

**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 Statutaire des Copropriétaires  
tenue le lundi 31 mars 2014 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 17h45.**

**Le syndic est représenté par Mr Basmacioglu Alexandre.**

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

L'Assemblée Générale des Copropriétaires tenue le 03 mars 2014 n'ayant pas réuni le quorum légal de présences, cette nouvelle Assemblée Générale avec le même ordre du jour ne requiert aucun quorum légal pour statuer.

Le syndic informe les personnes présentes que 6 copropriétaires sur 16 sont présents ou représentés, totalisant ensemble 468 / 1.000 (millièmes) des quotités.

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

L'Assemblée nomme au titre du Président de l'Assemblée Générale : Mr Gilbert

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)  
OUI : 468 / 1.000 quotités  
NON : 0 / 1.000 quotités  
ABSTENTION : 0 / 1.000 quotités

La résolution est adoptée.

L'Assemblée nomme au titre de secrétaire de l'Assemblée Générale : Mr. Dumortier

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)  
OUI : 468 / 1.000 quotités  
NON : 0 / 1.000 quotités  
ABSTENTION : 0 / 1.000 quotités

La résolution est adoptée.

**3. Constat d'approbation tacite du Procès-Verbal de l'Assemblée Générale tenue le 08/04/2013.**  
Aucune observation relative à l'Assemblée Générale n'ayant été formulée dans les délais légaux, l'approbation tacite du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 8 avril 2013 est confirmée.

**4. Approbation des comptes et du bilan arrêtés à la clôture annuelle des comptes le 31/12/2013.**

Vérification faite au mois de février 2014 par Mr Gilbert.

Le compte à vue (réserve) n'est crédité que de 8,876.85€ au lieu de 51,454.04€.

Cette situation est liée aux mauvais payeurs :

- 1) le compte Liénard-Bey devra rester ouvert le temps des recherches de l'avocat à ce sujet.
- 2) dossier de Mme Liénard à passer à l'avocat (Mme est sous tutelle).

- 3) Dossier de Mr Blasio : Mr Blasio payera le 1 avril 2014 10.000€ et après le décompte de Techem le solde restant dû en accord avec le syndic.
- 4) Dossier de Mme Ioannidis : Mme Ioannidis payera dans le courant du mois avril 2014 la totalité de son dû.

Les produits acquis (401,8€) et les 2 sinistres (137,96€ et 152,02€) seront placés dans le fonds de réserve.

**Vote :** (décision à la majorité absolue des voix)

OUI	:	468 / 1.000	quotités
NON	:	0 / 1.000	quotités
ABSTENTION	:	0 / 1.000	quotités

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	:	468 / 1.000	quotités
NON	:	0 / 1.000	quotités
ABSTENTION	:	0 / 1.000	quotités

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	:	468 / 1.000	quotités
NON	:	0 / 1.000	quotités
ABSTENTION	:	0 / 1.000	quotités

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	:	468 / 1.000	quotités
NON	:	0 / 1.000	quotités
ABSTENTION	:	0 / 1.000	quotités

La résolution est adoptée.

## 6. Nomination / reconduction

### a. Du Conseil de Copropriété

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

Président : Mr Gilbert

Assesseurs : Mme Martiny, Mme Ioannidis et Mr Dumortier

**Vote :** (décision à la majorité absolue des voix)

OUI	:	468 / 1.000	quotités
NON	:	0 / 1.000	quotités
ABSTENTION	:	0 / 1.000	quotités

La résolution est adoptée.

**b. Du Commissaire aux Comptes**

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

<u>Vote</u> :	(décision à la majorité absolue des voix)
OUI	: 468 / 1.000 quotités
NON	: 0 / 1.000 quotités
ABSTENTION	: 0 / 1.000 quotités

La résolution est adoptée.

**c. Du syndic**

L'Assemblée renouvelle le mandat contractuel du syndic TRREC pour un nouvel exercice qui débute ce jour selon les points suivants :

Au vu de la méfiance manifestée par l'ensemble des copropriétaires présents, concernant la gestion actuelle de l'immeuble, il est décidé de fixer les objectifs suivants :

- 1) récupération des impayés rapidement
- 2) exécution des travaux décidés à ce jour.

Une évaluation des actions entreprises par le syndic sera effectuée au plus tard le 1<sup>er</sup> novembre 2014. Mandat est donné au conseil de copropriété pour l'évaluation du syndic et le cas échéant de rechercher d'autres gestionnaires.

<u>Vote</u> :	(décision à la majorité absolue des voix)
OUI	: 468 / 1.000 quotités
NON	: 0 / 1.000 quotités
ABSTENTION	: 0 / 1.000 quotités

La résolution est adoptée.

**7. Etat des procédures judiciaires en cours**

Néant. Les mauvais payeurs seront poursuivis (voir point 4 et 6).

