

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

Bruxelles, le 11 mars 2019

Concerne : Procès verbal d'assemblée générale ordinaire

Le **mardi 20 mars 2018** à 18h00, les propriétaires de la résidence ACP 222 MESENS se sont réunis en assemblée générale ordinaire dans les bureaux de dans l'appartement de Monsieur Rivelin sis rue Melsens n° (étage) à 1000 Bruxelles

Les convocations ont été adressées par le syndic.

La séance est ouverte à 18h00, Juan David CAUDRON et Thomas CLAUDE, représentant TREVI SERVICES s.a. assurent le secrétariat de séance. La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 17 Copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur ~~19~~ forment ~~9290~~ / 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. DIELMAN Thomas (440) - M. DURIEUX Olivier (380) - Messieurs HAERENS - LEFEBURE Jonas - Wim (425) représentant Mme RICHARDSON Janice Patricia (420), M. SANCHEZ PENA Sebastian (380), M. SANCHEZ Sebastian (395) - M. JONGERT Peter (480) - S.A. KAM YUEN SUPERMARKET (3545) - M. et/ou Mme LEUNIS - VAN HEMELRIJCK (400) - Melle NICODEME Frédérique (225) - Mme POLLET Charlotte (230) - M. REVELIN Gilles (680) - M. et/ou Mme SANCHEZ PENALEMOS-MELIAN LARRU Ramiro - Laur (235) - M. TASSYNS Ben (170) - M. VAN BASTELAERE Stefaan (260) -

Copropriétaires représentés :

M. DE FOUR Tom (255), Mme RICHARDSON Janice Patricia (420), M. SANCHEZ PENA Sebastian (380), M. SANCHEZ Sebastian (395),

sont présents ou représentés : 17 / 19 copropriétaires, totalisant 9290 / 10000 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents ou non représentés :

M. CHICHEPORTICHE Olivier (210), M. et/ou Mme MALFAIT - VAN WONTERGHEM Filip - Saram (500),

sont absents ou non représentés : 2 / 19 copropriétaires, totalisant 710 / 10000 tantièmes généraux.

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Part(ent) en cours d'assemblée :

M. VAN BASTELAERE Stefaan (260, 19:28:00 Vote n°10 a) -

01 Nomination du Président de séance (CC Art 577-655)

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou de la président de séance.
L'Assemblée générale désigne en qualité de président de séance : Mr LEFEBURE

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

02 Désignation des Scrutateurs

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou des Scrutateurs.
L'Assemblée générale désigne en qualité de Scrutateur : Mr Jongert

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

03 Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturé au 30/11/2018

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

Monsieur Tassyns a procédé à la vérification des comptes de l'ACP en présence du comptable de chez TREVI.

L'Assemblée générale est ensuite invitée à se prononcer sur l'approbation des comptes (récapitulatif des frais et bilan) de l'exercice clôturé au 30/11/2018.

L'assemblée générale donne son approbation des comptes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

04 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 au 04/03/2019.

L'assemblée générale se prononce favorablement sur la décharge aux membres du Conseil de Copropriété.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

05 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 04/03/2019.

L'assemblée générale se prononce favorablement sur la décharge au Commissaire aux comptes pour l'exercice de sa mission.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

06 Décharge au Syndic

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge au syndic pour l'exercice de sa mission du 21/03/2018 au 04/03/2019.

L'assemblée générale informe le Syndic de défaut de travaux de Vimar et du non retour de Vimar vers Mr Sanchez.

L'assemblée générale se prononce favorablement sur la décharge du Syndic.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

07 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: Mr LEFEBURE

Assesseurs: Mme De Four, Mme Van Hemelrijck et Mr Haerens.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

08 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 Mr TASSYNS 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 copropriétaires présents et représentés.

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

Le Syndic informe l'assemblée générale des différents contrats d'entretiens et de fournitures régulières en cours.

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

L'assemblée générale décide de ne pas remettre en concurrence ses contrats et ses fournisseurs.

L'assemblée générale demande de faire un check up des ampoules des communs et spécialement au numéro 26.

Mme de Four informe l'assemblée générale de sa demande concernant l'entretien des chaudières (privatif), si celui-ci peut être fait sur toutes les chaudières et imputer par la suite les frais en privatif à chaque propriétaires.

