

**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 2017**

L'an deux mille dix-sept 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 30 janvier 2017.

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

Sont présents ou représentés, les copropriétaires représentant un total de 6096 sur 10 000 quotités et 17 copropriétaires sur 28

Sont absents ou non représentés, les propriétaires présentant un total de 3904 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 représenté par Mme Goossens rédige le procès-verbal.

3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 16/02/2016

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 16/02/2016 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, Mme Mocquet, ayant vérifié la comptabilité de la copropriété arrêtée au 31/12/2016 à transmis son rapport au Syndic.

Ce dernier lit le rapport de Mme Mocquet à l'Assemblée.

L'Assemblée insiste à ce que les décomptes soient envoyés à temps.

6. Examen et vote pour l'approbation des comptes de gestion et du bilan arrêté au 31/12/2016

Vote à la majorité absolue

L'assemblée générale est invitée à passer au vote pour l'approbation des comptes et du bilan arrêté au 31/12/2016.

La résolution est adoptée à l'unanimité.

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

Paraphes



2016

Vote à la majorité absolue

1. au Conseil de Copropriété

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

La résolution est adoptée à l'unanimité.

2. au Commissaire aux comptes

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

La résolution est adoptée à l'unanimité.

3. au Syndic

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

La résolution est adoptée à l'unanimité.

8. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures

1. Examen et vote pour la souscription d'un contrat d'entretien de l'adoucisseur

Le Syndic présente l'offre d'Eurodynamics.

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour la souscription d'un contrat d'entretien des adoucisseurs pour la somme de :

- 132,25 €/an pour ACP Botticelli et
 - 149,75 €/an pour ACP Veronese
- avec la société Eurodynamics .

Les propriétaires suivants se sont abstenus :

- Mme Bollie

La résolution est adoptée l'unanimité.

2. Examen et vote pour la souscription d'un contrat d'entretien des ventilations

Le Syndic présente l'offre de SHS.

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour la souscription d'un contrat d'entretien des ventilations pour la somme de 630,00€ HTVA/an maximum avec la société SHS (poste 2 du devis 17/930) sous réserve de l'obtention d'une meilleure offre que celle de SHS.

Le syndic se renseignera auprès d'autres fournisseurs.

L'Assemblée est également invitée à passer au vote pour ne PAS effectuer le réglage des débits dans tous les appartements sur base du devis 17/930 de la société SHS (poste 1).

Il est à noté que Mme Waplack-Kokczynska arrive à ce point soit 19h34.

La résolution est adoptée à l'unanimité

9. Rapport sur les procédures judiciaires en cours

Il n'y a pas de procédure judiciaire en cours.

10. Rapport sur les sinistres en cours

Il y plusieurs sinistres en cours :

Dégâts des eaux Mme Bollie :

Madame Bollie informe le syndic qu'elle a déjà transmis 3 fois le devis à Gestimass.

Paraphes



Dégâts des eaux Mr Dao :
Mr Dao informe l'assemblée que le problème est résolu.

Cambriolage chez Mme Foubert : Ce dossier suit son cours.

Problème d'étanchéité du bâtiment - garantie décennale:
Mme Waplack-Kokczynska (B23) informe l'assemblée que son problème d'infiltration n'est pas résolu et qu'elle n'a pas eu de retour suite à la visite de NDDETECT.

Monsieur Blondel fait rapport à l'Assemblée du suivi du dossier concernant l'intervention de la garantie décennale.
L'Assemblée insiste sur la date limite qui approche à savoir Septembre 2017.

11. Examen et vote pour fixer le montant des étrennes

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour donner des étrennes.

La résolution est refusée à l'unanimité

12. Examen et vote pour le changement de la période comptable ou de la quinzaine de la tenue de l'Assemblée Générale

Le Syndic informe l'Assemblée quant au délai trop court entre la tenue de l'Assemblée Générale et la fin de la période comptable.

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour ne pas changer la période comptable ni la quinzaine de la tenue de l'Assemblée Générale.

La résolution est adoptée à l'unanimité.

13. Examen des demandes formulées par les propriétaires

1. Demande de Mme Foubert

1. Nouvelle réglementation des poubelles

2. Impact de cette réglementation sur la copropriété

Je suppose que Gestimass a déjà fait une analyse des impacts pour ces immeubles.

Pourriez-vous nous en fournir les résultats?

Doit-on commander des poubelles (noir, jaune, bleu) supplémentaires, comment fonctionne la nouvelle couleur orange?

