

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DE 2016 (exercice 2015)

L'an deux mille seize, le 12 avril, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires du BEAUFORT se sont réunis en Assemblée Générale ordinaire dans la salle Fabrique de l'église de l'Epiphanie sise Rue de Genève 470B à 1030 Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par le Syndic suivant lettre du 25/03/2016.

La séance est ouverte à 19h10. Monsieur MICHIELS, représentant TREVI SERVICES s.a., assure le secrétariat de séance. La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux. Les 20 Copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 31 forment 692/1000èmes de la copropriété. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

Le Syndic informe qu'aucune observation relative à l'Assemblée Générale du 31 Mars 2015 ne lui a été adressée dans le délai légal. Il informe également qu'aucune observation relative aux parties communes émanant de personnes occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel et ne disposant pas de droit de vote à l'Assemblée ne lui a été adressée dans les délais.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

01 Nomination du Président de séance (CC. art 577-6§5) - Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Président de séance.
La nomination du président se fera à main levée.

L'Assemblée Générale désigne en qualité de Président de séance : Monsieur COOL

02 Désignation du Scrutateur - Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Scrutateur.
La nomination du Scrutateur se fera à main levée.

L'Assemblée Générale décide de ne pas désigner ^{de} en tant que scrutateur

03 Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturé au 31/12/2014 - Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'Assemblée est amenée à se prononcer sur l'approbation des comptes de l'exercice écoulé.
L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance du rapport du commissaire aux comptes et après en avoir délibéré, approuve les comptes à l'unanimité pour l'exercice clôturé au 31/12/2015 sous réserve de recevoir le rapport de vérification des comptes de la part du commissaire aux comptes avant le 1^{er} mai.

04 Décharge au Commissaire aux comptes - Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge au Commissaire aux comptes.

05 Décharge aux membres du Conseil de Copropriété - Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A la majorité des voix (88,98%), l'Assemblée Générale donne décharge au Conseil de Copropriété.

Monsieur FINK ne donne pas décharge.

06 Décharge au Syndic - Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge au Syndic

Monsieur Fink s'abstient pour la raison suivante : Absence de devis et non-respect des décisions par le Syndic des points votés en Assemblée Générale de 2013.

Monsieur DE LIEDEKERKE s'abstient également.

07 Nomination du Commissaire aux comptes - Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Commissaire aux comptes parmi les copropriétaires ou la désignation d'un commissaire aux comptes professionnel.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale nomme Monsieur SAVINO au poste de Commissaire aux comptes sous réserve

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le Commissaire aux comptes qui fera part de ses remarques au Syndic au moins trente jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle elle fera rapport.

Le Syndic émet toutes réserves pour les documents originaux qui quitteraient ses bureaux.

08 Nomination du Conseil de Copropriété - Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil de Copropriété, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et ce pour une durée d'un an :

Président :	Monsieur COOL
Assesseur :	Monsieur JEANMART
Assesseur :	Madame VANDUYNHoven

09 Reconduction du mandat du syndic - Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A la Majorité des voix, l'assemblée générale décide de reconduire le mandat du Syndic TREVI SERVICE SA pour la même durée et aux mêmes conditions.

Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

L'Assemblée Générale souhaite cependant indiquer qu'en cas de nouveau changement de gestionnaire, le contrat de Syndic sera résilié lors de la prochaine Assemblée Générale.

Monsieur Jeanmart souligne une succession de 17 gestionnaires et assistant depuis 2011. Il considère que ceci résulte d'une mauvaise gestion de la direction du Syndic.

10 Choix éventuel d'un nouveau Syndic - Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

En vertu de la décision prise au point précédent, la copropriété décide de ne pas nommer de nouveau Syndic.

11 Travaux : Placement d'une rampe aux escaliers des deux halls d'entrées (à la demande de Monsieur Crohain et des Messieurs Frison) - Décision prise à la Majorité des ¾ Art 577-7 § 1,1° CC

L'Assemblée Générale est amenée à prendre une décision quant au placement de rampes d'escalier dans les deux entrées de la résidence.

