

Association des copropriétaires / Vereniging van medeëigenaars  
RESID. « BEAUMESNIL »  
Avenue Edouard Bénès 185 Edouard Bénèslaan  
BRUXELLES 1080 BRUSSEL

BCE : N°

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE  
DES COPROPRIETAIRES TENUE LE 06 JANVIER 2014**

L'assemblée générale des copropriétaires de l'ACP « BEAUMESNIL » se tient au Bowling « BOWLMASTER » - salle de réunion au 1<sup>er</sup> étage - rue Auguste Van Zande 45 à 1080 Bruxelles. La séance est ouverte à 19 h. 15'

**Art. 577 - 6 § 10 :** Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenu.

**Art. 577-11/2 C :** Un copropriétaire peut, à sa demande obtenir, une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé. Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable. Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

Le syndic explique comment demander la tenue d'une assemblée générale Art 577-6 C.Civ

**1. Formalités statutaires**

1.1. La liste des présences est signée par les intéressés et les procurations sont déposées.

1.2 Il est constaté que les copropriétaires présents ou représentés sont 8/14 et ils détiennent 710 voix sur 1 000. Attendu qu'il s'agit d'une seconde assemblée pour faute de quorum, l'assemblée est constituée et peut délibérer valablement.

Présidente : Mme OLIVIER

Secrétaire de séance : Monsieur Patrick EVRARD

Tous deux sont élus à l'unanimité des voix

**2. Approbation des comptes (01/01/2012 – 31/12/2012)**

Le nouveau syndic ayant pris ses fonctions fin novembre 2012 a établi la comptabilité exercice 2012 sur base des informations communiquées dont le décompte est expliqué.

La comptabilité a été transmise pour les vérifications (factures, extraits bancaires) au commissaire aux comptes à savoir Mme VERDBOIS

- Rapport commissaire aux comptes. Le syndic fait lecture du rapport établi

A la question « Etes-vous pour l'approbation des comptes exercice 2012 ? »

ONT REPONDU	OUI :	710 quotités
	NON :	0 quotité

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenu : NEANT  
L'assemblée générale approuve les comptes à l'unanimité des voix soit 100%  
A la même majorité, décharge est donnée au syndic quant à sa gestion.

### **3. Explication comptabilité 2013**

Le syndic explique le décompte et le bilan en détail attendu que la copropriété utilise du fonds de réserve comme fonds de roulement Ce qui est strictement interdit par la loi

### **4. Constitution d'un fonds de roulement**

Attendu que le fonds de roulement s'élève à 3.466,19 Eur ce qui est totalement insuffisant.  
Celui-ci doit correspondre à 5 mois de fonctionnement

Le fonds de roulement sera porté à 12.000 Eur

Proposition de faire deux appels de fonds : le premier vers la mi février et le second à la mi mai

Ces décisions sont approuvées à l'unanimité des voix

### **5. Permis d'environnement: travaux à effectuer**

Le permis d'environnement a été octroyé dont plusieurs travaux doivent être réalisés (cfr doc annexé) avec dates imposées

### **6. Règlement d'ordre intérieur**

Point pour prochaine assemblée

### **5. Penthouse: URBANISME – problématique terrasse**

Des travaux pour éviter les infiltrations dans l'appartement du dessous seront effectués

Au préalable il sera fait appel à la société BMC Service pour origine des dégâts

### **6. Assurances: sinistre procédure à suivre**

Dans le cas où un sinistre est survenu dans une partie privative :

Le syndic doit recevoir des photos, devis pour la remise en état dont ces éléments seront communiqués à la compagnie d'assurance.

Le propriétaire doit prendre les mesures urgentes et conservatoires en vue de ne pas détériorer une autre partie commune ou privative.

Ensuite un expert est désigné par la compagnie dont rapport d'expertise à l'amiable est rédigé et signé par le sinistré en cas d'accord sur le montant. Dans ce cas, le propriétaire peut faire exécuter tous les travaux de remise en état

En effet, un syndic n'a pas à intervenir dans une partie privative.

