

Le 05/06/2015

Madame MANCHERON
Rue Gray, 10/10
1040 BRUXELLES

Concerne: ACP Résidence BEAUGENCY - Rue Gray 2-10 - 1040 Bruxelles - N° entreprise 0850.309.324

Madame, Monsieur,

Ci-joint, nous vous prions de trouver votre exemplaire du Procès-Verbal de l'Assemblée Générale des copropriétaires de votre immeuble qui a eu lieu le 19 Mai 2015.

Nous vous en souhaitons bonne réception.

Les copropriétaires bailleurs doivent informer leurs locataires des dispositions qui les concernent.

Nous tenant à votre disposition pour toute information complémentaire, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments très distingués,

Le Syndic



**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DE L'ASSOCIATION
DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE "BEAUGENCY", RUE GRAY 2-10 A 1040
BRUXELLES, TENUE LE 19 MAI 2015**

L'an deux mille quinze, le 19 mai à 19h00, l'Association des Copropriétaires de la Résidence "Beaugency" s'est réunie en Assemblée Générale, suite à la convocation adressée par le Syndic de l'immeuble, en date du 27 avril 2015.

Le Syndic est représenté par Mme Pierson et Mr Basmacioglu Alexandre.

La liste des présences est jointe en annexe au présent procès-verbal.

Sont présents ou représentés, les copropriétaires représentant un total de 51.763 sur 100.000 quotités et 37 copropriétaires sur 105.

Sont absents et non représentés, les copropriétaires représentant un total de 48.237 sur 100.000 quotités et 68 copropriétaires sur 105.

ORDRE DU JOUR ET RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE

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

Le double quorum n'est pas nécessaire. 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 Mme Mancheron comme Présidente de l'assemblée générale.

L'assemblée désigne M. Bruynickx comme Secrétaire de l'assemblée générale.

Le Syndic rédige le procès-verbal.

3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 03/07/2014

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 03 juillet 2014 est acté.

4. Communication des demandes et 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 de droit de vote à l'Assemblée Générale.

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

Dont acte.

5. Rapport du Commissaire aux comptes

Le commissaire aux comptes, M. Dekeyser, est venu vérifier les comptes de l'ACP. Le rapport du commissaire est annexé au P.V. Il demande l'approbation des comptes de 2014.

6. Examen et vote pour l'approbation des comptes de gestion et du bilan arrêté au 31/12/2014

Vote à la majorité absolue

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour l'approbation des comptes et du bilan arrêtés au 31 décembre 2014.

La résolution est approuvée à l'unanimité.

7. Rapport du Conseil de copropriété et du Syndic

Paraphes



1. Travaux réalisés suivant décisions de la dernière Assemblée générale
 1. Rénovation des halls (pose de carrelage dans les 5 sas mise en peinture des portes des 5 halls location de tapis dans les 5 halls)
2. Travaux décidés mais non réalisés
 1. Rénovation des halls (mise en peinture des murs des 5 sas et 5 halls)
L'assemblée décide de repeindre les 5 halls d'entrées. La prise en charge par les charges courantes

La résolution est approuvée à l'unanimité.

3. Travaux urgents décidés par le Syndic

1. Terrasses: vétusté des joints d'étanchéité

L'assemblée décide de faire vérifier les joints des terrasses latérales (avant et arrière) au bâtiment et vérifier les joints en toiture. L'assemblée mandate le conseil de copropriété pour la décision à prendre avec un budget maximum de 10.000€. Si ce budget est dépassé, ce point sera à l'ordre du jour de l'assemblée prochaine.

La résolution est approuvée à l'unanimité

8. Rapport sur les procédures judiciaires en cours et sur les débiteurs

1. Ascenseurs (Rensonnet): suivi

Vote à la majorité absolue

Le syndic informe l'assemblée.

2. MEZ7 (Haddouch): transfert de la perte vers le fonds de réserve

L'assemblée décide de prendre le montant dû par M. Haddouch en perte via le fonds de réserve.

La résolution est approuvée à l'unanimité.

3. Mme Decoster

Ce dossier est entre les mains de l'avocat.

4. M. Mc Cartin

Ce dossier est traité en collaboration avec la représentante de M. Mac Cartin.

5. M. Ronsse

Le représentant de M. Ronsse, Immo Col Vert, propose un plan d'apurement que l'on n'a pas encore reçu. L'assemblée décide de poursuivre M. Ronsse par une procédure judiciaire.

La résolution est approuvée à l'unanimité.

