

AUX MEMBRES DE
L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
DE LA RESIDENCE 5286 MONTANA KENTUCKY
AVENUE H. DUNANT 3 - 5
1140 BRUXELLES

Bruxelles, le 20 mai 2014

Concerne : Procès verbal d'assemblée générale ordinaire

Le **mardi 20 mai 2014** à 18h30, les propriétaires de la résidence ACP 5286 MONTANA KENTUCKY se sont réunis en assemblée générale ordinaire dans les bureaux de en la salle de l'église Epiphanie sise rue de Genève 4 b à 1140 bruxelles

Les convocations ont été adressées par le syndic.

La séance est ouverte à 18h30, Bruno VAN HOVE, 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 59 Copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 107 forment 5360 / 10000 èmes 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.

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

01 Nomination du Président de séance (CC. art 577-6§5)

L'assemblée générale est invitée à se pronocer sur la désignation du ou de la président(e) de séance. L'assemblée général désigne en qualité de président(e) de séance : Monsieur Gelders.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

02 Désignation des Scrutateurs

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou des scrutateurs.
L'assemblée générale ne décide pas de nommer de scrutateur.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

03 Approbation des compte de l'exercice et du bilan clôturé au 31/12/2013

Monsieur Vandenbosch, commissaire aux comptes, a remis son rapport et informe l'assemblée qu'aucun point ne lui permet de remettre en doute l'exactitude de la tenue de la comptabilité.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du commissaire aux comptes, décide de ne pas approuver les comptes (récapitulatif des frais et bilan) de l'exercice clôturé au 31/12/2013.

Vote(nt) **CONTRE** : 7 copropriétaire(s) totalisant **776 / 5360** quotités.

Ont voté contre : BEYAERT - DONY (113), BLY GILBERT (118), BOTTEMANNE SABINE (118), DE VOS WILLY (75), LAMOT MARIA (70), MARCHAND MICHELINE (97), ROTHE - OUZIEL ALAIN - VIDA (185)

Vote(nt) **ABSTENTION** : 3 copropriétaire(s) totalisant **236 / 5360** quotités.

Se sont abstenus : BERCKMANS - PAPPAERT L. (47), HENRIET - DE CLEENE GERMAINE (97), PLETINCKX DOMINIQUE (92),

Résolution adoptée à la majorité absolue des copropriétaires présents et représentés.

04 Explication du rapprochement entre Foncia et Trevi et présentation de votre équipe de gestion

Le syndic présente à l'assemblée générale le rapprochement des sociétés Foncia et Trevi.

Le syndic présente aussi l'équipe qui a repris la gestion de la copropriété et ce depuis juillet 2013, à savoir :

Gestionnaire : Monsieur Bruno VAN HOVE - 02/663.48.78 - bvanhove@trevi.be

Assistants : Mademoiselle Valérie WATRIN - 02/787.31.52 - vwatrin@trevi.be

Mademoiselle Fiona REMERIE - 02/663.48.55 - fremerie@trevi.be

Comptable : Monsieur Julien DETAILLE - jdetaille@trevi.be

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

05 Décharge au Commissaire aux comptes

L'assemblée générale donne décharge au Commissaire aux comptes interne, à savoir le conseil de copropriété, pour le contrôle trimestriel sur l'exercice du 01/01/2013 au 31/12/2013.

L'assemblée générale donne décharge au Commissaire aux comptes externe, à savoir Monsieur Vandebosch, pour le contrôle annuel sur l'exercice du 01/01/2013 au 31/12/2013.

L'assemblée générale donne décharge sous réserve que les remarques de Monsieur Gelders soient levées.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

06 Décharge aux membres du Conseil de Copropriété

L'assemblée générale donne décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour l'exercice de leur mission du 01/01/2013 au 31/12/2013.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

07 Décharge au Syndic

L'assemblée générale donne décharge au syndic Foncia pour l'exercice de sa mission du 01/01/2013 au 30/06/2013.

L'assemblée générale donne décharge au syndic Trevi pour l'exercice de sa mission du 01/07/2013 au 31/12/2013.