L'assemblée générale demande à ce qu'une confirmation par mail soit envoyé au Syndic au sujet des entretiens des chaudières individuelles.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

10 Travaux au niveau des rez-de-chaussée appartenant à KAM YUEN SUPERMARKET

Le Syndic et l'architecte Mr DEVUE informent l'assemblée générale des travaux encours au niveau des rez-de-chaussée appartenant à KAM YUEN SUPERMARKET.

L'assemblée générale prends acte des travaux présentés par l'archite concernant le rez-de-chaussée.

Mr Devue propose à l'assemblée générale de procéder au placement d'une toiture verte, dont la pose sera exclusivement aux frais de Mr Kam Yuen.

Le Syndic demande à ce que les plafonds soient isolées acoustiquement, afin qu'il n'y ai pas de désagrément phonique.

Mr Devue confirme que des travaux d'isolations seront effectués conforméments aux normes imposées par le permis d'urbanisme.

Il est en de même pour la protection incendie.

10 a Accord pour la réalisation des travaux au niveau de la façade avant

Le Syndic informe l'assemblée générale concernant la réalisation des travaux au niveau de la façade avant.

Il est précisé que ces travaux ont fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré récemment et dont l'introduction a été réalisée en 2016.

Le syndic précise qu'il n'a pas eu connaissance du dossier et que c'est au moment de l'exécution des travaux qu'il a été informé par les copropriétaires.

Il est demandé que les communications futures au sujet de pareils dossiers fasse l'objet systématqique d'une information au syndic qui relayera alors l'information aux copropriétaires.

Le Syndic demande si des enseignes lumineuse seront posées ?

Mr Devue explique que pour l'instant cela n'est pas prévu.

Mr Devue informe l'assemblée générale qu'il n'y a pas d'autres travaux prévus et que la facade avant ne sera pas l'objet d'une entrée de commerce.

L'assemblée générale demande à ce qu'elle puisse choisir la couleur des chasis (gris foncé).

Mr Devue informe que les portes des parties communes seront condamnées à ses frais et feront également l'objet d'une isolation depuis l'intérieur du supermarket.

Mr Devue explique que les travaux dureront juqu'en décembre 2020.

Mr Devue précise que les livraisons seront effectuées via la rue de la vierge noire (excepté pendant la période de phasage).

Il est précisé que les travaux seront phasés et que la rue du Melsens fera l'objet d'une entrée provisoire vers le commerce.

La copropriété est invitée à statuée sur la réalisation des travaux aux niveau de la facade avant.

La copropriété accepte les travaux en facade avant tels que présentés par l'architecte Mr Devue à la condition exclusive qu'il n'y ai pas d'enseignes publicitaire et lumineuses.

Partent en cours de résolution : VAN BASTELAERE Stefaan (260) (19:28:00) -



Page 4 sur 8

10 b Accord pour la réalisation des travaux au niveau de la toiture de la cours arrière de l'immeuble

Le Syndic informe l'assemblée générale concernant la réalisation des travaux au niveau de la toiture de la cour arrière de l'immeuble.

L'assemblée générale prends acte des travaux présentés par l'architecte de Mr KAM YUEN au niveau de la toiture de la cour arrière et marque son accord.

Il est demandé que l'étanchéité de la toiture, partie commune ne soit pas altérée et que les abords de celles-ci soient refaites dans les règles de l'art.

L'assemblée générale marque son accord sur la réalisation des travaux au niveau de la toiture de la cours arrière de l'immeuble sous réserve des conditions suivantes:

1. Un calcul du préjudice sera effectué par la copropriété concernant la perte de lumière engendrée par le réhaussement du toit.
2. L'entretien de la toiture sera à charge exclusive de Mr Kam Yuen.
3. Le modèle des chasis sera choisi par la copropriété.
4. il n'y ait pas de ventilation au niveau de la toiture.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

10 c Accord pour le remplacement des châssis au niveau de la cage d'escaliers des deux entrées entre le rez-de-chaussée et premier étage

Le Syndic informe l'assemblée générale que Mr KAM YUEN propose de remplacer à ses frais les châssis situés à proximité de la toiture des communs.

