

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE L'ASSOCIATION DES
COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE "DEAUVILLE", AVENUE LOUIS
PIERARD 49-51-53 A 1140 BRUXELLES, TENUE LE 24 MARS 2014**

L'an deux mille quatorze, le 24 mars à 18h00, l'Association des Copropriétaires de la Résidence "DEAUVILLE" s'est réunie en Assemblée Générale Ordinaire, suite à la convocation adressée par le Syndic de l'immeuble, en date du 4 mars 2014.

Le Syndic est représenté par Mme van Elewyck.

Sont présents ou représentés, les copropriétaires représentant un total de 6.291 sur 10.000 quotités et 17 copropriétaires sur 27:

Allyn	345 quotités
Berckmans	352 quotités
Biver	407 quotités (procuration donnée à M. Biver)
Choupette	379 quotités
De Botz	338 quotités
De Winter	308 quotités
Franqui	388 quotités
Hannecart	623 quotités
Imbo	307 quotités (procuration donnée à M. Panagopoulos)
Milcamp	448 quotités
Panagopoulos	363 quotités
Peerlings	377 quotités
Price	255 quotités (procuration donnée à M. Milcamp)
Rachidi	367 quotités
Sourdeau	344 quotités
Van Assche	345 quotités (procuration donnée à M. Rachidi)
Vandersyppe	345 quotités (procuration donnée à M. Panagopoulos)

Sont absents ou non représentés, les copropriétaires représentant un total de 3.709 sur 10.000 quotités et 10 copropriétaires sur 27:

Berthuyne	366 quotités
De Corte	391 quotités
De Lel	338 quotités
Fernandez	362 quotités
Foglia	338 quotités
Kumps	338 quotités
Moura	622 quotités
Rottie	316 quotités
Vanden Broeck	286 quotités
Watzeel	352 quotités

ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée

Le double quorum est atteint, les procurations sont validées et les droits de vote respectés.

Dont acte.

2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée

L'Assemblée désigne M. Milcamp comme Président de l'Assemblée générale.

L'Assemblée désigne Mme Milcamp comme Secrétaire de l'assemblée générale.

Mme van Elewyck, déléguée du syndic Gestimass, assure la rédaction du procès-verbal.

3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 25 mars 2013.

Etant donné qu'aucune procédure judiciaire n'a été introduite auprès de la juridiction compétente, le constat d'approbation du procès-verbal de l'assemblée Générale du 25 mars 2013 est acté.

4. Communication des demandes ou observations relatives aux parties communes transmises au syndic par les personnes occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'Assemblée Générale (Article 577-8 paragraphe 4 8° de la loi du 2 juin 2010, entrée en vigueur le 01 septembre 2010, modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété).

Aucune demande ou observation n'a été transmise au Syndic.

Dont acte.

5. Rapport du Commissaire aux comptes

Mme Milcamp informe l'Assemblée qu'elle a vérifié les comptes. Certaines questions ont été posées au syndic. Le syndic a apporté toutes les réponses aux questions posées.

6. Comptes

6.1. Approbation des comptes de gestion-exercice 2013

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour l'approbation des comptes de gestion – exercice 2013.

La résolution est approuvée à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

6.2. Approbation du bilan au 31 décembre 2013

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour l'approbation du bilan au 31 décembre

2013.

La résolution est approuvée à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

7. Examen et vote les décharges pour l'activité durant l'exercice 2013 :

7.1. Au Conseil de Copropriété

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour donner décharge au Conseil de Copropriété.

La résolution est approuvée à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

7.2. Au Commissaire aux Comptes

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour donner décharge au Commissaire aux comptes.

La résolution est approuvée à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

7.3. Au Syndic

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour donner décharge au Syndic.

La résolution est approuvée à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

8. Présentation du budget pour l'exercice à venir : dépenses courantes – frais extraordinaire

Le Syndic présente le budget pour l'exercice à venir.

Dont acte.

9. Fixation des appels de provisions et de fonds :

9.1. Appel de provisions pour charges courantes

Le Syndic enverra un courrier à tous les propriétaires avec les nouvelles provisions mensuelles en fonction des charges de l'exercice écoulé.