9. Demandes ou observations formulées par les propriétaires

1. J9 (Ronsse): suivi de la décision de la dernière Assemblée générale suite à la demande d'installation d'un système de climatisation
2. MAG3 ou MAG8 (Magasin Ehko Okna) MAG1/MAG2 (Pharmacie Goffin): décharge au Conseil de copropriété sur la modification de l'aspect extérieur (remplacement/suppression de châssis/portes sans décision de l'Assemblée générale) (cfr. acte de base, Titre IX, Section I, point G, p. 21: "Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'Assemblée générale prise à l'unanimité des votants. Il en sera ainsi notamment des portes d'entrées des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps, des terrasses et de toutes les parties visibles de la rue, et cela même en ce qui concerne la peinture.")
3. MEZ7 (Jahja): décharge au Conseil de copropriété pour l'aménagement d'une mezzanine en habitation ou en caves avec vérification des raccordements eau/chauffage central/électricité/eaux usées.

10. Rapport sur les sinistres en cours

1. O10 (Monaco)

Paraphes

 Sbin

Le suivi a été donné et c'est en cours de finalisation.

2. H3 (Villar Sardina)

En ordre.

3. Dalle rampe d'accès garage (copropriété)

La copropriété a reçu des offres à l'époque. Le syndic va revoir les offres de MGC et Vimar. Le syndic réactualisera le devis de Vimar et demandera un 2ème devis à un autre entrepreneur. L'assemblée mandate le conseil de copropriété afin de choisir la meilleure offre.

La résolution est approuvée à l'unanimité

4. K8 (Anastasiou)

En ordre. L'assemblée demande à savoir qui à payer la facture de Gailly.

11. Examen et vote pour la réalisation de travaux – fixation du calendrier de réalisation – fixation du mode de financement - budget permettant la nomination d'un architecte conseil avec mandat au Conseil de copropriété :

Vote à la majorité des 3/4

1. Esplanade: infiltrations dans le garage

L'assemblée demande d'analyser la situation de l'esplanade via une étude d'un ingénieur-architecte, M. Lessens, avec un cahier des charges.

La résolution est approuvée à l'unanimité.

2. Escalier de secours "Etang": détérioration du revêtement mural et de son armature

L'assemblée décide de faire les travaux par City-Façade (voir devis) avec l'option "enduisage", le traitement du ferrailage et le traitement anti-graphiti sera demandé (à négocier).

La résolution est approuvée à l'unanimité.

3. Eclairage insuffisant des paliers desservant les appartements suivant le rapport de l'analyse de risque des ascenseurs par Konhef.

L'assemblée demande à l'expert, M. Dussart, son avis. Dès que le syndic recevra celui-ci, il fera des devis.

La résolution est approuvée à l'unanimité.

4. Remplacement des radiateurs en faisant appel chacun à son chauffagiste.

Le changement se fera privativement. La période de la coupure du chauffage central est entre mi-juin et mi-septembre. Les personnes souhaitant changer leurs radiateurs, vannes, etc. le feront durant cette période. La période de vidange sera précisée par le syndic.

12. Examen et vote pour la fixation des appels de provisions et de fonds

Vote à la majorité absolue

1. pour charges courantes

L'assemblée est invitée à passer au vote pour réaliser les appels de fonds pour provisions de charges mensuels. Le syndic propose un statut quo, c'ad identique à l'année passée.

La résolution est approuvée à l'unanimité.

2. pour le fonds de roulement

Pas d'appel de roulement.

3. pour le fonds de réserve

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour réaliser un appel de fonds de réserve. Les mêmes appels sont maintenus.

Paraphes

 Sbn

La résolution est approuvée à l'unanimité.

13. Examen et vote pour le budget pour l'exercice à venir - dépenses courantes - frais extraordinaires décidés durant cette Assemblée Générale

Vote à la majorité absolue

L'Assemblée est invitée à passer au vote concernant le budget proposé par le Syndic de 303.000€.

La résolution est approuvée à l'unanimité.

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

Vote à la majorité des 3/4

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour la solution à adopter pour la mise en œuvre de la mise en concordance des statuts de la copropriété :

L'assemblée décide de reporter la décision à la prochaine assemblée générale.

La résolution est approuvée à l'unanimité.

15. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures

Vote à la majorité absolue

Le syndic fait l'inventaire des fournisseurs

16. Examen et vote pour les décharges à donner concernant l'activité durant l'exercice 2014

Vote à la majorité absolue

1. au Conseil de Copropriété

L'Assemblée est invitée à passer au vote.

La résolution est approuvée à l'unanimité.

2. au Commissaire aux comptes

L'Assemblée est invitée à passer au vote.

La résolution est approuvée à l'unanimité.

3. au Syndic

L'Assemblée est invitée à passer au vote.

La résolution est approuvée à l'unanimité.

17. Examen et vote pour les nominations

Vote à la majorité absolue

1. Conseil de copropriété: membres actuels ou nouveaux membres

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour la nomination d'un Conseil de Copropriété :

- Présidente: Mme Mancheron
- Assesseur : Mme Duray
- Assesseur : M. Bruynickx
- Assesseur : M. Dekeyser
- Assesseur : M. Bastin
- Assesseur : M. Goffin

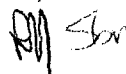
Ce sera le dernier mandat de Mme Mancheron, qui demande des candidats pour la prochaine assemblée.

