



Association des Copropriétaires
Résidence « 602 MAGRITTE »
Avenue Franz guillaume 76/78
Rue W. Van Meeren 2
1140 BRUXELLES
BCE N° 0537.866.384

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DE 2017 (exercice 2016)

L'an deux mille dix sept, le 01 juin 2017, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la résidence « 602 MAGRITTE » se sont réunis en Assemblée Générale ordinaire dans la salle de réunion de l'hôtel Ramada sise Avenue des Pléiades 67, 1200 BRUXELLES.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 2 mai 2017 avec le procès-verbal de carence de la réunion précédente, celle-ci n'ayant pas atteint le quorum requis.

La séance est ouverte à 18h00. Monsieur ROBERT, représentant TREVI SERVICES S.A., assure le secrétariat de séance. La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux. Les 26 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 66 forment 4.090/10.000èmes de la copropriété.

Suite au procès-verbal de carence du 02 mai, cette seconde Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation, quel que soit le nombre de copropriétaires présents ou représentés et les quotes-parts dont ils sont titulaires (art. 577.6 § 3).

Le Syndic informe qu'aucune observation relative à l'Assemblée Générale du 04 avril 2016 ne lui a été adressée dans le délai légal. Il informe également qu'aucune observation relative aux parties communes émanant de personnes occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel et ne disposant pas de droit de vote à l'Assemblée ne lui a été adressée dans les délais.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

01 Nomination du Président de séance (CC. art 577-6§5) – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Président de séance.
La nomination du président se fera à main levée.

L'Assemblée Générale désigne en qualité de Président de séance : Madame GOEMANS

02 Désignation du Scrutateur – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Scrutateur.
La nomination du Scrutateur se fera à main levée.

L'Assemblée Générale désigne en qualité de Scrutateur : Monsieur SOLE

03 Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturé au 30/11/2016 – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'Assemblée est amenée à se prononcer sur l'approbation des comptes de l'exercice écoulé.
L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance du rapport du commissaire aux comptes et après en avoir délibéré approuve les comptes, à l'unanimité, pour l'exercice clôturé au 30/11/2016.

04 Décharge au Commissaire aux comptes – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge au Commissaire aux comptes.

05 Décharge aux membres du Conseil de Copropriété – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge au Conseil de Copropriété.

06 Décharge au Syndic – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge au Syndic.

07 Nomination du Commissaire aux comptes – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Commissaire aux comptes parmi les copropriétaires ou la désignation d'un commissaire aux comptes professionnel.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale nomme Monsieur SOLE au poste de Commissaire aux comptes.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le Commissaire aux comptes qui fera part de ses remarques au Syndic au moins trente jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle elle fera rapport.
Le Syndic émet toutes réserves pour les documents originaux qui quitteraient ses bureaux.

08 Nomination du Conseil de Copropriété – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil de Copropriété, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et ce pour une durée d'un an :

Président :	Monsieur BOVIJN
Assesseur :	Monsieur GOEMANS
Assesseur :	Madame SOLE
Assesseur :	Monsieur VAN NUFFEL

09 Reconduction du mandat du Syndic – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de reconduire le mandat du Syndic TREVI SERVICE SA pour une durée de 1 an et aux mêmes conditions.

Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

10 Travaux - Décision à prendre à la Majorité ¾ Art 577-7 § 1,1° CC

Sans objet

10.1 Travaux : Réparation porte d'entrée du bloc C Décision à prendre à la Majorité ¾ Art 577-7 § 1,1° CC

A l'unanimité des voix POUR (tableau de vote en annexe), l'Assemblée accepte l'exécution des travaux de réparation de la porte d'entrée.

L'Assemblée générale donne mandat aux conseils afin de choisir les devis (avec options) et faire exécuter les travaux avec un budget de 500,00 euros htva.

10.2 Travaux : Sécurisation des portes d'accès des différentes caves – Décision à prendre à la Majorité ¾ Art 577-7 § 1,1° CC

A l'unanimité des voix POUR (tableau de vote en annexe), l'Assemblée accepte la sécurisation des ou de certaines portes d'accès au cave.

L'Assemblée générale donne mandat aux conseils afin de choisir les devis (avec options) et faire exécuter les travaux avec un budget de 500,00 euros htva.

