

06 Décharge aux membres du Conseil de Copropriété – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge au Conseil de Copropriété.

07 Décharge au Syndic – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge au Syndic.

08 Nomination du Commissaire aux comptes – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Commissaire aux comptes parmi les copropriétaires ou la désignation d'un commissaire aux comptes professionnel.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale nomme Monsieur REVELIN au poste de Commissaire aux comptes.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le Commissaire aux comptes qui fera part de ses remarques au Syndic au moins trente jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle elle fera rapport.

Le Syndic émet toutes réserves pour les documents originaux qui quitteraient ses bureaux.

09 Nomination du Conseil de Copropriété – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

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(e) :	Monsieur HAERENS-LEFEBURE
Assesseur :	Monsieur JONGERT
Assesseur :	Mme DEFOUR
Assesseur :	Mr VAN BASTELAER

10 Reconduction du mandat du Syndic – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de reconduire le mandat du Syndic TREVI SERVICE SA pour la même durée et aux mêmes conditions.

Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

11 Travaux : Décision à prendre à la Majorité ¾ Art 577-7 § 1,1° CC

11.1 Toiture infiltrations – Mise sous eau impérative de toitures plates et procéder ensuite à une thermographie par infra rouge (Offre de BMC SERVICES supervisée par l'architecte Mr PERRIN

Les copropriétaires à l'unanimité marquent leur accord pour que BMC SERVICES procède aux travaux de mise sous-eau et thermographie des deux toitures plates au 6^{ème} étage.

Monsieur SANCHEZ PENA précise que le dé-moussage devrait être fait selon son architecte.

Les copropriétaires donnent mandat au syndic en accord avec le conseil de copropriété pour retenir le fournisseur en charge de faire le dé-moussage de la toiture inclinée côté rue et pour autant que ces travaux soient confirmés par Mr PERRIN.

Les copropriétaires demandent au syndic de prévoir une intervention unique au niveau du dé-moussage et des réparations des toitures plates.

Les copropriétaires qui vont investir dans ces travaux de réparation insistent pour qu'à l'avenir plus personne ne marche ou ne s'installe sur les toitures plates, faute de quoi, ils se réservent le droit de demander toute réparation aux frais des responsables.

Ce dernier point sera repris également dans le R.O.I.

11.2 Réparation du linteau situé au niveau de la fenêtre de Monsieur SANCHEZ – Etat de question, cimentage et placement d'un isolant

Les copropriétaires demandent à TREVI de vérifier sur les plans initiaux de l'immeuble si cette fenêtre était existante avant l'achat de l'appartement par Mr SANCHEZ.

Dans le cas où cette fenêtre était existante avant l'achat de l'appartement par Monsieur SANCHEZ, la copropriété prendra en charge les frais de réparations.

Dans le cas où la celle-ci aurait été installée par Monsieur SANCHEZ, il devra assumer à ses frais cette remise en état de la façade.

Le syndic dispose des plans de l'immeuble datant de 2004 et confirme que sur plan de coupe du 6^{ème} étage, il n'y a pas de fenêtre reprise au niveau de l'arrière de l'appartement.

Les copropriétaires demandent donc pour que Monsieur SANCHEZ prenne les frais de réparation à sa charge.

11.3 Possibilité de placer un ascenseur dans l'immeuble – Etat de la question

Le coût moyen annoncé en assemblée générale par le syndic est de 35.000€ pour la machine et de 70.000€ pour les travaux nécessaires l'incorporation de l'ascenseur dans l'immeuble en ce compris les frais d'ingénieur en stabilité et d'architecte.

Le syndic précise également que le placement d'un ascenseur est soumis à un permis d'urbanisme.

Après en avoir débattu en assemblée générale les copropriétaires à la majorité décident de ne pas placer un ascenseur dans l'immeuble.

Ont voté contre : Monsieur SANCHEZ PENA : 380 et 395 quotités.

11.4 Mandat au syndic en accord avec le conseil de copropriété pour retenir un expert ascensoriste en charge de réaliser une étude de faisabilité

Ce point est sans objet.