Le Syndic présente donc les différentes offres obtenues pour ce travail :

- Offre de la firme LECLERCQ pour un montant de 1.740,00€ HTVA/rampe (4 rampes au total) + main d'œuvre en régie + 150,00€ de déplacement.
- Offre de la firme URBAN pour un montant total de 640,00€ HTVA

A l'unanimité des voix, l'Assemblée Générale marque accord afin de procéder à ces travaux et demande au Syndic d'obtenir au moins une offre supplémentaire. A l'unanimité/à la majorité des voix, l'Assemblée Générale mandate le conseil de copropriété pour le choix final de l'offre.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale souhaite prévoir un budget maximum de 1.500,00€ HTVA afin de procéder à ces travaux

12 Travaux : Eclairage sous-sol : A la demande de Monsieur Cool : « Mise en place de capteur de présence surtout côté 65-67 (zone sans fenêtre) » - Décision prise à la Majorité des ¾ Art 577-7 § 1,1° CC

L'Assemblée Générale est amenée à prendre une décision quant au placement de détecteurs de mouvements pour l'éclairage des sous sols.

Le Syndic présente donc l'offre obtenue pour ce travail :

- Offre de la firme DOURTE pour un montant de 2.137,00€ HTVA
- Offre de la firme PAULUS pour un montant de 1.880,20€ HTVA pour le placement de détecteur de mouvements
- Offre de la firme PAULUS pour un montant de 2.168,20€ HTVA pour le placement de luminaires directement équipés de détecteur de mouvements
- Offre de la firme TECH-IMMO pour un montant de 1.000,00€ HTVA

A l'unanimité, l'Assemblée Générale ne marque pas son accord afin de procéder à ces travaux.

13 Travaux : Ascenseurs : A la demande de Monsieur Cool : « Deux abonnements proximus (ex belgacom) Très coûteux. Soit remplacé par une seule ligne soit remplacé par deux gsm + carte » - Décision prise à la Majorité des ¾ Art 577-7 § 1,1° CC

Le Syndic informe l'Assemblée générale qu'une seule ligne ne sera pas possible pour deux ascenseurs. Il est en effet impératif d'avoir un numéro de téléphone et de contrat par ascenseur et ceci pour un une ligne fixe.

Le Syndic informe cependant qu'il est possible d'installer un module gsm par ascenseur et d'y insérer une carte SIM. Le Syndic informe également l'Assemblée Générale que l'opérateur BASE propose une formule dite « 0 euros ». Cette formule consiste au paiement des communications uniquement.

Le Syndic informe l'Assemblée Générale qu'aucune offre n'a pu lui parvenir pour la date de l'Assemblée Générale.

Le Syndic peut cependant fournir une gamme de prix pour ce travail en fonction des expériences rencontrées dans d'autres immeubles. Ce travail peut dès lors être estimé entre 1.000,00€ et 1.200,00€ HTVA.

En vertu de ce qui précède, l'Assemblée Générale est amenée à prendre une décision quant à ces travaux.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale ne marque pas son accord afin de procéder à ces travaux et demande de reporter ce point à la prochaine Assemblée Générale.

14 Travaux : Placement d'un système à badges au niveau des portes d'entrées - Décision prise à la Majorité des ¾ Art 577-7 § 1,1° CC

L'Assemblée Générale est amenée à prendre une décision quant au placement d'un système à badges au niveau des portes d'entrées.

Le Syndic présente donc l'offre obtenue pour ce travail :

- Offre de la firme DOURTE pour un montant de 1.909,00€ HTVA. Les badges sont au prix de 15€ HTVA
- Offre de la firme TECH-IMMO pour un montant de 1.980,00€ HTVA. Les badges sont au prix de 10,90€ HTVA à 19,70€ HTVA
- Offre de la firme PAULUS pour un montant de 4.025,24€ HTVA. Les badges sont au prix de 7€ HTVA

A l'unanimité, l'Assemblée Générale ne marque pas son accord afin de procéder à ces travaux et demande de procéder à un appel d'offre selon les options suivantes :

- Placement d'un système à badge.
- Placement d'un cylindre classique
- Placement d'un cylindre à clés sécurisées

Ce point est donc reporté à la prochaine Assemblée Générale.

15 Financement des travaux - Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide que les travaux votés au point 11 seront financés par les charges courantes

16 Budget Prévisionnel (CC. Art. 577-8§4, 18°) – Sans vote

Le Syndic a communiqué pour information aux copropriétaires en annexe à la convocation un budget annuel estimatif. Ce budget est à titre indicatif.

L'assemblée générale en prend acte.

17 Fixation du fonds de réserve - Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de maintenir les appels de fonds de réserve pour la période du 01/01/2016 au 31/12/2016 à :

1er trimestre (janvier-février-mars 2016):	3.000,00 € (appelé)
2ème trimestre (avril-mai-juin 2016):	3.000,00 € (non appelé)
3ème trimestre (juillet-août-septembre 2016) :	3.000,00 € (non appelé)
4ème trimestre (octobre-novembre-décembre 2016) :	3.000,00 € (non appelé)

Le montant des appels de 3.000,00 € seront appelés par trimestre jusqu'à la prochaine assemblée générale.

