

Association des Copropriétaires
Résidence « NEUILLY »
Avenue Molière, 135
1190 BRUXELLES
2 F 083 - Numéro d'entreprise : 0841 281 889

**Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire des Copropriétaires
tenue le lundi 8 avril 2013 à 18.00 heures précises
dans les bureaux de TRREC, Rue de Praetere, 2 à 1000 Bruxelles**

Les débats et décisions suivront l'ordre du jour adressé aux copropriétaires avec la convocation à l'Assemblée Générale

La signature de la liste des présences a débuté à 17.45 heures.

1. Vérification des présences et validité de l'Assemblée Générale

Le syndic informe les personnes présentes que 7 copropriétaires sur 16 sont présents ou représentés, totalisant ensemble 496 / 1.000 (millièmes) des quotités. L'Assemblée étant valablement constituée et pouvant statuer la séance est ouverte à 18.00 heures.

2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée Générale

L'Assemblée nomme au titre du Président de l'Assemblée Générale : M. GILBERT

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)

OUI : 496 quotités soit 100 % des votes

NON : quotités soit % des votes

ABSTENTION : quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

Arrivée de Mme MARTINY, 75 quotités

L'Assemblée nomme au titre de secrétaire de l'Assemblée Générale : M. / Mme MARTINY

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)

OUI : 571 quotités soit 100% des votes

NON : quotités soit % des votes

ABSTENTION : quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

3. Constat d'approbation tacite des Procès-Verbaux des Assemblées Générales tenues les 12/03/2012, 18/06/2012, 17/07/2012, 14/08/2012, 04/09/2012, 15/10/2012 et 06/11/2012.

Aucune observation relative aux Assemblées Générales n'ayant été formulée dans les délais légaux, l'approbation tacite des Procès-Verbaux des Assemblées Générales tenues les 12/03/2012, 18/06/2012, 17/07/2012, 14/08/2012, 04/09/2012, 15/10/2012 et 06/11/2012 est confirmée

4. Approbation des comptes et du bilan arrêtés à la clôture annuelle des comptes le 31/12/2012.

Le Commissaire aux Comptes, M. GILBERT, ayant vérifié la comptabilité de la copropriété arrêtée au 31/12/2012 fait rapport à l'Assemblée. Il déclare que les comptes sont correctement tenus et qu'il n'a pas relevé d'erreur ni d'omission. Il a néanmoins demandé de corriger une erreur d'encodage de 3.00 € sur la facture 12100, ce qui avait été fait avant l'envoi des décomptes aux copropriétaires.

Il propose à l'Assemblée d'approuver les comptes et le bilan.

Le rapport sera annexé au présent procès-Verbal.

L'Assemblée approuve les décomptes et le bilan arrêtés au 31 décembre 2012

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)

OUI : 571 quotités soit 100% des votes

NON : : quotités soit % des votes

ABSTENTION : quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

5. Décharges

a. Au Conseil de Copropriété (Conseil de Gérance)

L'Assemblée donne décharge au Conseil de Copropriété pour l'exercice écoulé.

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)

OUI : 571 quotités soit 100% des votes

NON : : quotités soit % des votes

ABSTENTION : quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

b. Au Commissaire aux Comptes (Vérificateur aux comptes)

L'Assemblée donne décharge au Commissaire aux Comptes pour l'exercice écoulé.

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)

OUI : 571 quotités soit 100% des votes

NON : : quotités soit % des votes

ABSTENTION : quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

c. Au syndic

L'Assemblée donne décharge au syndic TRREC pour l'exercice écoulé.

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)

OUI : 571 quotités soit 100% des votes

NON : : quotités soit % des votes

ABSTENTION : quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

6. Nomination / reconduction

a. Du Conseil de Copropriété

L'Assemblée nomme/reconduit le Conseil de Copropriété pour l'exercice.

Président : M. GILBERT

Assesseurs : Mme IOANNIDIS et Mme MARTINY

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)

OUI : 571 quotités soit 100% des votes

NON : : quotités soit % des votes

ABSTENTION : quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

b. Du Commissaire aux Comptes

L'Assemblée nomme/reconduit M. GILBERT au titre de Commissaire aux Comptes pour l'exercice.

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)

OUI : 571 quotités soit 100% des votes

NON : : quotités soit % des votes

ABSTENTION : quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

c. Du syndic

L'Assemblée renouvelle le mandat contractuel du syndic TRREC pour un nouvel exercice qui débute ce jour.

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)

OUI : 571 quotités soit 100% des votes

NON : : quotités soit % des votes

ABSTENTION : quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

7. Etat des procédures judiciaires en cours

Le syndic dresse l'inventaire des procédures en cours.

Affaire LIENARD BEY.

La vente publique suite à saisie immobilière a eu lieu. Malheureusement, le fisc, créancier prioritaire a été remboursé des arriérés dus. La copropriété n'a obtenu que le remboursement des frais exposés pour faire valoir ses droits.