11.5 Travaux de remise en état dans les appartements de Monsieur SANCHEZ PENA LEMOS (appartements du 6^{ème} étage G5-D5) : rénovation de la salle de bain et wc et constat de la mise en état des lieux conformément à la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 26/05/2016 aux points 2.2. et 2.3

Ce point est sans objet en l'absence de Monsieur SANCHEZ PENA.

12 Modification du Règlement d'Ordre Intérieur : accord de la copropriété pour que les copropriétaires puissent louer leur bien via la société AIRBNB - Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Les copropriétaires à la majorité décident de ne pas accepter la possibilité pour les copropriétaires de louer leur bien via à la société AIRBNB.

Cette décision sera reprise dans le R.O.I.

Ont voté contre le principe de louer via AIRBNB : 5.775 quotités, voir tableau des votes repris en annexe du PV.

13 Evaluation des contrats d'entretien et de fournitures régulières (CC Art. 577-8 §4, 14°)– Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Ce point est sans objet car les copropriétaires sont satisfaits de leurs fournisseurs.

14 Budget Prévisionnel (CC. Art. 577-8§4, 18°) – Sans vote

Le Syndic a communiqué pour information aux copropriétaires en annexe à la convocation un budget annuel estimatif. Ce budget est à titre indicatif.

L'assemblée générale en prend acte.

15 Dépenses courantes – Fixation des appels de provisions – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale marque son accord pour faire face aux charges courantes de procéder à des appels de provisions suivant un budget annuel arrêté à la somme de 22.000,00 € pour l'exercice du 1/12/2016 au 30/11/2017 appelé de la manière suivante :

1er trimestre (décembre-janvier-février 2016-2017):	5.500,00 € (appelé)
Régularisation	00,00 € (non appelé)
2ème trimestre (mars-avril-mai 2017):	5.500,00 € (non appelé)
3ème trimestre (juin-juillet-août 2017) :	5.500,00 € (non appelé)
4ème trimestre (septembre-octobre-novembre 2017) :	5.500,00 € (non appelé)

Le budget pour l'exercice du 1/12/2017 au 30/11/2018 est établi à partir du budget de l'exercice précédent et arrêté à la somme de 22.000,00 € et sera appelé suivant les modalités suivantes :

1er trimestre (décembre-janvier-février 2018) :	5.500,00 € (non appelé)
2ème trimestre (mars-avril-mai 2018) :	5.500,00 € (non appelé)

Ce budget pourra être revu par l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de la Copropriété du 1/12/2016 au 1/11/2017 mais servira de base à l'appel de fonds du 1/12/2017 au 30/11/2018.

16 Financement des travaux – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide que les travaux votés au point 11 soient financés par le fonds de réserve.

17 Fixation du fonds de réserve – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de maintenir les appels de fonds de réserve pour la période du 1/12/2016 au 30/11/2017 à :

1er trimestre (décembre-janvier-février 2017) :	3.750,00 € (non appelé)
2ème trimestre (mars-avril-mai 2017) :	3.750,00 € (non appelé)
3ème trimestre (juin-juillet-août 2017) :	3.750,00 € (non appelé)
4ème trimestre (septembre-octobre-novembre 2017) :	3.750,00 € (non appelé)

Le montant des appels de 15.000,00 € seront appelés par trimestre jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Les copropriétaires sur les conseils du commissaire aux comptes décident de transférer 10.000 du compte courant vers le compte épargne et de transférer le fonds de réserve façade et intérêts bancaires vers le fonds de réserve classique.

18 Fixation de l'avance de trésorerie – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de maintenir le fonds de roulement actuel.

19 Point d'information (non soumis au vote)

19.1 Rez-de-chaussée commerciaux – Destination des locaux

Le syndic précise qu'il a été interrogé par l'étude du Notaire BRICOUT dans le cas de la vente de l'appartement de Monsieur ZENON.

