



IMMOBILIÈRE LE COL-VERT

S.P.R.L.

ISABELLE DEVREUX • JEAN-FRANÇOIS FURNAL • LAURENT KLEYKENS
RUE GÉRARD, 50 • 1040 BRUXELLES



VENTE • LOCATION
02 644 30 70

FAX : 02 646 62 42

GESTION • SYNDIC
02 644 38 76

Association des copropriétaires de la Résidence TREILLE/BERGMANN
Rue de la Treille 1 – Avenue Brugmann 38 à 1050 Bruxelles

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

DU MARDI 21 OCTOBRE 2014

L'an deux mille quatorze, le vingt-et-un octobre, les copropriétaires de l'immeuble situé rue de la Treille 1 et l'avenue Brugmann 38 à 1050 Bruxelles se sont réunis en Assemblée générale ordinaire dans la salle de réunion « Laetitia » en l'établissement « La Maison de Tous » situé avenue des Grenadiers 48 à 1050 Bruxelles suite à la convocation du syndic envoyée le 2 octobre 2014.

* * * * *

La liste des propriétaires présents, représentés et absents figure sur un tableau ci-annexé. Ce tableau reprend le résultat des votes et indique les majorités obtenues et le nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus (Art. 577-6 §10). Ce tableau fait partie intégrante de ce procès-verbal

* * * * *

ORDRE DU JOUR

1. Vérification des présences, des procurations, des droits de vote et validité de l'assemblée
2. Désignation du président et du secrétaire de l'assemblée générale
3. Comptabilité :
 - a) Situation comptable de la copropriété
 - b) Approbation des comptes clôturés au 30.06.2014
4. Rapport du syndic sur les travaux réalisés ou commandés et/ou cours
5. Problématique de la réfection des terrasses arrière
6. Conciergerie :
 - a) Destination de la concierge : mise en location ou mise en vente* - vote
 - * Si mise en vente :
 - Décision des copropriétaires (majorité requise : 4/5^e des présents ou représentés)
 - Procédure pour fixation du prix
 - Mise en œuvre pratique et mandat
 - Modification et mise en conformité des statuts
 - b) Problèmes récurrents d'humidité – poursuite des investigations et réparations
7. Etat du projet de désolidarisation des blocs Treille et Bergmann et incidences sur les frais
8. Points particuliers demandés par Mme Demeulemeester :
 - a) travaux : demande de 3 devis ;
 - b) évacuation des déchets et du verre en particulier
 - c) résistance du toit parking : état de la situation et évacuation des eaux, plantes du voisin (locataire) ;
 - d) nettoyage des chenaux en toiture (à prévoir ou non) ;
 - e) révision des statuts de la copropriété (juridique).

(Handwritten signatures and initials are present here, including "H. V.", "J. P.", "A. G.", "M. D.", and "F. D." in blue ink.)

9. Entretien du bâtiment : prestations de la société CD NET
10. Décharge et quitus aux membres du conseil de copropriété et au syndic
11. Elections statutaires :
 - a) Membres du conseil de copropriété
 - b) Commissaire aux comptes
 - c) Mandat du Syndic
12. Fixation de la date de la prochaine assemblée générale ordinaire devant se tenir durant la deuxième quinzaine du mois d'octobre et avant les congés de Toussaint :
Proposition : le JEUDI 22 OCTOBRE 2015

POINT UN

Vérification des présences, des procurations, des droits de vote et validité de l'assemblée

L'Assemblée est valablement constituée avec 14 propriétaires présents ou représentés sur 19 et 9.198 quotités sur 10.000.

POINT DEUX

Désignation du président et du secrétaire de l'assemblée générale

M. Sauwens est désigné comme présidente de l'assemblée; le syndic est désigné comme secrétaire.

POINT TROIS

Comptabilité :

a) Situation comptable de la copropriété

Au 30/06/2014, les fonds de réserve « Immeuble » et « Ascenseur » de la copropriété (bloc Treille) s'élevaient respectivement à 13.392,28 € et 10.993,35 €.

