

Association des Copropriétaires
Avenue Des Sept Bonniers 136-144
1190 FOREST

PROCES-VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES
qui s'est tenue le 12 avril 2016
Dans la salle du « CONCERTO », avenue du Globe 8A à 1190 Forest

1° Signature de la liste des présences

2° Validité de l'Assemblée

Propriétaires présents : 25 / 55
Propriétaires représentés : 11 / 55
Quotités : 6.685 / 10.000 èmes

Le double quorum étant atteint, l'assemblée est valablement ouverte à 19h15

3° Constitution du Bureau de l'assemblée

- Désignation du Président du Bureau
Proposition : Mr Kriwin

➤ Vote :

POUR : 6.685 / 6.685 èmes

La proposition est approuvée à la majorité requise

- **Le syndic officie en tant que secrétaire**

4° Rapport du syndic et du Conseil sur l'exercice écoulé

Le syndic répond aux questions par rapport à son rapport qui était annexé à la convocation

- Dossier Ascenseurs.

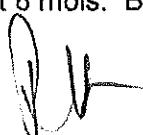
Le devis de Schindler a été demandé et, vu le montant de celui-ci par rapport à Von Neuman, le Conseil de Copropriété a donné son accord sur l'offre de Von Neuman. Le syndic confirme que les 2 offres ont été faites sur le même cahier de charges repris dans l'analyse de risques. Mme Blinbaum espère que la différence de 20 % de moins chez Von Neuman ne se fera pas sentir dans l'avenir par rapport à la qualité du matériel. Il sera demandé à Mr Von Neuman de vérifier les nuisances sonores et d'y remédier dans la mesure du possible.

En ce qui concerne l'habillage, le syndic viendra dans le hall de l'immeuble avec les échantillons, les copropriétaires en seront prévenus et invités à participer à la réunion. Un comité sera ensuite constitué pour examiner le dossier dans son entièreté.
Volontaires : Les membres du Conseil, Mmes Barbeaux, Neefs, Blinbaum.

5° Approbation des comptes arrêtés au 31/12/ 2015

Mmes Bosschaert, Piraux et Mr Kriwin, commissaires aux comptes, attestent avoir vérifié les documents comptables et avoir constaté que l'exactitude de ceux-ci.

Remarque : Monsieur Kriwin fait remarquer que le poste « site internet » devait être supprimé (décision AG 2015). Ce poste a été encore facturé durant 8 mois. BGIS fera une note de crédit à la copropriété



Proposition : approbation des comptes et décharge au syndic

➤ Vote :
POUR : 6.685 / 6.685 èmes

La proposition est approuvée à la majorité requise

6° Rapport financier exercice 2015 et prévisions 2016

Il est noté que le poste assurance n'a pas été repris dans le tableau distribué en séance car le paiement a été décalé, le poste « assurance » est bien à reprendre au budget.

a. Proposition Fonds de roulement : maintien du fonds de roulement actuel de 34.789,35 €

➤ Vote :
POUR : 6.685 / 6.685 èmes

La proposition est approuvée à la majorité requise

b. Proposition Fonds de réserve : (3.035,58 € au 31.12.2015) : augmentation du fonds actuel par 4 appels trimestriels de 2.000 €

➤ Vote :
POUR : 6.001 / 6.001 èmes

La proposition est approuvée à l'unanimité

c. Proposition Appel provisions chauffage : Maintien des provisions actuelles : 4 x 12.500 €, selon la clé de répartition prévue dans l'acte de base

➤ Vote :
POUR : 6.685 / 6.685 èmes

La proposition est approuvée à la majorité requise

d. Proposition Fonds de réserve ascenseur (Budget : 106.279 €). Réserve = 84.306 €.
Solde à financer : +/- 22.000 €. Proposition de 4 appels de 5.500 €

➤ Vote :
POUR : 6.685 / 6.685 èmes

La proposition est approuvée à la majorité requise

7° Conseil de Copropriété

Proposition : Mmes Blinbaum (142) De Clerckx (138)
Mrs Claes (140), De Keyzer (142), Flament (138) et Kriwin (144)

➤ Vote :
POUR : 6.685 / 6.685 èmes

La proposition est approuvée à la majorité requise

Election du Président

Proposition : Mr Kriwin

➤ Vote :
POUR : 6.685 / 6.685 èmes

La proposition est approuvée à la majorité requise



8° Désignation d'un Commissaire aux comptes

Election d'un candidat.

