

AUX MEMBRES DE
L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
DE LA RESIDENCE ACP 222 MELSENS
RUE MELSENS 22-32
1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 20 mars 2018

Concerne : Procès verbal d'assemblée générale ordinaire

Le **mardi 20 mars 2018** à 18h00, les propriétaires de la résidence ACP 222 MELSENS se sont réunis en assemblée générale ordinaire dans l'appartement de Monsieur Revelin sis rue Melsens n°26 (3^{ème} étage) à 1000 Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par le syndic.

La séance est ouverte à 18h00, Juan David 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 10 Copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 19 forment 7100 / 10000 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.

Copropriétaires présents :

Mme DE FOUR Annemie (370) représentant M. DE FOUR Tom (255), M. JONGERT Peter (480) - Messieurs HAERENS - LEFEBURE Jonas - Wim (425) - LEFEBURE Wim (0) représentant M. SANCHEZ PENA Sebastian (380), M. SANCHEZ Sebastian (395) - M. et/ou Mme LEUNIS - VAN HEMELRIJCK (400) - M. REVELIN Gilles (680) représentant S.A. KAM YUEN SUPERMARKET (3545) - M. TASSYNS Ben (170) -

Copropriétaires représentés :

M. DE FOUR Tom (255), M. JONGERT Peter (480), S.A. KAM YUEN SUPERMARKET (3545), M. SANCHEZ PENA Sebastian (380), M. SANCHEZ Sebastian (395),

**sont présents ou représentés : 10 / 19 copropriétaires, totalisant
7100 / 10000 tantièmes généraux.**



Copropriétaires absents ou non représentés :

M. CHICHEPORTICHE Olivier (210), M. DIELMAN Thomas (440), M. DURIEUX Olivier (380), M. et/ou Mme MALFAIT - VAN WONTERGHEM Filip - Saram (500), Melle NICODEME Frédérique (225), Mme POLLET Charlotte (230), Mme RICHARDSON Janice Patricia (420), M. et/ou Mme SANCHEZ PENALEMOS-MELIAN LARRU Ramiro - Laur (235), M. VAN BASTELAERE Stefaan (260),
**sont absents ou non représentés : 9 / 19 copropriétaires, totalisant
2900 / 10000 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Arrive(nt) en cours d'assemblée :

SANCHEZ PENALEMOS-MELIAN LARRU Ramiro - Laur (235, 18:23:00 Vote n°2) -

01 Nomination du Président de séance (CC Art 577-6§5)

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

L'Assemblée générale désigne en qualité de président de séance : HAERENS Jonas

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

02 Désignation des Scrutateurs

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou des Scrutateurs.
L'Assemblée générale ne désigne pas de Scrutateur.

*Arrivent en cours de résolution : SANCHEZ PENALEMOS-MELIAN LARRU Ramiro - Laur (235)
(18:23:00) -*

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

03 Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturé au 30/11/2017

L'Assemblée générale prend connaissance du rapport du Commissaire aux comptes.

Monsieur Revelin conseille de continuer l'année vers un budget de +-22.000€ icluant des dépenses pour des petits entretiens.

Monsieur Revelin conseille de continuer à approvisionner le fonds de réserve à concurrence de 15.000€/an.

Monsieur Revelin précise que quelque montant sont dûs par quelques copropriétaires et demande au syndic d'envoyer un mail sans frais de rappel.

L'Assemblée générale est ensuite invitée à se prononcer sur l'approbation des comptes (récapitulatif des frais et bilan) de l'exercice clôturé au 30/11/2017.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

04 Décharge au Commissaire aux comptes

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge au Commissaire aux comptes pour l'exercice de sa mission prenant fin en date du 20 mars 2018.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

05 Décharge aux membres du Conseil de Copropriété

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour l'exercice de leur mission prenant fin en date du 20 mars 2018.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

06 Décharge au Syndic

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge au syndic pour l'exercice de sa mission prenant fin en date du 20 mars 2018.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

07 Nomination du 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 Commissaire aux comptes professionnel.

L'Assemblée générale nomme Monsieur TASSYNS Ben 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 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée générale à laquelle il fera rapport. Le Syndic émet toutes réserves quant aux documents originaux qui quitteraient ses bureaux.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

08 Nomination du Conseil de Copropriété

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation des membres du Conseil de Copropriété conformément aux dispositions du Règlement de Copropriété et ce jusqu'à la prochaine Assemblée générale ordinaire:

Président: LEFEBURE

Assesseur(s): Mme VAN HEMELRIJCK - Mme DE FOUR - JONGERT Peter - Mr HAERENS Jonas

Le syndic diffusera l'information à Monsieur LEFEBURE sans oublier le conseil.