Ces deux fonds seront réunis pour financer les travaux de mise en conformité de l'ascenseur qui seront très probablement planifiés début 2015.

Le syndic propose donc de réapprovisionner le fonds de réserve « Treille » à partir de 2015. Les copropriétaires (bloc Treille) décident à l'unanimité de réapprovisionner le fonds de réserve « Immeuble » à concurrence d'un appel de fonds de 1.000,00 € par trimestre à répartir selon les quotes-parts. Cet appel de fonds sera intégré aux décomptes de charges à partir du 01.01.2015.

b) Approbation des comptes clôturés au 30.06.2014

Madame DEMEULEMEESTER est venue chez le syndic en date du 16 septembre pour consulter les documents et obtenir réponse à ses questions. Le syndic répond aux questions soulevées. Les copropriétaires approuvent les comptes clôturés au 30/06/2014 à l'unanimité.

Une question subsiste sur la facturation de Petit Pinceau, le syndic apportera les réponses.

POINT QUATRE

Rapport du syndic sur les travaux réalisés ou commandés et/ou cours

Le syndic déplore une nouvelle fuite dans l'ancienne loge. Le travail de réparation est en cours. Le syndic a déclaré le sinistre à la compagnie.

Les travaux d'AGL sur une terrasse n'ont pu être réalisés car la terrasse arrière du rez de chaussée ne peut supporter un échafaudage. (cf point cinq)

Le syndic reprendra contact avec le bureau JZH pour avoir les coordonnées de l'entreprise OREX pour le placement de mesureurs sur les fissures dans les garages.
Le syndic demandera au plombier de vérifier l'évacuation des eaux de pluies et chambre de visite du jardin au dessus des garages.

POINT CINQ

Problématique de la réfection des terrasses arrière

Après discussion les copropriétaires décident de poursuivre l'alimentation du fonds de réserve en vue de réexaminer ces travaux pour l'ensemble du bâtiment et non pour une seule terrasse vu la nécessité de démontage de la terrasse du rez pour le placement de l'échafaudage.
Par ailleurs, les copropriétaires précisent que ces travaux ne sont pas urgents.

POINT SIX

Conciergerie :

- a) Destination de la concierge : mise en location ou mise en vente* - vote
* Si mise en vente :
 - Décision des copropriétaires (majorité requise : 4/5^e des présents ou représentés)
 - Procédure pour fixation du prix
 - Mise en œuvre pratique et mandat
 - Modification et mise en conformité des statuts
- c) Problèmes récurrents d'humidité – poursuite des investigations et réparations
Cf supra

Après discussion et vote, les copropriétaires décident de mettre en vente l'ancienne loge et donnent procuration au syndic pour faire estimer le bien, faire le re-calcul des quotités, mettre en vente (au préalable en informer les copropriétaires), signer le compromis et l'acte de vente.

La modification des statuts liée à cette vente sera associée au projet de mise en conformité des statuts.

Les copropriétaires marquent leur accord sur les honoraires d'agence de 3 % + tva.

POINT SEPT

Etat du projet de désolidarisation des blocs Treille et Bergmann et incidences sur les frais

M. Mayné précise qu'il est en indivision. La volonté de principe est confirmée et ce point sera réexaminé ultérieurement lors d'une prochaine assemblée.

POINT HUIT

Points particuliers demandés par Mme Demeulemeester :

- a) travaux : demande de 3 devis ;

Le syndic confirme que quand c'est nécessaire, il fait un appel d'offres.

- b) évacuation des déchets et du verre en particulier

Le syndic fera l'avis en français et en anglais et en prend note pour tout avis ultérieur.

- c) résistance du toit parking : état de la situation et évacuation des eaux, plantes du voisin (locataire);

cf supra

- d) nettoyage des chenaux en toiture (à prévoir ou non) ;

Ce travail peut être fait sur simple demande en cas de nécessité.