En effet, la réfection de la toiture à cet endroit nécessite la pose d'un isolant et la hauteur des châssis actuels ne permet pas de réaliser ces travaux.

L'architecte de Mr KAM YUEN présente un croquis des châssis à devoir remplacer.

Un projet de chassis sera proposé à la copropriété.

L'assemblée générale décide de voter sur le remplacement des châssis au niveau de la cage d'escaliers des deux entrées entre le rez-de-chaussée et premier étage, aux frais exclusifs de Mr KAM YUEN en ce compris les finitions intérieures.

L'assemblée générale marque son accord sur la réalisation des travaux au niveau de la toiture de la cours arrière de l'immeuble sous réserve des conditions suivantes:

1. Un calcul du préjudice sera effectué par la copropriété concernant la perte de lumière engendrée par le réhaussement du toit.
2. L'entretien de la toiture sera à charge exclusive de Mr Kam Yuen.
3. Le modèle des chasis sera choisi par la copropriété.
4. il n'y ait pas de ventilation au niveau de la toiture.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

11 Travaux de façade arrière - Accord de principe

Le Syndic propose aux copropriétaires de procéder à la pose d'un bardage avec isolation au niveau de la façade arrière.

Il précise que ce dossier doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme car il modifie l'harmonie extérieur de l'immeuble.

Le Syndic préconise de faire venir un architecte pour réaliser un cahier de charges et de procéder au suivi des travaux.

L'assemblée générale valide l'accord de principe et donne mandat au syndic en accord avec le conseil de copropriété pour retenir l'architecte qui sera en charge de présenter rapidement une étude à la prochaine assemblée générale.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

12 Remise en peinture des halls d'entrée et cages d'escaliers

Le Syndic demande l'accord de l'assemblée générale concernant la remise en peinture des halls d'entrée et cages d'escaliers.

Le Syndic présente des offres pour la remise en peinture des halls d'entrée et cages d'escaliers:

ALL REFRESH: halls et cages d'escaliers - 8.318,88€ TVAC

GH PEINTURE : hall 10.356,96€ TVAC

L'assemblée générale décide de reporter ce point à la prochaine assemblée générale.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

13 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.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

14 Dépenses courantes - Fixation des appels de provisions

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur le budget annuel de l'exercice: 20392 € qui sera appelé de la manière suivante:

- 1er Trimestre (01/02/03 2019): 5098 € - Appelé
- 2ème Trimestre (04/05/06 2019): 5098 € - Appelé
- 3ème Trimestre (07/08/09 2019): 5098 € - Non Appelé
- 4ème Trimestre (10/11/12 2019): 5098 € - Non Appelé

- 1er Trimestre (01/02/03 2020): 5098 €
- 2ème Trimestre (04/05/06 2020): 5098 €
- 3ème Trimestre (07/08/09 2020): 5098 €
- 4ème Trimestre (10/11/12 2020): 5098 €

Le budget de l'exercice (01/01/2019 au 31/12/2020) 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.

L'assemblée générale décide de valider le budget annuel de l'exercice pour un montant de 20.392 €

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

15 Fixation du fonds de réserve

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la constitution d'un fonds de réserve qui sera appelé comme suit:

- 1er Trimestre (01/02/03 2019): 3.750€ - Appelé
- 2ème Trimestre (04/05/06 2019): 3.750€ - Appelé
- 3ème Trimestre (07/08/09 2019): 3.750€ - Non appelé
- 4ème Trimestre (10/11/12 2019): 3.750€ - Non appelé

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

L'assemblée générale décide de valider la dotation au fonds de réserve à concurrence de 3.750€/trimestre.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

16 Financement des travaux

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur le financement des travaux votés aux points 10(a,b et c), 11 et 12 de l'ordre du jour.

L'assemblée générale décide de reporter ce point à la prochaine assemblée générale.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, la séance est levée à 20h42.