Vote(nt) **CONTRE** : 8 copropriétaire(s) totalisant **808 / 5360** quotités.

Ont voté contre : BLY GILBERT (118), BOTTEMANNE SABINE (118), DE VOS WILLY (75), LAMOT MARIA (70), MARCHAND MICHELINE (97), POURBAIX PASCALE (120), TERWAGNE - ROBERFROID (118), VAN NEERSTRAETEN MONIQUE (92)

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **92 / 5360** quotités.

Se sont abstenus : PLETINCKX DOMINIQUE (92),

Résolution adoptée à la majorité absolue des copropriétaires présents et représentés.

08 Nomination du Conseil de Copropriété

L'assemblée générale désigne comme membres du Conseil de Copropriété conformément aux dispositions du Règlement de Copropriété et ce pour une durée d'un an:

Monsieur Gelders se présente comme membre du Conseil de Copropriété mais retire sa candidature au vue des événements.

Montana

Président: Monsieur Pietquin

Assesseur(s): Monsieur Bly

Kentucky

Président: Madame Terwagne

Assesseur(s): Madame Van Neerstraeten

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

09 Nomination du Commissaire aux Comptes

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.

L'Assemblée Générale donne mandat au Conseil de Copropriété pour le choix d'un nouveau Commissaire aux Comptes externe pour le contrôle annuel de la comptabilité assisté par le conseil de copropriété au poste de Commissaire aux Comptes interne pour le contrôle trimestriel de la comptabilité.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le Commissaire aux Comptes qui fera part de ses remarques au Syndic au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle il fera rapport. Le Syndic émet toutes réserves quant aux documents originaux qui quitteraient ses bureaux.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

10 Présentation du nouveau syndic potentiel

Les différents syndicats présents se présentent à l'assemblée générale et présentent leur société.

11 Election du nouveau syndic

L'assemblée générale, après délibération, décide de pas continuer avec TREVI et décide que le préavis se termine à la clôture de 30 juin 2014, avec une indemnité de 3 mois d'honoraires à TREVI.

L'assemblée générale, après délibération, décide de nommer comme syndic, pour la gestion de la copropriété MANAGIM.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

12 Signature de la Convention entre le Syndic et l'Association des Copropriétaires

L'assemblée générale désigne le conseil de copropriété pour procéder à la signature de la Convention entre ~~TREVI Services s.a.~~ et l'association des Copropriétaires.

MANAGIM

13 Mise en conformité ascenseur M & K

13 a Proposition de mandater un expert pour la réalisation de ces travaux

L'assemblée générale, après délibération, décide de reporter ce point de travaux à l'assemblée générale prochaine.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

13 b Mise en conformité et choix de l'entreprise.

L'assemblée générale, après délibération, décide de reporter ce point de travaux à l'assemblée générale prochaine.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

14 Réfection du pignon de la copropriété et mandat à donner au bureau Architectura

L'assemblée générale, après délibération, décide de reporter ce point de travaux à l'assemblée générale prochaine.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

15 Mise en conformité de l'éclairage extérieur du parc

L'assemblée générale, après délibération, décide de reporter ce point de travaux à l'assemblée générale prochaine.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

☐ **16 Placement de caméras dans les parties communes intérieurs et extérieurs**

16 a Placement de caméras dans les parties communes intérieurs et extérieurs au M & K

L'assemblée générale, après délibération, décide de reporter ce point de travaux à l'assemblée générale prochaine.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

16 b Placement de caméras dans les garages du MKDO

L'assemblée générale, après délibération, décide de reporter ce point de travaux à l'assemblée générale prochaine.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

17 Placement de blocs de secours dans les cages d'escaliers, garages et placement de plafonniers économiques sur les paliers

☐ **17 a Placement de blocs de secours dans les cages d'escaliers, garages et placement de plafonniers économiques sur les paliers**

L'assemblée générale, après délibération, décide de mandater la société DOURTE pour ce travail.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

17 b Placement de blocs de secours dans les garages souterrains du MKDO

L'assemblée générale, après délibération, décide de mandater la société DOURTE pour ce travail.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