A la fin de séance et après lecture ce procès-verbal de 4 pages est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires (article 577-6 §10)

**Rappel : Art 577-6 § 3 :** La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication

Tous les points inscrits à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à : 21h35'

Mme OLIVIER  
Présidente de séance

P. EVRARD  
Syndic et secrétaire de séance

*olivier*  
*Meurille*

*Hillier*

*Gebara*

ACP Beaumesnil  
Avenue Edouard Benes, 185  
1080 Molenbeek- St-Jean

## COMPTES 2012

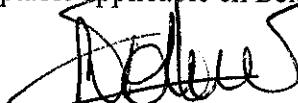
### Rapport du Commissaire aux comptes

En vertu de mon mandat de commissaire aux comptes, j'ai examiné les documents concernant la comptabilité de la copropriété qui m'ont été transmis par le syndic.

J'ai constaté que les factures ont bien été payées et que les extraits bancaires sont en adéquation avec les factures reçues. Les sommes créditées représentent le paiement des charges dues par les copropriétaires, selon les relevés de charges trimestrielles qui leur ont été envoyées.

Des prélèvements en liquide ont été faits pour alimenter la caisse qui a servi à payer des fournitures et prestations de services non facturés.

Après analyse, je déclare que les comptes annuels, clos le 31 décembre donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la copropriété, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.



Livine Verdbois

## ARTICLE 4. CONDITIONS D'EXPLOITATION

### A. Délais d'application des conditions d'exploitation et documents à transmettre

1. Les conditions d'exploiter fixées dans cet article et à l'article 5 sont d'application immédiate.
2. En dérogation au point 1 qui précède, un délai est accordé pour l'application de certaines conditions d'exploitation ainsi que pour la transmission de certains documents :

Délai	Conditions d'exploiter et documents à transmettre à l'IBGE	Référence du permis
* 1/07/2014	<p><b>Preuves du respect des conditions relatives à la sécurité incendie et de mise en conformité des chaufferies, notamment :</b></p> <p><b>Pour le parking :</b></p> <p>La réalisation de sorties de secours selon l'une des deux propositions énoncées par le S.I.A.M.U. (photos, factures,...)</p> <p>La réalisation d'une ventilation de parking conforme aux dispositions du §B.3 et au « plan de sous-sol – projet de ventilation » joint au présent permis (photos, factures,...)</p> <p>La mise en place d'extincteurs et d'un éclairage de sécurité conforme aux dispositions du §B.1. (photos)</p> <p>Le marquage des plafonds bas par un marquage adéquat (photos)</p> <p><b>Pour les chaufferies :</b></p> <p>Mise en place d'une porte Rf 1/2h avec système de fermeture automatique pour les ACP « Manoir », « Vondel », « Caravelle », « Beaumenil » et « Eurydice » (photos, factures,...)</p> <p>Mise en place d'un système de fermeture automatique sur porte d'accès pour l'ACP « Benès » (photos, factures,...)</p> <p>Mise en place de parois Rf 1h pour les ACP « Vondel », « Benès », « Neptune », « Caravelle », « Beaumenil » et « Eurydice » (photos, factures,...)</p> <p>Mise en place d'une ventilation basse pour les ACP « Benès », « Neptune » et « Beaumenil » (photos, factures,...)</p> <p>Mise en place d'un point de coupure de gaz à proximité de la porte d'accès à la chaufferie (telle que définie au §B.2. point 2.5) pour les ACP « Benès » et « Beaumenil »</p>	Art. 4, § B.1. Point 2 et §B.2.

1/07/2014 **	Transmission d'une copie de l'attestation de conformité des installations électriques basse tension liées aux installations classées	Art. 4, § B.1. Point 2 et §C.4.
1/07/2014	Transmission de la preuve de placement des emplacements pour vélos comme spécifiés sur le plan joint au présent permis	Art. 4, § C.5.
1/07/2014	<p>Transmission de la preuve de vidange (par collecteur agréé), dégazage et nettoyage des deux citernes à mazout ayant fuis.</p> <p>Transmission de la preuve de contrôle des deux autres citernes, réalisé conformément aux dispositions du §B.4 point1.4.</p> <p>Rem : notification de l'éventuelle mise hors service des citernes et de changement de combustible pour les chaudières</p>	Art. 4, § B.4.

- \* ce délai ne dispense en rien l'exploitant de se mettre **immédiatement en conformité avec l'avis du service d'incendie.**
- \*\* ce délai ne dispense en rien l'exploitant de mettre **immédiatement en conformité ses installations électriques.**