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

 **Thomas Claude &
Juan Caudron
Gestionnaire** 

Le président



Le scrutateur








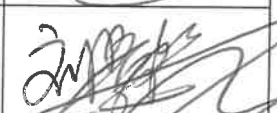



Les copropriétaires





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

Assemblée du 11/03/2019

No	Nom et Adresse	Type	Lot	Bt	01	Représentant	Signature
0022	CHICHEPORTICHE Olivier (M.) RUE JOHNY FLICK 4 1550 LUXEMBOURG GRAND DUCHE DU LUXEMBOURG Total ->	Appar	4GAR	00	210		
					210		
0009	DE FOUR Annemie (Mme) RUE MESENS 30/10 1000 BRUXELLES BELGIQUE Total ->	Appar Appar	4DAR 5DAR	00 00	205 165		
					370		
0008	DE FOUR Tom (M.) DRIESSTRAAT 81 1790 TERALFENE BELGIQUE Total ->	Appar	2DAR	00	255		A. De Four
					255		
0032	DIELMAN Thomas (M.) MESENSSTRAAT 24/1 1000 BRUXELLES BELGIQUE Total ->	Appar	1GAV	00	440		T Dielman
					440		
0034	DURIEUX Olivier (M.) RUE MESENS 28 1000 BRUXELLES BELGIQUE Total ->	Appar	4DAV	00	380		
					380		
0027	HAERENS - LEFEBURE Jonas - Wim RUE MESENS 30/5 1000 BRUXELLES PAR MAIL Total ->	Appar	3DAV	00	425		
					425		
0007	JONGERT Peter (M.) RUE MESENS 30/3 1000 BRUXELLES BELGIQUE Total ->	Appar	2DAV	00	480		
					480		
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		
					3545		
0025	LEUNIS - VAN HEMELRIJCK (M. et clara.vanhemelrijck@gmail.com peter.leunis@basf.com Total ->	Appar	4GAV	00	400		
					400		
0001	MALFAIT - VAN WONTERGHEM Filip HERMAN VERGELSLAAN, 17 1700 DILBEEK BELGIQUE Total ->	Appar	2GAV	00	500		
					500		
0024	NICODEME Frédérique (Melle) RUE BRISEE 73 7034 OBOURG BELGIQUE Total ->	Appar	1DAR	00	225		
					225		
0036	NOUVET Laurent (M.) BOULEVARD BRAND WHITLOCK 146 1200 BRUXELLES BELGIQUE Total ->	Appar	3GAV	00	450		
					450		
0030	POLLET Charlotte (Mme) PAR MAIL Total ->	Appar	3DAR	00	230		
					230		

Colonnes : 01 TOTAL IMMEUBLE,

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

Assemblée du 11/03/2019

No	Nom et Adresse	Type	Lot	Bt	01	Représentant	Signature
0019	RICHARDSON Janice Patricia (Mm) RUE MESENS 30 1000 BRUXELLES BELGIQUE Total ->	Appar	1DAV	00	420		
					420		
0012	SANCHEZ PENA Sebastian (M.) AVENUE DE L'AIGLE 21 1150 BRUXELLES BELGIQUE SANCHEZ PENA RAMIRO → comotapas@gmail.com Total ->	Appar	5DAV	00	380		
					380		
0003	SANCHEZ PENALEMOS-MELIAN LARRU PAR MAIL Total ->	Appar	3GAR	00	235		
					235		
0029	SANCHEZ Sebastian (M.) AVENUE DE L'AIGLE 21 1150 BRUXELLES Total ->	Appar	5GAV	00	395		
					395		
0035	SMETS - ALVES MOUTINHO (M. et/ RUE MESENS 24 1000 BRUXELLES Total ->	Appar	1GAR	00	230		
					230		
0031	TASSYNS Ben (M.) RUE MESENS 24 1000 BRUXELLES Total ->	Appar	5GAR	00	170		
					170		
0028	VAN BASTELAERE Stefaan (M.) GELDENAAKSEBAAN 123 3001 LEUVEN-HEVERLEE Total ->	Appar	2GAR	00	260		
					260		
Total Général					10000		

Colonnes : 01 TOTAL IMMEUBLE,

Certifie sincère et véritable, la présente feuille de présence arrêtée à : copropriétaires présents
ou représentés sur 20 copropriétaires convoqués, totalisant ensemble : / 10000 parts.

Présents : Représentés : Absents :
Le Président Le Secrétaire Le(s) Scrutateur(s)

Revelin — 680
 ↳ Smet's Mes 230 E
 ↳ Nouet Lannen 450 E
 680 - 11000
 — 450 —
 — 3560 parts.
 — 9220
 — 450
 = 8770

20 /
10.000 /