18 Remise en peinture des châssis des façades avant/arrières et des pignons MKDO

L'assemblée générale, après délibération, décide de reporter ce point de travaux à l'assemblée générale prochaine.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

19 Placement de calorimètres et compteurs d'eau à relevés à distance pour MKDO

L'assemblée générale, après délibération, décide de reporter ce point de travaux à l'assemblée générale prochaine.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

20 Placement de barrières au parking extérieurs

L'assemblée générale, après délibération, décide de reporter ce point de travaux à l'assemblée générale prochaine.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

21 Proposition de l'opportunité de changer de jardinier

L'assemblée générale, après délibération, décide de mandater la société LA SERRE OUTILS pour l'entretien du jardin.

Le syndic informe que la copropriété DO marque aussi son accord sur ce changement et choix de la société LA SERRE OUTILS.

☐ Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

22 Budget Prévisionnel (CC. Art. 577-854, 18°)

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

L'assemblée générale en prend acte.

23 Dépenses courantes - Fixation des appels de provisions

Le budget pour l'exercice du 01/01/2014 au 31/12/2014 est établi à partir du budget de l'exercice précédent et arrêté à la somme de 260.000,00 €.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

24 Fixation du Fonds de Réserve MONTANA & KENTUCKY

Fonds de réserve :

☐ L'Assemblée Générale marque son accord pour procéder à des appels pour le fonds de réserve pour un montant de 7.500,00 €/entrée pour l'exercice du 01/01/2014 au 31/12/2014.

Fonds de travaux :

L'Assemblée Générale marque son accord pour procéder à des appels pour le fonds de travaux pour un montant de 7.500,00 €/entrée pour l'exercice du 01/01/2014 au 31/12/2014.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

25 Fixation de l'avance du fonds de roulement M & K

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur le maintien du fonds de roulement.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

26 Financement des travaux

L'assemblée générale décide de financer les travaux votés aux points :

17a : fonds de Réserve de travaux

17b : fonds de Réserve de travaux

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

27 Fixation de l'enveloppe budgétaire pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires mais relevant de l'intérêt général de l'ACP

L'assemblée générale décidé fixer l'enveloppe budgétaire à 10.000,00 €/an/MK.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

28 Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel un cahier de charges et une mise en concurrence des entreprises sont obligatoires

L'assemblée, après en avoir délibéré, définit le montant de 50.000,00 €/bâtiment pour lequel un cahier des charges et une mise en concurrence des entreprises sont obligatoires.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

29 Politique Fournisseurs Agréés

Pas d'objet.

☐ **30 Adhérer au contrat cadre auprès de la société Electrabel**

Pas d'objet.

31 Adaptation des statuts de la copropriété MK (loi du 2 juin 2010 modifiant le Code Civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion, dispositions transitoires §2)

31 a Sous seing privé ou par acte notarié

L'assemblée générale marque son accord pour l'adaptation de ses statuts par un acte notarié.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

31 b Nomination du notaire

L'assemblée générale marque son accord pour la nomination du notaire DE STOOP.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

☐ **31 c Mot à mot ou sur base d'un acte standard**

L'assemblée générale marque son accord pour l'adaptation de ses statuts par acte standart.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

31 d Pouvoir à accorder à TREVI afin de représenter l'Assemblée des copropriétaires lors de la signature de l'acte notarié.

L'assemblée générale, décide de nommer le syndic en place au moment de la signature de l'acte.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

32 Procédure de recouvrement des frais communs et charge privatives (procédure en annexe)

L'assemblée générale, après délibération, décide de reporter ce point à l'assemblée générale prochaine.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.



33 Point d'information sur le dossier IBGE dans le dossier de pollution du sol

Monsieur Van Hove a informé l'assemblée de l'état d'avancement.

34 Point demandé par Monsieur Trumpy : tenue d'une assemblée générale pour MK et une autre pour DO

Monsieur Trumpy a contacté et écrit au syndic pour informer que le mode de gestion de la copropriété ne correspondait pas aux prescriptions reprises dans l'acte de base. A savoir, qu'il existe bien 2 copropriétés distinctes. La première étant MK et la deuxième DO avec une partie commune comprenant le jardin, les parkings communs et la chaudière.