L'avocat ayant eu information sur un autre bien immobilier ^{appartenant} ~~appartenant~~ à LIENARD-BEY a suggéré de procéder à une saisie sur ce bien-là. Le syndic a donné son accord sur la vérification de propriété et a reçu confirmation de la propriété supposée entre autres d'un autre appartement. Depuis, malheureusement, il est apparu que les autres biens avaient déjà été saisis. Il n'y a actuellement plus de possibilité connue de rentrer dans les frais.

Affaire LIENARD

Mme LIENARD est sous curatelle. L'avocat tente d'obtenir le plus rapidement possible liquidation de la dette et est en correspondance régulière avec l'avocat de Mme LIENARD.

8. Mise en concordance des statuts de la copropriété avec la loi du 2 juin 2010

Les statuts devant être mis en concordance avec la loi du 2 juin 2010 pour le 1^{er} septembre 2013, l'Assemblée décide de reporter la décision à la prochaine Assemblée Générale Statutaire des copropriétaires.

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)

OUI : 571 quotités soit 100% des votes

NON : : quotités soit % des votes

ABSTENTION : quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

9. Inventaire des contrats en cours

Le syndic fait l'inventaire des contrats en cours.

10. Modification du contrat Electrabel

Le syndic informe l'Assemblée qu'il a souscrit un contrat « de groupe » pour l'ensemble des immeubles gérés par TRREC avec Electrabel. Le prix est un prix fixe, valable du 1^{er} septembre 2012 au 31 août 2013.

Ceci réduit la facture d'énergie de la copropriété. Le contrat est renouvelable annuellement à la fin août. Il demande l'approbation de l'Assemblée permettant d'entériner sa décision et de renouveler le contrat à échéance.

<u>Vote :</u> (décision à la majorité absolue des voix)	
OUI	:510 quotités soit 89,32 % des votes
NON :	: 61 quotités soit 10,68 (Mme IOANNIDIS) % des votes
ABSTENTION :	quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

11. Situation et décision sur les différents travaux

11.a Bandeau sous toiture

L'entrepreneur VIGOUROUX viendra refaire les parties tombées dès que son planning le lui permettra.

<u>Vote :</u> (décision à la majorité des $\frac{3}{4}$ des voix des voix)	
OUI	:571 quotités soit 100 % des votes
NON :	: quotités soit % des votes
ABSTENTION :	quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

11.b Pierres de façades au 7^{ième} étage

Considérant que les éléments ne sont pas déboîtés, l'expert ne donne pas la première priorité à ce travail. Il est donc reporté, permettant ainsi de réaliser d'autres investissements.

<u>Vote :</u> (décision à la majorité des $\frac{3}{4}$ des voix des voix)	
OUI	:571 quotités soit 100 % des votes
NON :	: quotités soit % des votes
ABSTENTION :	quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

11.c Terrasses d'angle et arrières

Les deux devis ECOBA reviennent ensemble à 44.454,50 €.

La copropriété dispose actuellement d'un Fonds de Réserve de +/- 25.000 €.

L'Assemblée décide de faire exécuter cette année les terrasses d'angle en insistant sur la nécessité de vérifier les fixations et la solidité des garde-corps. Les terrasses arrières seront prises en compte ultérieurement lorsque les fonds seront à nouveau établis.

<u>Vote :</u> (décision à la majorité des $\frac{3}{4}$ des voix des voix)	
OUI	:571 quotités soit 100 % des votes
NON :	: quotités soit % des votes
ABSTENTION :	quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

11.d Garde-corps du 7^{ème}

Au vu de l'état de la barre horizontale du garde-corps côté VUYTS, l'expert préconise, par sécurité, de remplacer les garde-corps. Il propose de placer des garde-corps de hauteur correspondant à la norme, soit 1,20 m de haut.

Un premier budget de 6.885,00 € est présenté.

L'Assemblée décide de faire exécuter cette année.

Vote : (décision à la majorité des $\frac{3}{4}$ des voix des voix)

OUI : 571 quotités soit 100 % des votes

NON : : quotités soit % des votes

ABSTENTION : quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

11.e Ventilateur du local poubelles

Il s'avère que pour que le ventilateur tienne, il faut un support en bois plutôt qu'en verre. L'ensemble coûterait 635,36 €.

L'Assemblée décide de faire exécuter selon le budget de LA DATCHA

Vote : (décision à la majorité des $\frac{3}{4}$ des voix des voix)

OUI : 571 quotités soit 100 % des votes

NON : : quotités soit % des votes

ABSTENTION : quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

12. Attribution des numéros de boîtes aux lettres

Après réflexion l'Assemblée décide d'étudier la situation

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)

OUI : 571 quotités soit 100 % des votes

NON : : quotités soit % des votes

ABSTENTION : quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

13. Divers

- Le syndic informe l'Assemblée qu'il a été contacté par MOBISTAR qui demande si l'Assemblée marquerait son accord sur l'installation d'une antenne GSM sur le toit de l'immeuble. Il n'a pas reçu de confirmation écrite de MOBISTAR mais informe que dans un autre immeuble, le contrat vient d'être signé pour un loyer annuel de 8.000 € / an. Si le dossier évolue favorablement, une décision devra probablement être prise l'année prochaine.
- L'Assemblée insiste pour que les tags soient retirés. Le syndic promet de continuer à suivre la question de près. L'Assemblée pose la question sur l'installation de treillis ou de plantes devant la façade.
- M. BLASIO présentera une proposition de nouvelles répartitions des frais
- L'Assemblée demande et exige que le locataire de M. STANESCU nettoie sa cour inférieure.