9.2. Appel de fonds de roulement

L'Assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de ne pas réaliser d'appel de fonds de roulement.

9.3. Appel de fonds de réserve

L'Assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de ne pas réaliser d'appel de fonds de réserve.

10. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures entre autres- nettoyage des parkings-assurance- fournitures électriques.

Le Syndic informe l'Assemblée générale qu'aucun changement de fournisseurs n'a été fait pendant l'exercice écoulé.

Assurance : Après avoir reçu la réponse du courtier, l'Assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de donner mandat au Conseil de Copropriété pour la décision finale.

11. Information à l'Assemblée générale sur le permis d'environnement et vote sur la prise en charge des frais engendrés.

Le Syndic informe l'Assemblée sur les différentes démarches liées au permis d'environnement déjà effectuées. Cinq conditions à devoir respecter:

- Conditions relatives à la sécurité incendie: placement d'extincteurs.
- Attestation de conformité des installations électriques basses liée aux installations classées: Luminelec a procédé à la mise à la terre des poteaux métalliques dans les garages. Luminelec a réalisé les plan des garages et attend un rendez vous avec le contrôleur pour l'attestation de conformité.
- Amélioration de la ventilation naturelle du parking couvert: MBA a réalisé les travaux.
- Placement de pictogrammes sorties, sorties de secours, interdiction véhicules LPG : placement effectué en même temps que le placement des extincteurs.
- Emplacements de vélos(2): Wifixit a commandé les portes vélos et les plaques aluminium pour le bas des portes. Dès réception il effectuera le placement.

12. Examen et vote pour l'interdiction de nourrir les animaux non domestiques dans le règlement d'ordre intérieur - montant de l'astreinte – modalités d'application.

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour rajouter dans le règlement d'ordre intérieur l'interdiction de nourrir les animaux non domestiques sous peine d'amende d'un montant de 55€ si la personne est prise sur le fait.

Le résultat du vote est :

- 5243 quotités pour
- 0 quotité contre
- 1048 quotités abstention: M. De Winter, M. Peerlings et M. Panagopoulos

La résolution est donc approuvée.

13. Examen et vote pour la réalisation des travaux – fixation du calendrier de réalisation – fixation du mode de financement :

13.1. Remise en état des murets droit et gauche des garages (nettoyage, rejoints et hydrofugation)

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour donner mandat au Conseil de Copropriété avec un budget de maximum le montant proposé par Estebat c'est-à-dire

480€ hors tva.

La résolution est approuvée à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

13.2. Vérification et/ou traitement, remplacement des boiseries surplombant les baies vitrées des penthouses

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour que le Conseil de Copropriété analyse le dossier en collaboration avec le syndic. Deux offres seront retenues. Une pour la rénovation complète, l'autre pour une remise en peinture. La décision finale sera prise à la majorité absolue et par courrier à chacun des copropriétaires. Les personnes n'ayant pas répondu avant la date indiquée, ne seront pas comptabilisées dans le vote.

La résolution est approuvée à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

14. Information sur les sinistres en cours

Le Syndic informe l'Assemblée qu'aucun sinistre n'est en cours pour l'instant.

15. Information sur les procédures judiciaires en cours

Le Syndic informe l'Assemblée qu'aucune procédure judiciaire n'est en cours pour l'instant.

16. Examen et vote: clause de sanction pour retard de paiement

« A défaut de paiement à l'échéance des montants dus à la copropriété, un 1er rappel est adressé par le syndic au copropriétaire défaillant. Faute de paiement endéans les quinze jours de ce 1er rappel, le syndic adresse un 2ème rappel au copropriétaire défaillant par courrier recommandé. Les frais de ce 2ème rappel, soit la somme de 25 € sont mis à charge du copropriétaire défaillant et sont acquis au syndic afin de couvrir ses frais. En outre, à dater de ce 2ème rappel, les montants restant impayés sont majorés de plein droit et sans mise en demeure d'intérêts de retard au taux annuel de 12% l'an à partir du moment où le montant est dû, ainsi que d'une indemnité forfaitaire équivalente à 15% du montant resté impayé avec un minimum de 250 € afin de couvrir notamment les frais de récupération. Ce montant sera indexé chaque année en fonction de l'indice des prix à la consommation et sera transféré sur les comptes de la copropriété ».

