

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE L'ASSOCIATION DES  
COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE "BOTTICELLI - VERONESE" SISE AVENUE  
DU FRIOUL,53 - RUE DU KENT,34 A 1140 BRUXELLES TENUE LE 16 FEVRIER 2015**

L'an deux mille seize le 16 février à 18h30, l'Association des Copropriétaires de la Résidence " Botticelli - Véronèse" s'est réunie en Assemblée Générale, suite à la convocation adressée par le Syndic de l'immeuble, en date du 29 janvier 2015.

Sont présents ou représentés, les copropriétaires représentant un total de 6258 sur 10 000 quotités et 17 copropriétaires sur 28

Voir liste

Sont absents ou non représentés, les propriétaires présentant un total de 3742 quotités 10 000 et 11 propriétaires sur 28

**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 est atteint. 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 Paul comme Président de l'Assemblée générale.

L'Assemblée désigne Mme Foubert comme Secrétaire de l'Assemblée générale.

Le Syndic rédige le procès-verbal.

**3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 26/02/2015**

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 26/02/2015 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.

Mme Paul lit le courrier de plaintes contre les locataires du A32. Les copropriétaires demandent moins de nuisances sonores.

**5. Rapport du Commissaire aux comptes**

Le Commissaire aux Comptes, Mme Mocquet, ayant vérifié la comptabilité de la copropriété arrêtée au 31/12/2015 fait rapport à l'Assemblée.Elle déclare que les comptes sont correctement tenus et qu'elle n'a pas relevé d'erreur ni d'omission.

Le rapport sera joint au présent procès-verbal.

**6. Examen et vote pour l'approbation des comptes de gestion et du bilan arrêté au 31/12/2015**

*Vote à la majorité absolue*

L'assemblée générale est invitée à passer au vote pour l'approbation des comptes et du bilan arrêté au 31/12/2015.

Paraphes

La résolution est approuvée

**7. Examen et vote pour les décharges à donner concernant l'activité durant l'exercice 2014-2015**

*Vote à la majorité absolue*

**1. au Conseil de Copropriété**

L'Assemblée est invitée à passer au vote et donne décharge au Conseil de Copropriété pour l'exercice écoulé.

La résolution est approuvée

**2. au Commissaire aux comptes**

L'Assemblée est invitée à passer au vote et donne décharge au Commissaire aux Comptes pour l'exercice écoulé.

La résolution est approuvée

**3. au Syndic**

L'Assemblée est invitée à passer au vote et donne décharge au syndic GESTIMASS pour l'exercice écoulé.

La résolution est approuvée

**8. Examen et vote pour les nominations**

*Vote à la majorité absolue*

**1. du Conseil de Copropriété**

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

- Président: Mme Paul
- Assesseurs: Mme Foubert, Mme Hotakainen

La résolution est approuvée

**2. du Commissaire aux comptes**

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour la nomination de Mme Mocquet comme commissaire aux comptes.

La résolution est approuvée

**3. du Syndic**

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 approuvée

**9. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures**

Le syndic informe l'assemblée qu'aucun changement de fournisseurs n'a eu lieu cette année.

Le syndic programmera un dé moussage de la toiture et nettoyage des corniches. (Accès Wodrich, Maeck, Barras, Bollie, Regnaud de la soudière, Verdins)

**10. Rapport sur les procédures judiciaires en cours**

Le syndic informe l'assemblée qu'aucunes procédures judiciaire n'est en cours pour l'instant.

**11. Rapport sur les sinistres en cours**

**1. Infiltration Mme Wodrich**

Voir point 13

**2. Infiltration garage/ Local électrique**

Paraphes





Voir point 13

**12.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 absolue*

Les statuts devaient être mis en concordance avec la loi du 2 juin 2010 pour le 1er septembre 2014. Après délibération, l'Assemblée décide de donner mandat au conseil de copropriété pour le choix du notaire et de réaliser la mise en concordance des statuts.

