

ref : BOURGET-OJ-AG-2015-01-18

Bruxelles, le 18 Janvier 2016

Concerne :ACP LE BOURGET -1, Rue Georges de Lombaerde à 1140 Bruxelles

PROCES-VERBAL AG 18 Janvier 2016

1.- Vérification des présences, des procurations, des droits de vote et validité de l'assemblée.
Double quorum requis (50% de copropriétaires et/ou représentés et 50% des quotités)

Nombre de copropriétaires présents : 18/25
quotités représentées : 771/1000

L'assemblée Générale est valablement constituée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales et aux statuts de l'ACP LE BOURGET

L'assemblée Générale aborde l'ordre du jour et prend les décisions actées ci-après :
La séance est ouverte à 18.15 heures

2.- Nomination d'un Président de séance et d'un secrétaire

L'assemblée désigne Mr. Loos comme président et le syndic comme secrétaire à l'unanimité

3.- Rapport du Commissaire aux Comptes, Contrôle Copropriété sprl, sur les comptes dernièrement transmis. (ci-joint son rapport)

Mr. Walckiers explique et donne des détails sur son rapport du 05.12.2015. Mr. Walckiers propose d'approuver les comptes et le bilan.

Il y a un stock de 3 clefs dans le bureau du Syndic : 219,00 Euro

Mr. Walckiers propose de transférer le solde Jonet vers le fonds de réserve.

L'assemblée approuve les comptes 01.10.2014-30.09.2015, approuve le bilan au 30.09.2015 et marque accord pour les transferts dans le fonds de réserve.

4.- Approbation des comptes couvrant la période du 01.10.2014 au 30.09.2015.
Approuvé à l'unanimité.

Carina Laurent IPI n° 504575 Membre Chambre des Experts (KAVEX)	Garantie des fonds Assurance Prof. Allianz Police n° ZCN600033273	Borgstel. Allianz Verzekering BA polis nr. ZCN600033273	Carina Laurent BIV n° 504575 Lid Kamer Experten (KAVEX)	Ondernemingsnr.: 0848 968 447
---	---	---	---	----------------------------------

5.- Approbation du bilan au 30.09.2015.

Approuvé à l'unanimité.

6.- Décharge à donner à :

1. Syndic IMMO-LAURENT : Mme Carina Laurent
2. Conseil de Copropriété
3. Commissaire aux Comptes : Contrôle Copropriété : Mr Walckiers

L'assemblée donne décharges au Syndic Immo Laurent, au Conseil de Copropriété et au Commissaire au comptes Jacques Walckiers à l'unanimité.

7.- Approbation du budget de la période du 01.10.2015 au 30.09.2016. (voir comparatif + proposition de budget ci-joint)

Budget présenté dans le tableau du 01.10.2015 pour 2015/2016 : 49.000€ approuvé à l'unanimité.

8.- Fixation des appels de provisions pour 2015-2016.

PROPOSITIONS D'APPELS : 2015-2016

01.10.2015	13.000,00 €
01.01.2016	12.500,00 €
01.04.2016	12.000,00 €
01.07.2016	11.500,00 €
01.10.2016	13.000,00 €
01.01.2017	12.500,00 €

L'assemblée à l'unanimité approuve les appels de provisions et le budget.

9.- Procédure judiciaire en cours : néant

10.- Mise en concordance entre le règlement de copropriété et la loi du 2 juin 2010.

Mr. Arquin Geoffroy (e-juris) a envoyé le projet règlement de copropriété
Le texte a été mis en concordance. Le syndic a reçu le projet de e-juris le 18.01.2016

Le syndic envoie un exemplaires par mails aux copropriétaires.

L'assemblée devra voter cette mise en concordance lors de la prochaine assemblée..

Carina Laurent IPI n° 504575 Membre Chambre des Experts (KAVEX)	Garantie des fonds Assurance Prof. Allianz Police n° ZCN600033273	Borgstel. Allianz Verzekering BA polis nr. ZCN600033273	Carina Laurent BIV n° 504575 Lid Kamer Experten (KAVEX)	Ondernemingsnr.: 0848 968 447
---	--	--	---	----------------------------------

11.- Changement des quotités de Trabeco : adaptation de l'acte de base : Maître D'hondt

Maître D'Hondt n'a pas donner de réponse sur divers courrier du syndic.