18 Fixation de l'avance de trésorerie - Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de maintenir le fonds de roulement actuel à 30.488,91€

19 A la demande de Monsieur Cool : « vente de l'ex local conciergerie 65-67 » - Majorité 4/5 Art 577-7 §1.2° CC

Le Syndic informe l'Assemblée Générale qu'une évaluation de la conciergerie a bien été effectuée.

Compte tenu de l'état de la conciergerie ainsi que de la valeur de remise en état s'élevant à +/- 1.000,00€/m² et de la superficie de +/- 55m², le Syndic informe l'Assemblée Générale du montant approximatif de vente.

L'Assemblée Générale en prend acte.

En vertu de ce qui précède, l'Assemblée Générale marque accord à l'unanimité afin de procéder à la vente de la conciergerie dans l'état actuel.

L'Assemblée Générale souhaite qu'une fourchette de prix de vente soit établie entre 65.000,00€ et 85.000,00€ pour la vente de l'appartement.

20 A la demande de Monsieur Cool : « vente ou location de l'ex local conciergerie 61-63 » - Majorité 4/5 Art 577-7 §1.2° CC

Le Syndic informe l'Assemblée Générale qu'une évaluation de la conciergerie a bien été effectuée.

Compte tenu de l'état de la conciergerie ainsi que de la valeur de remise en état s'élevant à +/- 1.000,00€/m² et de la superficie de +/- 55m², le Syndic informe l'Assemblée Générale du montant approximatif de vente.

L'Assemblée Générale en prend acte.

En vertu de ce qui précède, l'Assemblée Générale ne marque pas accord, à l'unanimité afin de procéder à la vente de la conciergerie dans l'état actuel et de continuer à procéder à la location.

21 A la demande de Monsieur Cool : « Gestion des retard de paiement (principe, règles,...)

-D'éventuel copropriétaire

-De locataire(s) de biens commun à la copropriété

-Action en justice, quelle est la couverture de notre assurance défense en justice »

Sans vote

Le Syndic informe l'Assemblée Générale des détails des procédures suivantes :

- Recouvrement de charges propriétaires :

- o Envoi du décompte de charges. Echéance de paiement à 30 jours
- o En cas de non paiement : Rappel simple. Echéance de paiement 8 jours
- o En cas de non paiement : Rappel recommandé. Echéance de paiement 8 jours
- o En cas de non paiement : Mandat donné à un huissier qui va procéder à l'envoi d'un courrier de recouvrement à l'amiable.
- o En cas de non réponse : Le dossier est transféré au service contentieux ARAG qui procède à l'envoi d'une mise en demeure de recouvrement.
- o Sans réponse : ARAG transmet le dossier auprès d'un avocat.

- Recouvrement auprès des locataires de biens commun à la copropriété :

Le syndic informe du suivi qui a été donné au dossier de recouvrement auprès de Madame CHAPELLE. Celle-ci a bien été contactée par le Syndic et une entrevue s'est tenue dans les bureaux de TREVI afin de régulariser sa situation. Madame CHAPELLE a confirmé au Syndic que la dette sera apurée et que le paiement des loyers reprendra à partir du mois d'avril 2016.

Le conseil de copropriété demande d'obtenir une nouvelle situation de la dette de Madame Chapelle au 30 juin 2016 afin de pouvoir prendre une décision quant aux poursuites judiciaires à éventuellement entreprendre (justice de paix)

L'Assemblée Générale en prend acte.

- Couverture de la protection juridique :

Le syndic informe l'Assemblée Générale que la protection juridique interviendra à hauteur de 5.000,00 € par intervention.

L'Assemblée Générale prend acte de ces informations

22 A la demande de Monsieur Cool : « L'immeuble Cluny demande une intervention financière en ce qui concerne la réparation de la dalle de béton située côté Cluny sous prétexte d'une servitude de sortie »

Sans vote

Le Syndic informe du contenu repris dans l'acte de base concernant la servitude de passage vers les boxes à l'arrière des deux immeubles.

Il est indiqué ce qui suit :

La servitude de passage s'exercera comme il est indiqué sur le plan d'exécution des boxes ci-annexé, de manière à créer un accès commun d'une largeur de six mètres environ, à front de l'Avenue de l'Emeraude, à droite en regardant la façade du bloc F de l'immeuble « LE CLUNY » et à gauche du bloc G de l'immeuble « LE BEAUFORT ».