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour l'approbation du texte suivant :

« Sous réserve d'un plan d'apurement le texte suivant est d'application : A défaut de paiement à l'échéance des montants dus à la copropriété, un 1er rappel est adressé par le syndic au copropriétaire défaillant. Faute de paiement endéans les quinze jours de ce 1er rappel, le syndic adresse un 2ème rappel au copropriétaire défaillant par courrier recommandé. Les frais de ce 2ème rappel, soit la somme de 25 € sont mis à charge du copropriétaire défaillant et sont acquis au syndic afin de couvrir ses frais. En outre, à dater de ce 2ème rappel, les montants restant impayés sont majorés de plein droit et sans mise en demeure d'intérêts de retard au taux annuel de 12% l'an à partir du moment où le montant est dû, ainsi que d'une indemnité forfaitaire équivalente à 15% du montant resté impayé avec un minimum de 250 € afin de couvrir notamment les frais de récupération.

Ce montant sera indexé chaque année en fonction de l'indice des prix à la consommation et sera transféré sur les comptes de la copropriété ».

La résolution est approuvée à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

17. Examen et vote pour fixer les règles de prise en charge de la franchise appliquée aux indemnités des sinistres par les compagnies d'assurances pour les contrats souscrits par la copropriété

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour la prise en charge de la franchise par la copropriété sous réserve de la responsabilité avérée d'un occupant.

La résolution est approuvée à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

18. Examen et vote pour les modalités pratiques à mettre en œuvre en vue de la mise en conformité des statuts de la copropriété rendue obligatoire par la loi du 2 juin 2010

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour reporter la décision à la prochaine Assemblée générale.

La résolution est approuvée à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

19. Examen et vote pour donner mandat au Conseil de Copropriété pour signer le nouveau contrat de syndic en conformité avec les obligations légales du 2 juin 2010

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour donner mandat au Conseil de Copropriété pour signer le nouveau contrat de syndic.

La résolution est approuvée à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

20. A la demande de copropriétaires:

20.1. Demande de Mme Erika Allyn

Ce point a été traité précédemment.

20.2. Demande de M. Milcamp

Les points ont été traités précédemment.

20.3. Demande de M. De Winter

La demande de M. De Winter ne peut être réalisée étant donné que tout le monde ne possède pas un ordinateur.

21. Examen et vote pour les nominations :

21.1. du Conseil de Copropriété

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour donner pour la nomination de et avec le titre de:

Président : M. Milcamp

Assesseurs : M. Franqui et M. Vandersyppe

La résolution est approuvée à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

21.2. du Commissaire aux comptes

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour la nomination de Mme Milcamp comme Commissaire aux comptes.

La résolution est approuvée à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

21.3. du Syndic

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour la reconduction du mandat de la société Gestimass comme syndic.

La résolution est approuvée à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

22. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

Le Syndic donne lecture des décisions et les personnes encore présentes à la fin de la réunion signent le procès-verbal.

L'ordre du jour étant épuisé, l'Assemblée aborde les points suivants :

- La loi du 2 juin 2010 sera annexée au procès-verbal.
- Une fois le nouveau contrat de syndic signé, celui-ci sera envoyé à tous les propriétaires par courrier.
- Rappel aux propriétaires de ne plus déposer les lampes usagées dans le local du technicien de surface. Pour information : Vous pouvez déposer vos lampes tous les deuxièmes mardis des mois impairs dans un camion de Bruxelles propreté qui se trouve à la maison communale. Le syndic préviendra les occupants par courrier
- Rappel aux propriétaires des rez de chaussée de bien vouloir descendre et monter leurs volets avec délicatesse.
- Rappel aux propriétaires ayant placé sur leurs terrasses avant du carrelage de bien vouloir vérifier la jonction entre le carrelage et le bâtiment pour éviter toute infiltration. En effet certaines trainées ont été vues, notamment chez Mme Choupette et M. Fernandez.
- Lors de panne de la porte de garage, il n'y a aucune possibilité d'ouvrir la porte, pas de corde. Le syndic reverra le souci.
- Le syndic vérifiera les plaquettes lors du prochain passage.

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.

DE14-009