La résolution est approuvée

**13.Rapport sur les suites du dossier Thiran - rapport Henry/passage Dufour (bureau en stabilité) - travaux caniveau porte de garage - infiltrations garage, local électrique - facture Vinçotte**  
*Vote à la majorité des 4/5*

Après délibération l'assemblée décide de :

- Si le rapport du bureau en stabilité Dufour est négatif, l'assemblée donne mandat au syndic pour introduire une procédure judiciaire contre les entreprises Thiran

- Si le rapport du bureau en stabilité Dufour est positif, L'assemblée décide de demander au syndic de reprendre les points suivants les uns après les autres et chiffrer le montants des réparations :

- 1) Mme Barras - Humidité
- 2) Mme Wodrich - Humidité
- 3) Mme Papageorgiou - Electricité salle de douche
- 4) Descente eau pluviale garage
- 5) Avaloir devant garage
- 6) Descente terrasse Mme Kalopetrakis
- 7) Réparation des fissures dans les différents appartement concernés.

ainsi que la facture de AIB vinçotte

Après avoir chiffré les différents postes ci dessus, le conseil de copropriété en collaboration avec le syndic proposera à Thiran une intervention dans le montant. Le montant maximum pris en charge par la copropriété sera de maximum 10.000 euros.

Dans le cas ou les entreprises Thiran ne souhaitent plus intervenir, le syndic convoquera une assemblée extraordinaire.

La résolution est approuvée

**14.Examen des demandes formulées par les propriétaires**

**1. Demande de Mme Wodrich**

Point déjà soulevé précédemment

**2. Demande de M. et Mme Vuylsteke - Chrzan**

Point déjà soulevé précédemment

**15.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 générale est invitée à passer au vote pour l'approbation du budget pour l'exercice à venir.

La résolution est approuvée

**16.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 garder le statu quo.

Paraphes



La résolution est approuvée

**2. pour le fonds de roulement**

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour ne pas effectuer d'appel de fonds de roulement.

La résolution est approuvée

**3. pour le fonds de réserve**

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour ne pas effectuer d'appel de fonds de réserve.

La résolution est approuvée

**17. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal**

Le syndic donne lecture des décisions prises au cours de cette assemblée et les personnes encore présentes à la fin de la réunion sont invitées à signer le présent procès-verbal.

L'assemblée décide de placer un adoucisseur avec la société Eurodynamics.

Deux personnes ne participeront pas à la prise en charge de ce montant: Mme Bollie et Mme Barras étant donné qu'ils possèdent un adoucisseur privé.

La séance est levée à 21h00.

**SIGNATURES**



Le Président



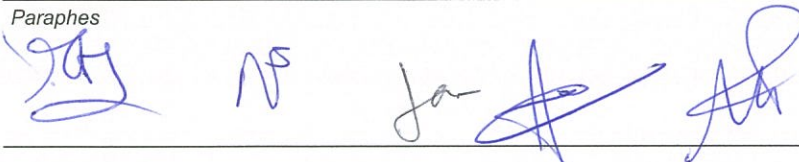
Le Secrétaire



Le syndic

Signatures des propriétaires encore présents (ci-dessous)

Paraphes





**ACP Résidence Botticelli Veronese**  
**Rapport du Commissaire aux comptes**  
**Auteur: Rita Mocquet – van Zundert**  
**Date: 8 février 2016**

**Résumé:**

Le 5 février – en présence de Mme Pierson de Gestimass – nous avons revu les comptes annuels 2015 ainsi que les documents suivants:

- Facturier
- Extraits des Comptes Bancaires (à vue et d'épargne)
- Journal Clients
- Journal Fournisseurs
- Opérations Diverses

Nous avons constaté une amélioration impressionnante dans la qualité de la gestion des comptes.

Pour information pour les nouveaux propriétaires de l'Assemblée: l'année passée nous avons refusé d'approuver les comptes de 2014 suite à plusieurs anomalies. Ns avons alors convenu d'un nombre de changements et avons approuvé les comptes lors d'un deuxième passage.

Ns avons alors convenu que je recevrais les comptes, ainsi que les décomptes, chaque trimestre pour éviter une situation similaire à l'Assemblée l'année suivante.