Proposition : Mme Bosschaert, Mme Piraux et Mr Kriwin

➤ Vote :

POUR : 6.685 / 6.685 èmes

La proposition est approuvée à la majorité requise

9° Election du syndic.

Proposition : Monsieur SAEREMANS, gérant de la SPRL B.G.I.S., pour l'exercice 2016-2017, selon contrat annexé à la convocation.

➤ Vote :

POUR : 6.685 / 6.685 èmes

La proposition est approuvée à la majorité requise

10° Demande copropriétaire :

Après débat et argumentations, l'assemblée passe au vote.

Proposition : fermeture définitive de toutes les cheminées

➤ Vote :

POUR : 2.498 / 6.161 èmes

CONTRE : 3.663 / 6.161 èmes

ABSTENTIONS : 524 / 6.685 èmes

Ont voté contre ou se sont abstenus : voir liste jointe

La proposition n'est pas approuvée à la majorité requise

L'assemblée souhaite que les utilisateurs des cheminées se signalent auprès du syndic et présente une attestation annuelle de ramonage de leur conduit par un ramoneur juré.

Le syndic n'est pas responsable de l'utilisation des cheminées.

Cette mention sera proposée à l'ordre du jour de l'AG 2017 pour son insertion dans le ROI

11° Dossier Jardins

Demande copropriétaire : abattage des sapins en face du 142

Rapport du copropriétaire en demande. D'autres copropriétaires se rallient à cette demande. Budget (+/- 470 €)

Proposition : abattage des sapins en face du 142

➤ Vote :

POUR : 3.419 / 5.718 èmes

CONTRE : 2.299 / 5.718 èmes

ABSTENTIONS : 967 / 6.685 èmes

Ont voté contre ou se sont abstenus : voir liste jointe

La proposition n'est pas approuvée à la majorité requise

Dessouchage complet de l'arbre abattu en façade du 144 et choix d'un arbre de remplacement (exigence de la commune) ..ou... Plantations autour de la souche

Budget (+/- 600 €)

Proposition : Recouvrement de la souche avec des plantes grimpantes. Pas de dessouchage.

- Vote : POUR : 6.685 / 6.685 èmes

La proposition est approuvée à la majorité requise

12° Réparation des entrées extérieures du 140 et du 142

Etablissement du cahier de charge :

L'assemblée souhaite la réparation des dalles en silex uniquement de la partie affaissée. Le syndic n'a pas connaissance du budget pour ce travail. Il demandera 2 devis qu'il présentera au Conseil de Copropriété.
Proposition : Mandat au Conseil de Copropriété pour choix de l'entrepreneur et libération du budget nécessaire pour la réalisation du travail tel que repris ci-dessus.

- Vote : POUR : 6.685 / 6.685 èmes

La proposition est approuvée à la majorité requise

13° Examen approfondi de la toiture avant du 6ème étage

Proposition : Procéder à une inspection de la toiture avant par un spécialiste.

Etablissement d'un budget avec possibilité d'obtention de prime (option toiture verte). Report du point à l'assemblée 2017

- Vote : POUR : 6.685 / 6.685 èmes

La proposition est approuvée à la majorité requise

14° Réparation des murets entourant les jardinets avant du 136 au 144 inclus

Proposition : Dossier à reporter en 2017

- Vote : POUR : 6.685 / 6.685 èmes

La proposition est approuvée à la majorité requise

15° Demande de propriétaires :

Proposition : modifier le sens d'ouverture de la porte vers le -1 au 142

- Vote : CONTRE : 6.685 / 6.685 èmes

La proposition n'est pas approuvée à la majorité requise

16° Demande d'un propriétaire : solution pour déposer des vélos dans la pièce adéquate située à l'entrée (hall ascenseur).

L'assemblée rappelle qu'elle avait décidé, lors d'une assemblée précédente de ne plus autoriser l'entrée des vélos et leur passage dans le hall.