Dans son mail adressé au syndic le notaire fait état d'une demande de permis d'urbanisme pour un hôtel de 46 chambres.

Le syndic tiendra les copropriétaires informés.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h07.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 577-9§2)

Bruxelles, le 9/02/2017

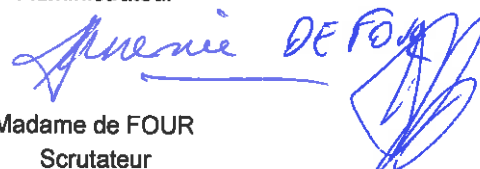

Juan CAUDRON
Building Manager

Monsieur HAERENS
Président de séance




Frédéric de BUEGER
Administrateur

Madame de FOUR
Scrutateur



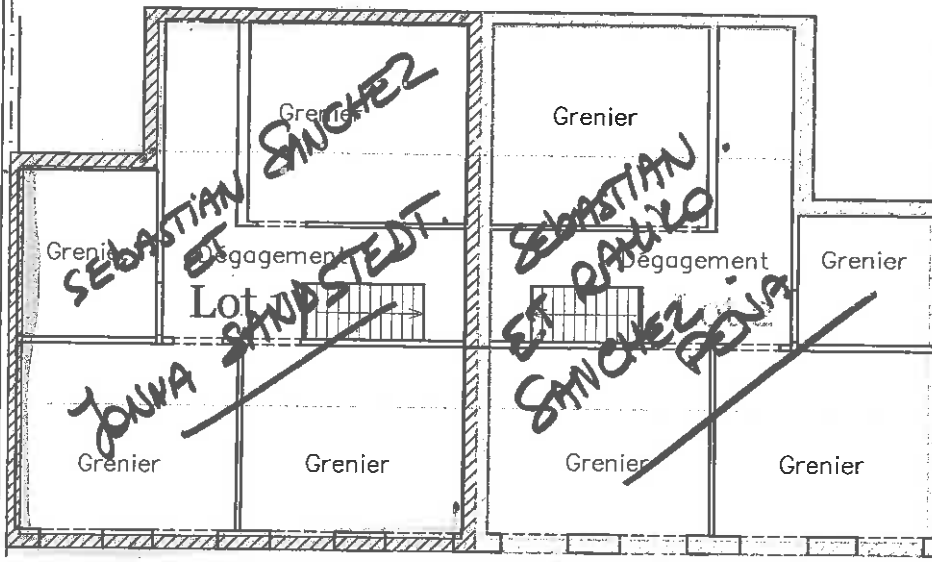
AGO DU 09/02/2017 Vote point n°12

Norm	Q 1
CHICHEPORTICHE OLIVIER	210
DE FOUR ANNEMIE	370
DE FOUR TOM	255
GRUBBEN <i>Tobias</i>	170
HAERENS - LEFEBURE	425
JONGERT PETER	480
KAMUYEN SUPERMARKET S	3545
LEUNIS - VAN HEMELRIJCK	400
MALFAIT - VAN WONTERGH	500
MEURS DIELMAN	440
NICODEME FREDERIQUE	225
POLLET CHARLOTTE	230
REVELIN Gilles	680
RICHARDSON Janice	420
SANCHEZ PENA - SANCHEZ	380
SANCHEZ PENA - SANCHEZ	235
SANCHEZ PENA SEBASTIAN	395
VAN BASTELAERE STEFAAN	260
ZENON ALEXANDRE	380
	10000

	Vote		
	Oui	Non	Abst
p	n	0	0
p	n	0	370
p	n	0	255
p	n	0	0
p	o	425	0
p	n	0	480
p	n	0	3545
p	n	0	400
		0	0
		0	0
		0	0
		0	0
p	n	0	230
p	o	680	0
		0	0
p	o	380	0
p	n	0	235
p	o	395	0
p	n	0	260
		0	0
		0	0
Total voix	1880	5775	0
%	24,56	75,44	

z

[Signature]



6ème étage

Parties Communes

PLAN N°1

Dossier:043251

Février 2004

Echelle :1/100