<u>Vote</u> :	(décision à la majorité absolue des voix)
OUI	: 468 / 1.000 quotités
NON	: 0 / 1.000 quotités
ABSTENTION	: 0 / 1.000 quotités

La résolution est adoptée.

**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<sup>er</sup> septembre 2014, l'Assemblée décide de reporter la décision à la prochaine Assemblée Générale Statutaire des copropriétaires.

Mais mandat est donné au conseil de copropriété pour prendre une décision dans l'urgence de la « dead-line » concernant ce point.

<u>Vote</u> :	(décision à la majorité absolue des voix)
OUI	: 468 / 1.000 quotités
NON	: 0 / 1.000 quotités
ABSTENTION	: 0 / 1.000 quotités

La résolution est adoptée.

## 9. Mise en conformité de l'ascenseur.

A partir d'avril 2014, un livret devra être ouvert pour un budget de plus au moins 30.000€ càd 1.250€ par mois.

Et mandat est donné au conseil de copropriété pour rechercher un financement alternatif.

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)

OUI : 468 / 1.000 quotités

NON : 0 / 1.000 quotités

ABSTENTION : 0 / 1.000 quotités

La résolution est adoptée.

## 10. Inventaire des contrats en cours

Demande des copropriétaires de la copie de la liste des contrats en 2014.

## 11. Remplacement des éclairages de secours, présentation du devis et décision

L'option 2 du devis de La datcha, N°DE01087 est choisi. Attention à la taille de l'armature choisie.

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)

OUI : 468 / 1.000 quotités

NON : 0 / 1.000 quotités

ABSTENTION : 0 / 1.000 quotités

La résolution est adoptée.

Mr Blasio quitte l'assemblée.

## 12. Situation et décision sur les différents travaux

### 12.a Bandeau sous toiture

Fait

### 12 b. Pierres de façades au 7<sup>ème</sup> étage

Reporté

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)

OUI : 324 / 1.000 quotités

NON : 0 / 1.000 quotités

ABSTENTION : 0 / 1.000 quotités

La résolution est adoptée.

### 12. c Terrasses d'angle et arrières

1) Les terrasses d'angles sont à faire en priorité.

2) Les terrasses arrière seront à faire dès que le budget en fonds de réserves a atteint 25.000€, à ce moment-là on attaque les travaux.

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)

OUI : 324 / 1.000 quotités

NON : 0 / 1.000 quotités

ABSTENTION : 0 / 1.000 quotités

La résolution est adoptée.

**12. d    Garde-corps du 7<sup>ième</sup>**

A faire cette année

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)

OUI : 324/ 1.000 quotités

NON : 0 / 1.000 quotités

ABSTENTION : 0 / 1.000 quotités

La résolution est adoptée.

**12. e    Ventilateur du local poubelles**

Fait

**13. Demande de Mme Ioannidis.**

**13. a        La chaufferie (saleté)**

Demander à Cobranet de nettoyer la chaufferie.

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)

OUI : 324/ 1.000 quotités

NON : 0 / 1.000 quotités

ABSTENTION : 0 / 1.000 quotités

La résolution est adoptée.

**13. b        Soupirail cassé (celui qui communique à la cour)**

Demander à faire un devis, après visite de l'immeuble avec Mr Dumortier

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)

OUI : 324/ 1.000 quotités

NON : 0 / 1.000 quotités

ABSTENTION : 0 / 1.000 quotités

La résolution est adoptée.

**13. c        Porte(s) de cave(s)**

Les portes sont privatives

On envoie un courrier au locataire disant qu'on évacue à ses frais.

Le nom du locataire me sera donné

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)

OUI : 324/ 1.000 quotités

NON : 0 / 1.000 quotités

ABSTENTION : 0 / 1.000 quotités

La résolution est adoptée.

**13. d        Problème d'humidité dans le bâtiment.**

Lors de la visite, je déciderai ce qu'il y a lieu de faire.

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)

OUI : 324/ 1.000 quotités

NON : 0 / 1.000 quotités

ABSTENTION : 0 / 1.000 quotités

La résolution est adoptée.

**14. Budgets ;**

**a. Dépenses courantes**

Voir point c

**b. Frais extraordinaires**

Voir point c

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

Nouvel appel de 4.000€ pour le fonds de roulement

Nouvel appel de 15.000€ pour le fonds de réserves

**Vote :** (décision à la majorité absolue des voix)

OUI : 324/ 1.000 quotités

NON : 0 / 1.000 quotités

ABSTENTION : 0 / 1.000 quotités

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 0 € 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 : 324/ 1.000 quotités

NON : 0 / 1.000 quotités

ABSTENTION : 0 / 1.000 quotités

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 22h20.

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

*Le présent procès-verbal n'a aucune valeur juridique. Il est le reflet le plus exact possible du procès-verbal rédigé en séance qui est le seul document à valeur juridique et conservé par le syndic.*