Proposition : pose d'anneaux, par le propriétaire demandeur, sur son emplacement de parking privatif

- Vote : POUR : 6.685 / 6.685 èmes

La proposition est approuvée à la majorité requise

- 17° Demande de propriétaires : rafraîchissement du hall du 6^{ème} étage
Proposition : Report à une prochaine assemblée sur demande.
➤ Vote : POUR : 6.685 / 6.685 èmes

La proposition est approuvée à la majorité requise

- 18° Rénovation partielle de l'installation électrique pour répondre aux normes du RGIE
Débat autour du Rapport annexé à la convocation.

Proposition : Réparation de ce qui est nécessaire pour la sécurité avec réception par un organisme agréé. Demande de devis comparatifs avec avis d'autres électriciens.
Mandat au Conseil de Copropriété avec un budget maximum de 4.200 € .

- Vote : POUR : 6.685 / 6.685 èmes

La proposition est approuvée à la majorité requise

- 19° Remplacement de la porte de garage + contrat d'entretien

- Proposition : Remplacement de la porte
➤ Vote : CONTRE : 6.685 / 6.685 èmes

La proposition n'est pas approuvée à la majorité requise

- 20° Fixation de la date de la tenue de l'A.G. des copropriétaires pour 2017.

Proposition : le mercredi 29 mars 2016 à 19h00 au Concerto (s'il n'y a pas de concert à Forest national) le jeudi 30 mars 2016 en alternative

- Vote : POUR : 6.685 / 6.685 èmes

La proposition est approuvée à la majorité requise

- 21° Questions générales

- Demande de faire recouvrir les taques des chambres de visites dans les parterres avant.
- Mettre à l'ordre du jour de 2017 le remplacement de la parlophonie par une vidéophonie.
(BGIS) vérifier la fissure en façade avant au 144 entre les 4^e et 5^e étages.

- 22° Levée de la séance et signature du procès-verbal
L'ordre du jour étant épousé, la séance est levée à 22h15

Tout copropriétaire peut demander au Juge d'annuler ou de réformer une décision qu'il estime irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'Assemblée Générale dans un délai de 4 mois à dater de cette Assemblée.

Signatures pour ratification :

ACP "7 BONNIERS"					
ASSEMBLEE GENERALE DU 12/04/16					
NOM	LOT	NBR	QT	Présent	Représenté (par)
Amedeo Rosario Rue de Milfort, 16 7011 Ghlin	49-69-78	1	109		
Arnould Jacqueline Avenue des 7 bonniers 1190 Bruxelles	48-77	1	154		
Balleux Monique Rue Valere Beroekeart 66 1090 Jette	89	1	17		
Barbeaux	47-73	1	186		
Baudine Vve Declercq Av. des 7 Bonniers 138 Bte 1190 Bruxelles	31-50	1	207		R
Blinbaum-Liberman Av. du Domaine 185 Bte 41 1190 Bruxelles	41-57	1	246		
Bontemps Av. des 7 Bonniers 140 Bte 1190 Bruxelles	3-93	1	182		Kriewein
Bosschaert Av. des 7 Bonniers 140/3 1190 Bruxelles	39-85	1	215		
Bozzolan Av. des 7 Bonniers 138 Bte 1190 Bruxelles	38-55	1	400		Kriewein
Breda Kerkstraat 65 1601 Ruisbroek	6	1	98		
Claes - Bousmanne Av. des 7 Bonniers 140/11 1190 Bruxelles	10-92	1	196		
Courbet-Busschot Av. de Fleron 7 1190 Bruxelles	19-51	1	238		
Dairomont Av. des 7 Bonniers 144 Bte 1190 Bruxelles	23-68	1	194		Kriewein
Dam - Schaper Av. des 7 Bonniers 140 bte 1190 Bruxelles	32-79	1	212		W. Quas
Dassonville Av. des 7 Bonniers 138/7 1190 Bruxelles	24	1	368		
Dauwe - Cornelis Av. des Paradisiens 24 1160 Bruxelles	43-61	1	208		
Dauwe-Notermans Av. des 7 Bonniers 140/10 1190 Bruxelles	11-74	1	228		
Degroote - Rotot Av. Minerve 29/22 1190 Bruxelles	16-71	1	194		