

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 JEUDI 22 OCTOBRE 2015

L'an deux mille quinze, le vingt-deux 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 2015.

* * * * *

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. Rapport du syndic sur les travaux réalisés et/ou commandés et sur les dossiers en cours
4. Comptabilité :
 - a) Situation comptable de la copropriété
 - b) Approbation des comptes clôturés au 30.06.2015
5. Travaux proposés :
 - a) remplacement de la porte d'entrée côté rue de la Treille (cf annexes – deux devis)
 - b) Placement d'un lecteur à badges (puces) pour ouverture de la porte
6. Etat du dossier de la vente de l'ancienne loge
7. Alimentation du fonds de réserve
8. Nettoyage des parties communes
9. Proposition de souscription d'un abonnement au SNPC au nom de la copropriété (cfr annexe)
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 MERCREDI 26 OCTOBRE 2016

* * * * *

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

POINT UN

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

L'Assemblée est valablement constituée avec 13 propriétaires présents ou représentés sur 19 et 8.855 quotités sur 10.000.

POINT DEUX

Désignation du président et du secrétaire de l'assemblée générale

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

POINT TROIS

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

La mise en conformité de l'ascenseur a été réalisée par la société COSMOLIFT en juin dernier. Tel que voté en assemblée générale, les travaux ont été suivis et réceptionnés par la société LIFT EXPERTISE. La réception définitive des travaux a eu lieu le 14 octobre 2015. Les remarques ont été levées. Il reste deux postes à réaliser. L'intensité lumineuse des paliers ainsi que la sécurisation de l'accès à la machinerie ascenseur. Ces points ne sont pas du ressort de l'ascensoriste. Le syndic a demandé prix à un électricien et à une société de ferronnerie. Le syndic signale que le revêtement du sol a été nettoyé par Cosmolift et toutes les tâches sont parties. Il confirme également la présence d'un bouton pour la réouverture des portes au sein de la cabine.

L'ancienne conciergerie est toujours en vente au prix de 130.000 €. Le prix annoncé sera revu à 120.000 €.

Il subsiste une fuite d'eau au niveau de l'emplacement parking n°6 mais les copropriétaires ont constaté une nette amélioration.

POINT QUATRE

Comptabilité :

a) Situation comptable de la copropriété

Au 30/06/2015, les fonds de réserve « Immeuble » s'élève à 2.000 € est alimenté de 1.000 € par trimestre.

Il subsiste aussi un reliquat dans le fonds de réserve ascenseur qui s'élève à 1.833, 04 €, qui servira à payer le solde du consultant Lift Expertise. Le syndic propose que le reliquat soit re-transféré au fonds de réserve immeuble « Treille ». Ce sera fait après le placement de la barrière (rembarde) en salle des machines.

b) Approbation des comptes clôturés au 30.06.2015

Madame DEMEULEMEESTER est venue chez le syndic en date du 04 septembre pour consulter les documents et obtenir réponse à ses questions. Le syndic a répondu aux questions soulevées par mail le 12 octobre dernier. Les copropriétaires approuvent les comptes clôturés au 30/06/2015 à l'unanimité.

La nouvelle propriétaire Mme QUEVA s'abstient puisqu'elle n'est pas concernée.

POINT CINQ

Travaux proposés :

a) Remplacement de la porte d'entrée côté rue de la Treille (cf annexes – deux devis)

Ce point déjà discuté lors de l'assemblée du mois d'avril 2014 a été remis à l'ordre du jour de la réunion. Le syndic a demandé la réactualisation des offres obtenues à l'époque.

CHASSIS DIFFUSION: 2.517,50 € tva

WELDIMO : 3.027,15 € tva

La porte est abîmée et est facilement ouvrable.

La nouvelle porte sera plus sécurisante.

Après discussion, les copropriétaires marquent leur accord pour le devis de CHASSIS DIFFUSION. Le syndic veillera au ferme porte et au tirant déporté

Le syndic vérifiera le ton proposé (choix des copropriétaires : gris foncé)

b) Placement d'un lecteur à badges (puces) pour ouverture de la porte

Le système à clés actuel peut être modifié par un système à badges.

L'installation de badges coûte approximativement 1.000€.

Les badges sont mieux traçables que les clés.