Pour l'année 2015 je peux confirmer que j'ai toujours correctement reçu les décomptes par trimestre et que j'ai toujours reçu une réponse à mes questions ou remarques dans un très bref délai.

Nous approuvons donc les comptes pour 2015.

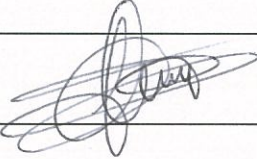

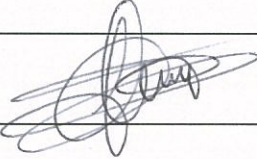
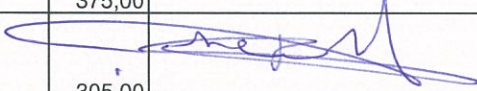

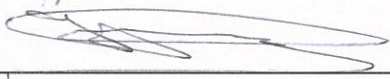
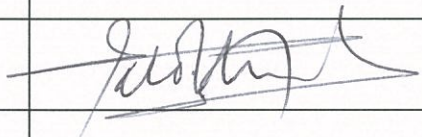
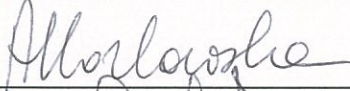
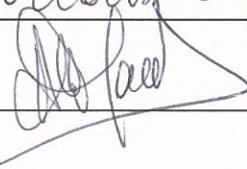
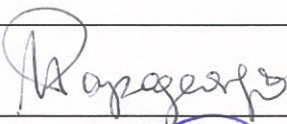


Nous avons aussi revu le budget 2016 ensemble, et celui-ci me semble raisonnable.

Une seule remarque à l'attention de l'Assemblée: en 2015 nous avons eu des coûts exceptionnels de +/- 3200 EUR pour la ventilation.

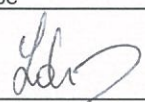
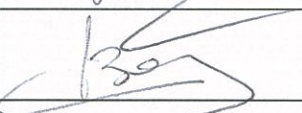

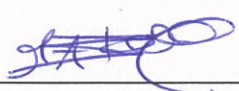
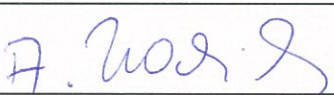
Ces coûts ont été imputés aux propriétaires, mais – vu que cette année le fonds de réserve a aussi été augmenté par un appel de fonds – il pourrait être décidé à l'Assemblée Générale de prendre ces coûts dans le fonds de réserve, ou ne plus demander un apport pour le fonds de réserve cette année 2016.



## Liste des présences AG du 16/02/2016

Lots	Quotités	Présence	Procuration
Bulteel - Jedro - B12	344,00		
Chicotte Larregola - B01	375,00		
Chrzan - Vuylsteke - A22	305,00		
Daems - Bollie - B41	338,00		
Dao-Ho - A01	375,00		
Foubert - A12	305,00		
H.O Consulting	438,00		
Hotakainen - Owusu - B13	554,00		
Hunninckx - B22	343,00		
Janssens - B11	283,00		
Kalopetrakis - Vanden Eynde - A23	328,00		
Kozlowski - A13	327,00		
Maeck - A41 (achat le 21/01/2015)	345,00		
Navarro Blanco - B21	283,00		
Nisantasli - B03	266,00		
Otto - B02	430,00		
Papageorgiou - B31	283,00		
Paul - A21	308,00		
Rao - A31	298,00		
Regnauld de la Soudière - B33	477,00		

## Liste des présences AG du 16/02/2016

Lots	Quotités	Présence	Procuration
Ruiz Vicente - A03	543,00		
Van den Brempt - Barras - B42	322,00		
Van Zundert - Mocquet - B32	345,00		
Vandenhoute-Logan - A11	308,00		
Verdins - A42	342,00		
Waplak - Kokczynska - B23	445,00		
Weglewski - A32	306,00		Wodrich
Wodrich - A33	384,00		

4659  
#####

5202-  
6258

17/28.