Y a-t-il des poubelles spécifiques à devoir acheter pour la copropriété ?

Le syndic informe l'Assemblée sur les nouvelles dispositions et conséquences pour la copropriété.

2. Demande de Mme Bollie

Mme Bollie suggère de faire un point sur le respect de certaines règles :

1. le garage n'est pas une cave

2. certaines terrasses sont également des débarras visibles de l'extérieur (image de l'immeuble ?)

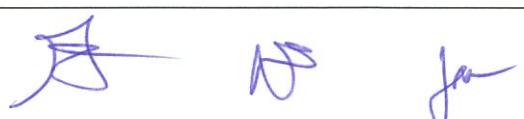
3. respect de la propreté des communs, de l'ascenseur entre les passages de la société de nettoyage.

Madame Bollie insiste sur l'impact que cela peut avoir quant à l'intervention de l'assurance en cas d'incendie.

Le syndic enverra un courrier pour demander à tous les occupants en respect avec le règlement d'ordre intérieur, de débarrasser les encombrants et objets personnels des garages et terrasses et assurer la propreté des communs.

La persistance des éléments encombrants, pourrait inciter le syndic à faire évacuer les encombrants au frais des propriétaires concernés dans un délai de 6 semaines à dater de l'envoi

Paraphes



du courrier.

3. Demande de Mme Maeck

1. Les fissures observées dans la petite buanderie de Mme Maeck lui paraissent grandir (3-4cm) :

Monsieur Blondel informe l'Assemblée qu'il n'y pas d'inquiétude à avoir.

2. Placement d'un beau paillasson à la bonne taille dans le hall d'entrée devant les boîtes aux lettres de Veronese. Tapis existant est un paillasson minable :

L'Assemblée marque son accord pour remplacer les paillassons (Botticelli et Veronese) par un nouveau discret propre et de bonne dimension.

Le syndic se renseignera auprès de Cobranet pour s'en charger.

Si non le syndic contactera Mme Paul.

4. Demande de Mr Dao

1. Installation de volets:

Monsieur Dao retire sa demande car ce dernier a installé une alarme.

2. Sécurisation de l'immeuble : Point 14.2.

3. Remplacement de la clôture de Mr Dao :

L'Assemblée marque son accord pour que Monsieur Dao explore la possibilité de changer sa clôture à ses frais en respectant quelques caractéristiques:

- Couleur verte
- Clôture Rigide
- Hauteur: MAX 1m50

Monsieur Dao consultera le conseil de copropriété et le syndic.

14. Examen et vote pour la réalisation de travaux – fixation du calendrier de réalisation – fixation du mode de financement :

Vote à la majorité des 3/4

1. Démoussage de la toiture

Le Syndic présente les offres de Delleuse, Sanijo et MadiToiture.

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour l'exécution des travaux de dé-moussage de la toiture par la société MADI TOITURE pour un budget maximum de

- 4190 EUR HTVA ACP Botticelli et
 - 4190 EUR HTVA ACP Veronese
- financé par un appel de fonds.

La résolution est adoptée à l'unanimité

2. Sécurisation de l'immeuble

L'Assemblée demande au syndic de faire régler la porte d'entrée (en verre) côté Botticelli afin d'éviter que celle-ci reste contre.

L'Assemblée demande également que le syndic lance un appel d'offres à remettre au Conseil de copropriété pour la sécurisation des portes:

- Porte dans le sas d'entrée côté Botticelli
 - Porte dans le hall d'entrée côté Veronese
- donnant accès au garage.

Le syndic est mandaté pour le choix du devis pour un budget maximum 3000 EUR financé par les charges courantes.

La résolution est adoptée à l'unanimité

Paraphes



3. Modification/suppression des structures métalliques extérieures

L'Assemblée marque son accord pour la suppression des structures métalliques extérieures le long des jardins du coté Veronese sous réserve d'acceptation de la commune.

Le syndic est mandaté par l'Assemblée pour agir dès accord de la commune sans quoi le syndic reviendra vers le Conseil de copropriété.

La résolution est adoptée à l'unanimité

15. Examen et vote pour le budget pour l'exercice à venir - dépenses courantes - frais extraordinaire

Vote à la majorité absolue

L'assemblée générale est invitée à passer au vote pour l'approbation du budget pour l'exercice à venir en tenant compte des remarques de Madame Mocquet.