Après discussion, les copropriétaires marquent leur accord sur cet investissement.

Le syndic demandera plusieurs offres et commandera à la plus concurrentielle en coordonnant avec le placement de la nouvelle porte.

POINT SIX

Etat du dossier de la vente de l'ancienne loge

Le bien est actuellement annoncé à 130.000€. Le département vente du syndic signale avoir eu 10 visites depuis la mise en vente qui a commencé fin aout. Aucune offre n'a été obtenue à ce jour.

Le syndic propose de diminuer le prix d'annonce à 120.000€.

Pour rappel, l'expert DEVOS avait estimé le bien à 115.000 €.

POINT SEPT

Alimentation du fonds de réserve

Les travaux décidés seront financés par le fonds de réserve.

Le syndic propose de maintenir l'approvisionnement du fonds de réserve « Treille » à concurrence de 1.000€ par trimestre. Les copropriétaires marquent leur accord.

POINT HUIT

Nettoyage des parties communes

Plusieurs propriétaires se sont plaints du travail de la société CD Net.

Le syndic a communiqué les remarques à la société de nettoyage.

Le syndic rappelle que la qualité et le maintien de la propreté d'une société de nettoyage ne peut atteindre la qualité des prestations d'une conciergerie résidant sur place.

Le syndic rappelle les jours de passage de la société de nettoyage : Mardi et Vendredi.

Les copropriétaires rappellent au syndic qu'ils souhaitent les avis également en anglais. Pour info, le syndic organise l'évacuation des encombrants avec Bruxelles Propriété.
Les copropriétaires décident de changer de société de nettoyage. Le syndic fera un appel d'offres.
Le syndic veillera à faire placer un nouveau revêtement de sol dans la cabine d'ascenseur.

POINT NEUF

Proposition de souscription d'un abonnement au SNPC au nom de la copropriété

Le syndic explique en quoi consiste le produit et les avantages financiers si plusieurs propriétaires sont déjà membres du SNPC.

Après discussion, les copropriétaires refusent la proposition.

POINT DIX

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

Décharge est donnée aux membres du conseil de copropriété et au syndic.

Mme QUEVA s'abstient.

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.

Mme NOOTENS l'assistera.

c) 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 :

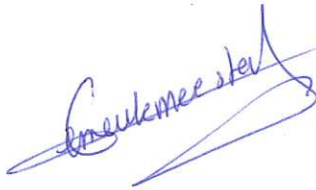
Proposition : le MERCREDI 26 OCTOBRE 2016

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 **MERCREDI 26 OCTOBRE 2016 à 18h30**

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 :


C. NOOTENS

DE NEULE REESTER L.



Y. Jeurinx

Syndic

Immobilière LE COL-VERT sprl

Rue Gerard, 50

1040 BRUXELLES

Vente / Location : 02/644.30.70

Gestion / Conc : 02/644.38.76

Fax : 02/646.62.42

Liste des présences
et
résultats des votes

LISTE DES PRESENCES

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

Noms	Lot	Quotités	P-R-A	Mandataire
ADHKI KHADIJA-MYRIAM	T 0G	343	A	
BERCKMANS Francine	T 3ARG	360	R	M. MAYNE
BODART Dominique	T 2AVD	342	R	M. SAUWENS
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 DE MEULEMEESTER
FOREST	T 3ARD	350	A	
GOOSSENS	T 1ARD	373	P	
GRANDFILS-GILBERT	T 2ARD	350	R	M. MAYNE
HOGGE	T 3AVG	362	R	Mme NOOTENS
LOICQ	G 6	23	A	
MAYNE	Bergmann	4389	P	
NOOTENS	T 0D	315	P	
PISHOUT	T 2AVG	362	R	Mme NOOTENS
QUEVA	T 3AVD	342	P	
SAUWENS	T 1AVD	365	P	
SEVRIN	G 5	23	A	
SIMONS	T 4e	573	P	
	-----	-----	-----	
	19	10.000	8.855	

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) :	6.717	7
Propriétaires Représentés (R) :	2.138	6
	-----	-----
Total double quorum :	8.855	13
	-----	-----
Propriétaires Absents (A) :	1.145	6
	-----	-----
	10.000	19

-->

Le quorum est atteint