Après vérification de ces données, le syndic confirme ces dernières et informe que le nécessaire a été fait pour répondre à l'acte de base.

Dès lors, toutes demandes, offres, devis, courriers, mails,..... seront établis au nom de la copropriété concernée. Ensuite des comptes en banques seront établis pour chacune des copropriétés.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

35 Rappel du ROI : règlement d'ordre intérieur

Le syndic demande aux copropriétaires occupants et non occupants de respecter et faire respecter les règlements d'ordre intérieur de la copropriété.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, la séance est levée à 23h00.

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



BRUNO VAN HOVE
Gestionnaire



SARAH LIEGEOIS
~~Administrateur~~
Manger



Le président

Les copropriétaires

Copropriétaires présents :

Madame BERCKMANS - PAPPAERT L. (47) - M. et Mme BEYAERT - DONY (113) - Monsieur BLY GILBERT (118) représentant Monsieur DE VOS WILLY (75), Madame MARCHAND MICHELINE (97) - Madame BRUNELLE-BERTLING A. (70) - CHRISTODOULOU DE GRILLET (0) représentant Madame POURBAIX PASCALE (120) - Madame DECLERC MARIE-CLAIRE (92) - Madame DEGUELDRE CLAIRE (75) représentant Madame LAMOT MARIA (70), M. et Mme ROTHE - OUZIEL ALAIN - VIDA (185) - Mr. et/ou Mme DELLIS (113) - Madame DENIS (125) - Mademoiselle DESCAMPS ELIANE (70) représentant Madame HENRIET - DE CLEENE GERMAINE (97) - M. et Mme DOGNAUX - HENRY (92) - Monsieur FRIPPIAT YVES (70) - M. et Mme GELDERS - SONCK (97) représentant M. BEGINE EMILIER (92), Madame BONTEMPS LILIANE (70), M. et Mme DEWAELE - JACQUEMART (92), Madame DEWIT NADIA (70), Mr. et/ou Mme FONTAINE FRANCOIS (92), MEVROUW LENAERTS - MOORTGAT (120), Mr. et/ou Mme LEPAGE (113), Madame PEETERS IRENA (72), Madame VAN BELLE JULIA (92) - Mademoiselle HEMBLEMENNE PATRICIA (97) - JENNES MICHEL (0) représentant M. et Mme POURBAIX - JENNES (115) - Madame KANDARA STEPHANIE (97) - Monsieur LECLERCQ JACQUES (68) - Mr. et/ou Mme LOPEZ - GOMEZ (118) - Monsieur MAFUTA BOOTOO NZIO TONY (113) - Madame MARQUES DOS SANTOS (94) - Mr. et/ou Mme MERTENS - KROGER (92) - M. et Mme MOTTET - DESPA JOSEPH (111) représentant MASSART DENISE EP. LARSIMONT (97), Mme MOTTET ISABELLE (5) - PIETQUIN (0) représentant Monsieur WIERTZ JEAN-PAUL (70) - M. et Mme PIETQUIN-SANCHEZ CONSUELO (118) - Madame PLETINCKX DOMINIQUE (92) - Mr. et/ou Mme ROSSAINT F. (102) - Madame SELLIER SAGAYA (72) - SIEREN MICHELINE (0) représentant Madame BOTTEMANNE SABINE (118) - Madame SIMON ODETTE (2) - M. et Mme TERWAGNE - ROBERFROID (118) - M. et Mme THIRY - BRAUNS (116) - Mr. et/ou Mme UBEDA CEJUDO (94) - Monsieur VAN CROMBRUGGE RENE - GUY (121) représentant M. et Mme DEMARET-VAN OOSTERZEE ROGER (92), Mr. et/ou Mme GARAIN G. (113), Madame WICKMAYER VIVIANE (70) - Mr. et/ou Mme VAN DAM - MOORS (92) représentant Madame HARMEGNIES - DEMETS (92) - Mr. et/ou Mme VAN ESPEN (118) - Madame VAN NEERSTRAETEN MONIQUE (92) - Mr ou Madame VANHORICK - LECLERCQ MICHELE - PHILIPPE (70) - Mme VOGEELEER AUGUSTA (47) - Madame WALLEMACQ JANINE (5) -