Cette servitude de passage s'exercera réciproquement tant au profit, qu'à charge des copropriétaires des deux immeubles de rapport, sur une largeur de trois mètres environ, à prendre sur chacune des propriétés à partir de la limite séparative des deux immeubles de rapport, de manière à grever ces deux immeubles d'une servitude de passage de six mètres environ pour autos et exclusivement à l'usage des boxes à construire à l'arrière des deux immeubles de rapport dénommés « LE BEAUFORT » et « LE CLUNY ».

L'Assemblée Générale prend acte de cette information.

L'Assemblée Générale demande au Syndic qu'il soit fait la proposition suivante à la résidence LE CLUNY :

Une répartition de la facture sur base d'une division en nombre de garages.

23 A la demande de Monsieur Fink : « Non respect par le Syndic des décisions des Assemblée Générales et notamment celles de 2013 point 6.7 peinture des portes des halls, et 2014 point 14, ce point a encore été rappelé en 2015. »

Sans vote

Monsieur Fink demande que la décision de l'Assemblée Générale de 2013 concernant la remise en peinture des portes d'entrées soit effectuée avant le 30 juin 2016 et Monsieur Jeanmart propose qu'une remise en peinture du plafond de chaque hall d'entrée soit effectuée ainsi que la partie murale située au-dessus du marbre. Ceci devra être repeint en couleur blanc.

24 A la demande de Monsieur Cool : information sur les travaux des avaloirs-sterfputs non terminés

Sans vote

Le Syndic informe qu'une demande a été faite auprès de Monsieur LECLERCQ afin de lui permettre de terminer ses travaux dans les plus brefs délais.

Le Syndic ne manquera pas d'informer le conseil de copropriété des suites qui seront données à cette intervention.

L'Assemblée Générale en prend acte.

25 Point d'information : Explications et réception des travaux d'électricité garage (à la demande de Monsieur FINK)

Sans vote

Monsieur Fink demande si les travaux ont bien été réceptionnés par un organisme de contrôle.

Le Syndic informe qu'il s'est chargé de la réception des travaux et souligne que le tableau est relié directement à « un départ spécifique des garages »

Monsieur Jeanmart ayant connaissance de ce dossier, indique à l'Assemblée Générale le déroulement des travaux qui ont été effectués ainsi que la conclusion de ce dossier. Dans le but de terminer les travaux d'électricité votés en 2015, l'Assemblée Générale propose qu'un compteur de passage soit placé afin de calculer la consommation des garages.

26 Point d'information : Suivi du dossier de mise en conformité des statuts

Sans vote

Le Syndic informe l'Assemblée Générale de l'état d'avancement concernant le dossier de mise en conformité des statuts.

L'Assemblée Générale prend acte de cette information.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h00

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C. Art 577-9§2)

Bruxelles, le 12/04/2016



Julien MICHIELS
Building Manager



Sarah LIEGEOIS
Directeur



Monsieur COOL
Président de séance

ACP 561 LE BEAUFORT

AG DU 12/04/2016

Nom	Q 1	P R	Quotités	Personnes
BASECQZ GF	4		0	0
BRUNO SANI	29		0	0
BYCZKOWSK	33 P		33	1
CARLIER MAI	4 R		4	1
COOL - DALC	74 P		74	1
CROHAIN - LI	37 R		37	1
CRUYT SABII	4 R		4	1
DE BACKER /	4		0	0
DE LIEDEKEF	34 P		34	1
DE WEVER -	33 R		33	1
DU JARDIN -	33		0	0
FINK - LEBEA	67 P		67	1
FRISON J-P &	33		0	0
HENNION - G	37 P		37	1
HILAIRE LÒI	78		0	0
JEANMART -	30 P		30	1
LUCAS - BAIZ	33 P		33	1
MERCUTIO -	33 R		33	1
MOLINA MON	33 R		33	1
MONTFORT -	29		0	0
NAVEZ CHAN	37 P		37	1
QUITIN FRAN	33 P		33	1
SANGUINETT	4		0	0
SARAOULEV,	4		0	0
SCHREINER	37		0	0
VAN ASSCHE	37 P		37	1
VANDERLINC	37 P		37	1
VANDERLINC	26 P		26	1
VANDUYNHC	37 P		37	1
VANRYKEL -	4		0	0
VEILLON ROI	33 R		33	1
VERLEYEN G	4		0	0
WAJNBERG I	45		0	0

otités totales = **1000**

Quotités	Présents
692	20
Quotités %	Présents %
69,20	64,52
	Nbr proprio total
	31

QUORUM : OK