Les décisions seront envoyées par mail à Mr LEFEBURE qui aura interrogé ou regrouper par la suite les réponses du conseil de copropriété.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

09 Reconduction du mandat du Syndic

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la reconduction du mandat du Syndic TREVI SERVICES, pour une durée de trois ans et aux mêmes conditions.

Le syndic offrira un scan du bâtiment à ses clients.

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

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

10 Travaux:

10.1 Toiture: travaux réalisés par VIMAR, réfection de la toiture côté Melsens et parties sous-jacentes - point d'information

L'Assemblée générale prend acte de l'état des travaux présentés par le syndic et confirme les travaux complémentaires réalisés au niveau de la toiture arrière.

10.2 Proposition de rénover et d'isoler la façade de gauche du bâtiment de la même façon que pour les travaux réalisés sur la façade de droite

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur l'accord de principe permettant de désigner un architecte pour la réalisation d'une étude par un architecte et dont le choix sera confié au conseil de copropriété.

Budget de l'étude: 3.500€ HTVA maximum.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

10.3 Proposition de désigner un architecte pour réaliser un cahier de charges suivi d'un appel d'offres pour ces travaux

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation d'un architecte et donne mandat au conseil de copropriété pour retenir le fournisseur.

Le budget retenu est de 3.500€ HTVA maximum pour l'étude.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

10.4 Proposition de rénover et d'isoler la toiture de l'immeuble

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la proposition qui consiste à rénover et isoler la toiture.

Monsieur TASSYNS précise que l'isolation est assez mauvaise au niveau de la toiture.

Le syndic propose d'interroger l'architecte qui sera désigné par le conseil lors de sa visite à l'immeuble pour l'étude de la façade afin qu'il puisse donner un avis sur la possibilité d'une isolation par l'intérieur des appartements.

Le point est reporté à la prochaine assemblée générale, l'avis de l'architecte sera également transmis aux copropriétaires.

Vote(nt) **CONTRE** : 11 copropriétaire(s) totalisant **7335 / 7335** quotités.

Ont voté contre : DE FOUR Annemie (370), DE FOUR Tom (255), HAERENS - LEFEBURE Jonas - Wim (425), JONGERT Peter (480), KAM YUEN SUPERMARKET (3545), LEUNIS - VAN HEMELRIJCK (400), REVELIN Gilles (680), SANCHEZ PENA Sebastian (380), SANCHEZ PENALEMOS-MELIAN LARRU Ramiro - Laur (235), SANCHEZ Sebastian (395), TASSYNS Ben (170),

Résolution rejetée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

10.5 Proposition de désigner un architecte pour réaliser un cahier de charges suivi d'un appel d'offres pour ces travaux

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation d'un architecte pour réaliser un cahier de charges suivi d'un appel d'offres pour la rénovation de la toiture.

Vote(nt) **CONTRE** : 11 copropriétaire(s) totalisant **7335 / 7335** quotités.

Ont voté contre : DE FOUR Annemie (370), DE FOUR Tom (255), HAERENS - LEFEBURE Jonas - Wim (425), JONGERT Peter (480), KAM YUEN SUPERMARKET (3545), LEUNIS - VAN HEMELRIJCK (400),

REVELIN Gilles (680), SANCHEZ PENA Sebastian (380), SANCHEZ PENALEMOS-MELIAN LARRU Ramiro - Laur (235), SANCHEZ Sebastian (395), TASSYNS Ben (170),

Résolution rejetée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

10.6 Demande d'autorisation de Mr SANCHEZ pour démolir à ses frais et sous sa responsabilité, avec les conseils d'un architecte et avec permis d'urbanisme, le mur situé dans son appartement entre la cuisine et son living

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la réalisation des travaux tels que proposés par Monsieur SANCHEZ et qui consistent à casser le mur de son living, appartement du 5ème étage au n°24-26.