Le syndic se renseigne auprès d'un autre notaire pour faire un projet acte de base qui devra être approuvé par l'assemblée et inclure le règlement de copropriété.

12.- Respect du Règlement d'Ordre Intérieur

Le syndic explique que tous habitants doivent respecter le règlement d'ordre intérieur. Un propriétaire qui loue son appartement doit intégré ce règlement d'ordre intérieur dans son contrat de bail.

13- Elections statutaires :

- 13. 1. Syndic : Mise à jour du contrat : prestations tarifs 2016
- 13. 2. Conseil de Copropriété
- 13. 3. Commissaire aux Comptes

Délégué de propriétaires :

L'assemblée fait un tour de table. Personne ne veut prendre le rôle de délégué de conseil de copropriété.
 Mr. Loos après toutes ces années démissionne en tant que conseil de copropriété.

Syndic :

L'assemblée à l'unanimité prolonge le mandat de Mme Laurent jusqu'au 31.12.2016 à l'unanimité. Le contrat date de 2010. Il doit être actualisé avec la Loi. Les honoraires ne changent pas à part l'indexation et des frais d'administration sont de 10%/mois au lieu de travailler avec un forfait annuel.

Commissaires aux comptes :

L'assemblée à l'unanimité désigne la sprl Contrôle Copropriété (Mr. Walckiers) comme commissaire aux compte à l'unanimité.

14.- Travaux à réaliser :

- 14.1.Ascenseur : voir procès-verbal de l'assemblée du 5 mars 2012 : mise en conformité : comparaison des devis,
- 14.2.Réplacement chauffage à envisager : interventions privatifs : 1 x /an
- 14.3. Entretien sous-sol et parkings
- 14.4. Divers

14.1 Il y a pas que la mise en conformité à faire de l'ascenseur il y a aussi le moteur qui est usé.

L'assemblée décide de commander la mise en conformité chez Otis, le syndic demande devis moteur, et demande à l'expert Dussart d'examiner l'ensemble. Il faut parvenir de modifier ce contrat de Otis actuelle, pour éviter les reconduction tous les 10 ans. Le Conseil de copropriété prendra la décision.

Carina Laurent IPI n° 504575 Membre Chambre des Experts (KAVEX)	Garantie des fonds Assurance Prof. Allianz Police n° ZCN600033273	Borgstel. Allianz Verzekering BA polis nr. ZCN600033273	Carina Laurent BIV n° 504575 Lid Kamer Experten (KAVEX)	Ondernemingsnr.: 0848 968 447
---	---	---	---	-------------------------------

14.2 : Il date de 1986 et fonctionne bien pour le moment. L'assemblée décide de garder une installation au mazout.

14.3 : L'assemblée décide que les propriétaires des parkings, s'arrangeront entre eux pour nettoyage à sec les parkings, pour éviter des problèmes avec la pompe.

14.4 : Divers : la Loi oblige de faire une analyse de amiante des parties communes. Le syndic fait le nécessaire auprès de SGS

15. Fonds de réserve :

L'assemblée décide de continuer les appels de 3000€/trimestre.
Et les travaux de l'ascenseur sera financer par le fonds de réserve.

16.- Dispositions prévues au code civil qui modifient les règlements de copropriété

a.- Fixation de la période de 15 jours pour la date de l'assemblée (art 577-4, § 1^{er}, al.4,5° et 577-6,§2, al 1)
Fixation la première quinzaine de janvier

17. Lecture et signature du procès-verbal des décisions.

Le président de l'assemblée lit le rapport point par point.

Le procès- verbal des décisions est lu et signé par les propriétaires encore présents.

La réunion se termine à 20.30 heures.

Carina Laurent IPI n° 504575 Membre Chambre des Experts (KAVEX)	Garantie des fonds Assurance Prof. Allianz Police n° ZCN600033273	Borgstel. Allianz Verzekering BA polis nr. ZCN600033273	Carina Laurent BIV n° 504575 Lid Kamer Experten (KAVEX)	Ondernemingsnr.: 0848 968 447
---	--	--	---	-------------------------------