- e) révision des statuts de la copropriété (juridique).

Cf supra – traité en même temps que la mise en vente de la loge.

POINT NEUF

Entretien du bâtiment : prestations de la société CD NET

Le syndic précise que les prestations d'une société de nettoyage ne peuvent pas être comparables aux prestations d'une concierge sur place.

Globalement, les copropriétaires sont satisfaits des prestations de la société de nettoyage.

Mme Nootens a suggéré le déplacement du panneau d'affichage du règlement, le syndic examinera ce point avec elle.

POINT DIX

Décharge et quitus aux membres du conseil de copropriété et au syndic

Décharge et quitus sont donnés aux membres du conseil de copropriété et au syndic.

POINT ONZE

Elections statutaires :

- a) Membres du conseil de copropriété

Le conseil de copropriété est actuellement composé de :

M. MAYNE

Mme NOOTENS

Mme SIMONS

Et est réélu dans ses fonctions.

- b) Commissaire aux comptes

Mme DEMEULEMEESTER est réélue en tant que commissaire aux comptes.

- d) Mandat du syndic

L'immobilière Le Col-Vert est réélue dans ses fonctions de syndic jusqu'à la prochaine assemblée ordinaire.

POINT DOUZE

Fixation de la date de la prochaine assemblée générale ordinaire devant se tenir durant la deuxième quinzaine du mois d'octobre et avant les congés de Toussaint :

Proposition : le JEUDI 22 OCTOBRE 2015 à 18h.

Afin de faciliter l'organisation des réunions en fonction de la période de 15 jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire, le syndic propose de fixer la date de l'assemblée générale de l'année prochaine au **JEUDI 22 OCTOBRE 2015 à 18h (petite salle)**
Les copropriétaires marquent leur accord à l'unanimité sur cette proposition.

Tous les points ayant été examinés, l'Assemblée est levée.

Signatures du président de l'assemblée, du secrétaire et des propriétaires présents à la fin de l'assemblée générale :

Olsam
Amenteman

G. Juhue
Syndic
Bastard
H. Sennus
Collonat John

LISTE DES PRESENCES

Légende : "P" (Présent) - "R" (Représenté) - "A" (Absent)

Noms	Lot	Quotités	P-R-A	Mandataire
ADHKI KHADIJA-MYRIAM	T 0G	343	P	
BERCKMANS Francine	T 3ARG	360	R	
BODART Dominique	T 2AVD	342	P	M MAYNE
DE CLOEDT Jean-Jacques	G 3-4	46	A	
DELBEKE - VAN MAELE	T 2ARG	360	A	
DEMEULEMEESTER Lise	T 1ARG	360	P	
DHULST-DEVOS	T 1AVG	362	R	Mme DEMEULEMEESTER
FANNES	T 3AVD	342	P	
FOREST	T 3ARD	350	A	
GOOSSENS	T 1ARD	373	P	
GRANDFILS-GILBERT	T 2ARD	350	R	Mme HOGGE
HOGGE	T 3AVG	362	P	
LOICQ	G 6	23	A	
MAYNE	Bergmann	4389	P	
NOOTENS	T 0D	315	R	Mme DEMEULEMEESTER
PISHOUT	T 2AVG	362	R	M SAUWENS
SAUWENS	T 1AVD	365	P	
SEVRIN	G 5	23	A	
SIMONS	T 4e	573	R	Mme DEMEULEMEESTER
	-----	-----	-----	
	19	10.000	9.198	

CALCUL DU QUORUM

Quorum : L'A.G. ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes, ou bien si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée représentent plus de trois-quarts des quotes-parts dans les parties communes

	Qtés	Nbre
Propriétaires Présents (P) :	6.876	8
Propriétaires Représentés (R) :	2.322	6
	-----	-----
Total double quorum :	9.198	14
Propriétaires Absents (A) :	802	5
	-----	-----
	10.000	19

-->

Le quorum est atteint