Le syndic devra obtenir un rapport d'un ingénieur en stabilité confirmant la non destruction d'un mur porteur et aura la possibilité de venir constater le résultat des travaux en fin de chantier.

Il est demandé que Monsieur SANCHEZ prévienne préalablement les occupants du MELSENS et qu'il protège les escaliers en bois lors du chantier.

La copropriété donne également son accord pour que Monsieur SANCHEZ puisse ouvrir ses deux murs de caves tel que proposé sur le plan joint à la convocation.

Les copropriétaires demandent également que Monsieur SANCHEZ referme l'ouverture entre les deux caves qui communiquent actuellement.

Ces travaux sont également soumis aux conditions reprises ci-dessus.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

10.7 Proposition pour placer un système d'adoucisseur d'eau, anti-calcaire au niveau des conduites d'eaux communes pour desservir les conduites d'eaux privées

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la réalisation des travaux de placement d'un adoucisseur pour les deux blocs de l'immeuble et donne mandat au conseil de copropriété pour retenir le fournisseur.

Budget des travaux: 6.810€ HTVA maximum hors placement de compteur général d'eau pour les deux blocs.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

11 Contrats d'entretien et de fournitures régulières (CC Art. 577-8 §4, 14°)

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur le maintien des contrats en cours.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

12 Budget Prévisionnel (CC Art. 577-8§4, 18°)

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

L'Assemblée générale en prend acte.

13 Dépenses courantes - Fixation des appels de provisions

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur le budget annuel de l'exercice (exercice en cours): 20.390€ qui sera appelé de la manière suivante:

- 1er Trimestre (12/01/02 2017-2018): 5.500€ - Appelé
- 2ème Trimestre (03/04/05 2018): 4.963€ - Non appelé

- 3ème Trimestre (06/07/08 2018): 4.963€ - Non Appelé
- 4ème Trimestre (09/10/11 2018): 4.963€ - Non Appelé

Il sera appelé selon les modalités suivantes:

- 1er Trimestre (12/01/02 2018-2019): 5.098€
- 2ème Trimestre (03/04/05 2019): 5.098€
- 3ème Trimestre (06/07/08 2019): 5.098€
- 4ème Trimestre (09/10/11 2019): 5.098€

Le budget de l'exercice (01/12/2018) au (30/11/2019) (exercice N+1) pourra être revu par l'Assemblée générale statuant sur les comptes de cet exercice mais servira de base aux appels de fonds effectués sur cette période jusqu'à la tenue de l'Assemblée générale.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

14 Fixation du fonds de réserve

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur l'augmentation du fonds de réserve / le maintien du fonds de réserve / la constitution d'un fonds de réserve qui sera appelé comme suit:

- 1er Trimestre (12/01/02 2017-2018): 3.750€ - Non appelé
- 2ème Trimestre (03/04/05 2018): 3.750€ - Non appelé
- 3ème Trimestre (06/07/08 2018): 3.750€ - Non appelé
- 4ème Trimestre (09/10/11 2018): 3.750€ - Non appelé

La dotation au fonds de réserve sera poursuivie jusqu'à la prochaine Assemblée générale à concurrence de 3.750€/trimestre soit un montant annuel de 15.000€.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

15 Financement des travaux

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur le financement des travaux votés:

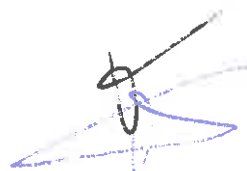
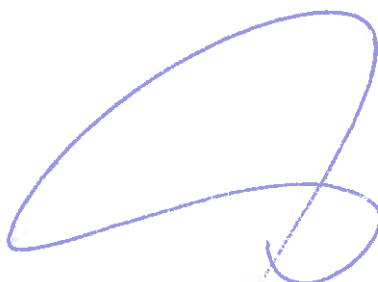
- Travaux étude architecte, résolution 10.3 : ces travaux seront financés par le fonds de réserve
- Travaux placement adoucisseur d'eau, résolution 10.7: ces travaux seront financés par le fonds de réserve.

Le montant des travaux à financer est de 10.400€ HTVA.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, la séance est levée à Inconnue.

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



Juan CAUDRON
Gestionnaire

Olivier REYE
Administrateur

Le président

Le scrutateurs

J. Haereens

Les copropriétaires

Gilis REVELIN