La résolution est approuvée à l'unanimité.

2. Vérificateur aux comptes: membre actuel ou nouveau membre

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour la nomination de M. Dekeyser comme commissaire

Paraphes



aux comptes.

La résolution est approuvée à l'unanimité.

3. Syndic: Gestimass (rachat de MJM par Gestimass au 01/10/2014 avec reprise du contrat aux conditions existantes) ou nouveau Syndic (avec mandat au Conseil de copropriété pour signer le contrat)

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour la nomination de Gestimass comme Syndic de la copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

La résolution est rejetée à la majorité.

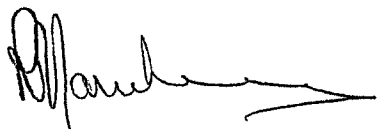
Le mandat se terminera le 30 juin 2015.

18. 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.

La séance est levée à ??h??.

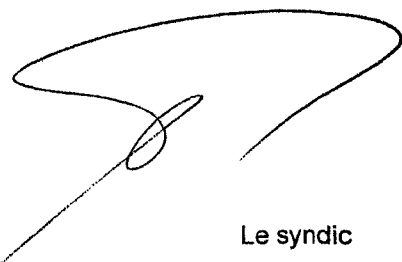
SIGNATURES



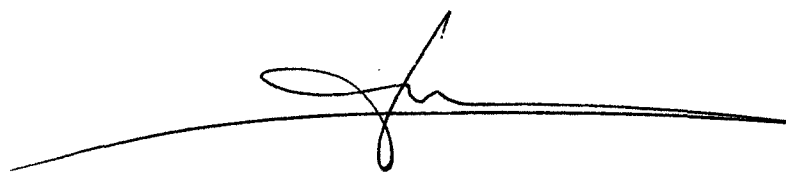
Le Président



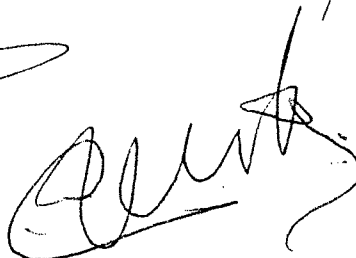
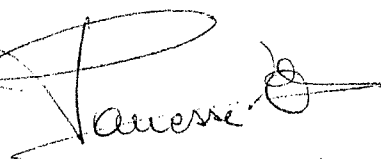
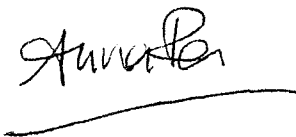
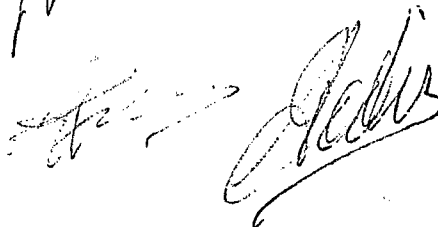
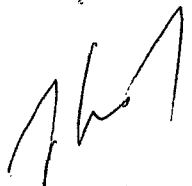
Le Secrétaire



Le syndic



Les propriétaires encore présents



Paraphes

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 19 MAI 2015
ACP RESIDENCE BEAUGENCY

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels pour l'exercice 2014 dont le total du bilan s'élève à 426.488,64 Euros.

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur les comptes annuels sur base de nos contrôles ; l'établissement des comptes relevant de la responsabilité du gestionnaire de la copropriété.

Nous avons effectué nos contrôles de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas de fraudes ou erreurs significatives.

Les soldes des comptes en banque, balance des comptes copropriétaires et balances des comptes fournisseurs peuvent être confirmés (cohérence entre les comptes individuels et les totaux au bilan, cohérence entre les soldes bancaires au bilan et les extraits de compte au 31 décembre 2014). Par sondage, la justification des soldes au bilan a été contrôlée.

De nombreux copropriétaires présentent des soldes créditeurs à fin décembre 2014 en raison de la baisse des charges en 2014 (appels de provisions supérieurs aux charges réelles en raison de la baisse du chauffage), par contre d'autres présentent d'anciens soldes débiteurs (Haddouch notamment).

Au niveau balance fournisseur, on retrouve entre autres, la facture Rensonnet (bloquée en raison du litige) et la facture Gimi (solde des travaux de sécurisation). Cette facture Gimi a été payée dans le courant du premier trimestre 2015.

L'évolution du fonds de réserve est positive. De 202.823,36 Euros à fin 2013, on passe à 270.944,61 Euros fin 2014, soit une augmentation de plus de 68.000 Euros, les dépenses ayant été de loin inférieures aux 107.997,93 Euros appelés.

Une cohérence entre le fonds de réserve 270.944,61 Euros et le compte d'épargne 275.235,74 Euros est maintenue.

A notre avis, les comptes annuels au 31 décembre 2014 donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de ACP Résidence Beaugency.

M.Dekeyser
Commissaire aux comptes