Copropriétaires représentés :

M. BEGINE EMILIER (92), Madame BONTEMPS LILIANE (70), Madame BOTTEMANNE SABINE (118), Monsieur DE VOS WILLY (75), M. et Mme DEMARET-VAN OOSTERZEE ROGER (92), M. et Mme DEWAELE - JACQUEMART (92), Madame DEWIT NADIA (70), Mr. et/ou Mme FONTAINE FRANCOIS (92), Mr. et/ou Mme GARAIN G. (113), Madame HARMEGNIES - DEMETS (92), Madame HENRIET - DE CLEENE GERMAINE (97), Madame LAMOT MARIA (70), MEVROUW LENAERTS - MOORTGAT (120), Mr. et/ou Mme LEPAGE (113), Madame MARCHAND MICHELINE (97), MASSART DENISE EP. LARSIMONT (97), Mme MOTTET ISABELLE (5), Madame PEETERS IRENA (72), M. et Mme POURBAIX - JENNES (115), Madame POURBAIX PASCALE (120), M. et Mme ROTHE - OUZIEL ALAIN - VIDA (185), Madame VAN BELLE JULIA (92), Madame WICKMAYER VIVIANE (70), Monsieur WIERTZ JEAN-PAUL (70), **sont présents ou représentés : 59 / 107 copropriétaires, totalisant - 5360 / 10000 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

Monsieur BASTINO JORGE (70), M. BLOMMAERT - HENDERICKX (120), Madame BLONDEAU DANIELLE (92), Mme BOYAERT (97), Madame CIFRE-GELABERT CELINE (92), Madame COLLIN M. (97), Monsieur CORNETTE DANIEL (75), Monsieur COURMONT NICOLAS (70), Monsieur DE REES STEPHANE (75), Madame DENIZLI - SAFRAN (97), M. et Mme DEVONDEL - DE BRY (92), Madame DOUMONT NATHALIE (90), M. EVEILLARD FABRICE (94), S.A. FOMINVEST (97), Mademoiselle FREMY VALERIE (70), Mme GEELEN MURIELLE (97), Madame GILBERT LINDA (94), Monsieur GOUBAU PIERRE (97), M. HARMEGNIES PHILIPPE (5), M. et Mme HERMANN DONGMO TAMEZE (92), Mademoiselle HEYDEN KARIN (118), Mr ou Madame ISLER - GOLGER (92), Madame JAMAR PAULE - SWOLFS (97), JOPPART - RENTIER (5), M. et Mme KABIR - KHALFI (92), Monsieur KANDIYOTI EROL (92), Monsieur KANDIYOTI METIN (99), Monsieur KATSIKAS NIKOALOS C/O CABINET CARLIER (92), Madame KAYEMBE NATHALIE (92), KERKFABRIEK ST KATER (387), Madame LACROIX RENEE (92), Madame LECANTE ANNE (118), M. et Mme METZ - LONCIN (92), Monsieur PIRARD ANDRE (75), Mr. et/ou Mme PRAET - MAZAY A. (97), RUPP-BOWEN c/o EPIMMO nv/sa PHILIPPE ELEWAUT (70), Messieurs SCHMIT c/o CABINET CARLIER (123), Monsieur SIGALAS STYLIANOS (187), Mr. et/ou Mme VAN CAMPENHOUT-MOUTA LOPES (113), Mr. et/ou Mme VAN DE STEEN - GROGNARD (118), Madame VAN ERMENGEM GILBERTE (70), Monsieur VAN HAL V. (70), Madame VAN RILLAER DOMINIQUE (92), Madame VAN SCHEVENSTEEN MARTINE (113), M. VAN STEENBRUGGE OSCAR (72), Madame VAN WERVEN MARTHE (70), Mme VANHALEWYN BENEDICTE (92), Monsieur VITRIER RENE (97) **sont absents ou non représentés : 48 / 107 copropriétaires, totalisant - 4640 / 10000 tantièmes généraux.**