14. Budgets ;

a. Dépenses courantes

Après en avoir délibéré, l'Assemblée décide de maintenir le budget de fonctionnement en y incluant toutefois un accroissement compensant l'inflation. Ce budget comprend les charges fixes ou courantes ainsi que les petites fournitures et les réparations. Elles pourront fluctuer en fonction de l'évolution des prix unitaires et des quantités consommées ou des nécessités de bon fonctionnement de la copropriété. En conséquence, le budget pour l'année comptable en cours est estimé à 55.000 € incluant les réparations au bandeau de béton et la ventilation du local poubelles. . Le syndic appellera des provisions trimestrielles sur cette base.

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)	
OUI	: 571 quotités soit 100 % des votes
NON :	: quotités soit % des votes
ABSTENTION :	quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

b. Frais extraordinaires

Les terrasses et garde corps seront financés par le fonds de Réserve

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)	
OUI	: 571 quotités soit 100 % des votes
NON :	: quotités soit % des votes
ABSTENTION :	quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

c. Adaptation éventuelle du Fonds de roulement et/ou de réserve

Après en avoir délibéré, l'Assemblée décide de revoir le montant du Fonds de roulement et de réserve comme suit.

Le fonds de roulement sera majoré de 4.000 € à appeler en 4 appels trimestriels à venir

Pour le fonds de réserve l'Assemblée demande de maintenir les 10.000 € d'appels actuels

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)	
OUI	: 571 quotités soit 100 % des votes
NON :	: quotités soit % des votes
ABSTENTION :	quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

Si le montant du Fonds de Roulement s'avérait insuffisant pour honorer les factures de la copropriété, décharge est donnée au syndic au niveau de ses responsabilités en cas de prélèvement provisoire dans le Fonds de Réserve du montant nécessaire pour honorer les factures reçues au nom de la copropriété. Il rétablira les sommes prélevées dès que le fonds de roulement sera à nouveau suffisamment approvisionné (après paiement des décomptes par les copropriétaires.

d. Budget Conseil de Copropriété

L'Assemblée accorde un budget de 500 € au Conseil de Copropriété pour des petites dépenses non prévues et qui lui paraissent utiles pour la copropriété au cours de son mandat.

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)	
OUI	: 571 quotités soit 100 % des votes
NON :	: quotités soit % des votes
ABSTENTION :	quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

15. Clôture de l'Assemblée Générale et signature du Procès-Verbal

Tous les points de l'ordre du jour étant épuisés, l'Assemblée est clôturée à 20.30 heures.

Le Procès-Verbal est relu et signé par le Président et le Secrétaire de l'Assemblée Générale ainsi que par les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires.

Conformément à la loi, copie du Procès-Verbal sera adressée aux copropriétaires dans les 30 jours

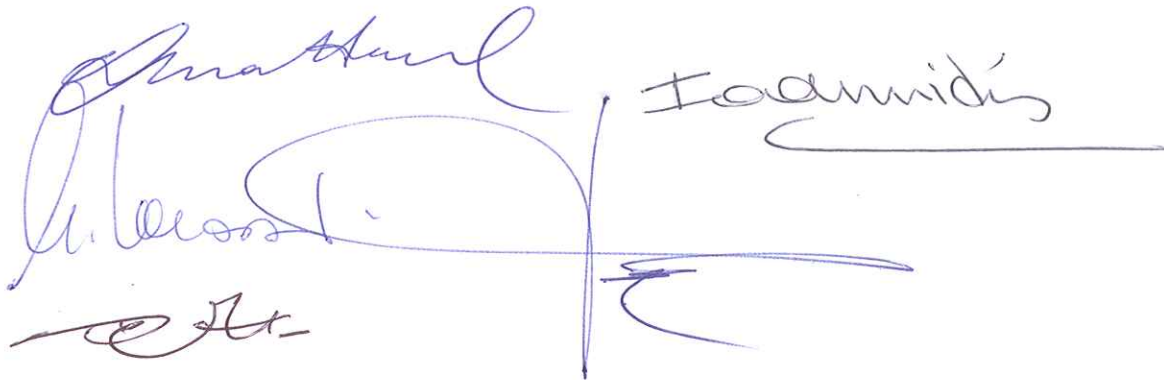
Signature du Président d'Assemblée

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'F. Gilbert', enclosed within a large, loopy oval.

Signature du secrétaire de séance

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Karting', enclosed within a large, loopy oval.

Signature des personnes encore présentes

A collection of handwritten signatures in blue ink. On the left, there are three distinct signatures. In the center, a large, loopy oval signature is present. To the right of this oval, the name 'Ioannidis' is written in a clear, cursive script, followed by a horizontal line. Below the oval, there is another signature that appears to be 'E. A.'.