La résolution est adoptée à l'unanimité

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 fixer les appels pour les charges courantes au même montant que l'exercice précédent.

La résolution est adoptée à l'unanimité

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 adoptée à l'unanimité

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 adoptée à l'unanimité

17. 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

A titre informatif, Mme Paul informe l'Assemblée d'un risque de départ pour l'année prochaine.

La résolution est adoptée à l'unanimité

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 adoptée à l'unanimité

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.

Madame Foubert fait part à l'assemblée de son mécontentement et souligne le manque de communication et de suivi de la part de Gestimass.

Elle explique également la nouvelle organisation de Gestimass sans en être convaincue.

Paraphes

La résolution est adoptée à l'unanimité

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

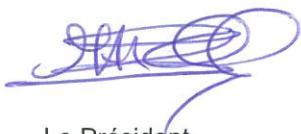
Le syndic donne lecture des décisions prises au cours de cette assemblée et les personnes encore présentes à la fin de la réunion sont invitées à signer le présent procès-verbal.

Madame Paul et Monsieur Blondel informent l'Assemblée sur la nouvelle loi concernant les chaudières individuelles.

Apparemment l'installation existante des cheminées permet déjà d'y répondre.
Le syndic vérifiera la chose.

La séance est levée à 22h45.

SIGNATURES



Le Président



Le Secrétaire



Le syndic

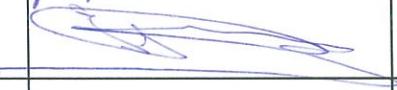
Signatures des propriétaires encore présents (ci-dessous)



Paraphes

Assemblée Générale Ordinaire du 16 février 2017

LISTE DES PRESENCES

Lots / Propriétaires	Quotités	Présent	Représenté
Bollie Catherine	338		
BULTEEL Ruben - JEDRO Monika	344		
CHICOTE LARREGOLA Mercedes	375		
CHRZAN - VUYLSTEKE	305		
DAO Jean-Marc	375		
FOUBERT Nathalie	305		
Gestion 654 C/O Trevi Services	328		
H.O Consulting	438		
HOTAKAINEN - OWUSU	554		
HUNNINCK-DEGEYE	343		
JANSSENS	283		
KOZLOWSKI	327		
Maeck Anne	345		
NAVARRO BLANCO	283		
NISANTASLI Denis	266		
OTTO	430		
PAPAGEORGIOU Anastasia	283		

PAUL Marie-Amélie	308		
RAO	298		
Regnauld de la Soudière	477		
RUIZ Vincente Dolores	543		
Van Den Brempt - Baras	322		
VAN ZUNDERT - MOCQUET	345		
VANDENHAUTE - LOGAN	308		
VERDINS Rudolfs	342		
WAPLAK - KOKCZYNsKA	445		
WEGLEWSKI	306		
WODRICH Astrid	384		
TOTAL	10000		

5553
16.

ACP Résidence Botticelli Veronese
Rapport du Commissaire aux comptes
Auteur: Rita Mocquet - van Zundert
Date: 6 février 2017

Résumé:

Aujourd'hui le 6 février – en présence de Mme Coralie Goosens de Gestimass – nous avons revu les comptes annuels 2016, ainsi que les documents suivants:

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

Comme nous avions déjà vérifié les comptes à la fin de chaque trimestre, le contrôle n'a plus relevé d'éléments nouveaux.

Tous les documents et justificatifs étaient présents. Les comptes sont bien tenus.

Juste quelques remarques:

Cette année il y a eu des frais exceptionnels dûs aux problèmes de ventilation (3.2 KEUR) et de l'installation des adoucisseurs (6.5 KEUR).

Même en tenant compte de ces coûts exceptionnels, le budget me semble un peu optimiste.

Mais comme le budget n'est donné qu'à titre indicatif, cela n'engendre aucune conséquence. Je le mentionne seulement pour ne pas créer d'attentes non réalistes.

J'ai aussi demandé de vérifier si la réserve de 2.5 KEUR pour le dossier 'assurance' est encore adéquat. Une réponse est promise pour l'AG. Et j'ai aussi demandé de faire en sorte que les décomptes soient dorénavant envoyés à temps; ceci aussi bien pour les propriétaires que pour avoir une trésorerie saine de la co-propriété. Plus de 20 KEUR à récupérer étant beaucoup pour une petite co-propriété comme la nôtre...

Nous approuvons donc les comptes pour 2016.