Le syndic rappelle que ces travaux doivent respecter les dispositifs en vigueur pour l'incendie.

10.3 Travaux : installation caméra de surveillance au niveau de la porte de garage – Décision à prendre à la Majorité ¾ Art 577-7 § 1,1° CC

Le syndic présente les offres :

- AXIOME CONNECT (location – contrat de 3 ans) : 900,00 euros htva/mois
- GREENLIGHT : 3.418,95 euros htva
- CLABOTS : 2.292,80 euros htva

A l'unanimité des voix CONTRE l'Assemblée refuse l'exécution des travaux de réparation de la porte d'entrée. Le syndic informe l'assemblée que la législation en vigueur impose une déclaration à la commission de la protection de la vie privée ainsi que l'apposition, dans le local où se trouve la caméra, d'un pictogramme.

A l'unanimité l'Assemblée refuse le placement de caméras de surveillance dans les communs de l'immeuble.

Ce point est remis une prochaine Assemblée extraordinaire qui aura lieu en octobre, et donne mandat aux conseils afin d'analyser le dossier.

11 Evaluation des contrats d'entretien et de fournitures régulières (CC Art. 577-8 §4, 14°) – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'Assemblée est globalement satisfaite des contrats d'entretien et de fournitures régulières actuellement en cours.

A l'exception du contrat de la société Kone pour la porte de garage, donne mandat aux conseil pour le choix ainsi que la signature du contrat d'entretien.

12 Budget Prévisionnel (CC. Art. 577-8§4, 18°) – Sans vote

Le Syndic a communiqué pour information aux copropriétaires en annexe à la convocation un budget annuel estimatif. Ce budget est à titre indicatif.

L'assemblée générale en prend acte.

13 Dépenses courantes – Fixation des appels de provisions – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale marque son accord pour faire face aux charges courantes de procéder à des appels de provisions suivant un budget annuel arrêté à la somme de 78.000,00 € pour l'exercice du 1/12/2016 au 30/11/2017 appelé de la manière suivante :

1er trimestre	19500,00 € (appelé)
2ème trimestre	19500,00 € (appelé)
3ème trimestre	19500,00 € (non appelé)
4ème trimestre	19500,00 € (non appelé)

Le budget pour l'exercice du 1/12/2016 au 30/11/2017 est établi à partir du budget de l'exercice précédent et arrêté à la somme de 78.000,00 € et sera appelé suivant les modalités suivantes :

1er trimestre	19500,00 € (non appelé)
2ème trimestre	19500,00 € (non appelé)
3ème trimestre	19500,00 € (non appelé)
4ème trimestre	19500,00 € (non appelé)

Ce budget pourra être revu par l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de la Copropriété du 1/12/2016 au 30/11/2017 mais servira de base à l'appel de fonds du 1/12/2017 au 30/11/2017.

14 Financement des travaux – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide que les travaux votés au point 10.1 et 10.2 soit financé via le fonds de roulement.

15 Fixation du fonds de réserve – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A la majorité des voix, (voir tableau en annexe) l'Assemblée Générale décide de maintenir les appels de fonds de réserve pour la période du 1/12/2016 au 30/11/2017 à :

1er trimestre	3.000,00 € (non appelé)
2ème trimestre	3.000,00 € (non appelé)
3ème trimestre	3.000,00 € (non appelé)
4ème trimestre	3.000,00 € (non appelé)

Le montant des appels de 12.000,00 € / an seront appelés par trimestre jusqu'à la prochaine assemblée générale.

16 Fixation de l'avance de trésorerie – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de maintenir l'avance de trésorerie à 25.000,00 €.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h42

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 577-9§2)

Bruxelles, le 1/06/2017


Robert Mathieu
Building Manager


Frédéric de Bueger
Administrateur


Madame GOEMANS
Présidente de séance


Monsieur SOLE
Scrutateur



Vereniging van Mede-eigenaars
Residentie « 602 MAGRITTE »
Franz Guillaumelaan 76/78
W. Van Meerenstraat 2
1140 BRUSSEL
KBO N° 0537.866.384

PROCES-VERBAAL VAN DE GEWONE ALGEMENE JAARVERGADERING VAN 2017

Op tweeduizend en zeventien, op 01 juni, hebben de mede-eigenaars van de Vereniging van Mede-eigenaars van de residentie "602 MAGRITTE" een Gewone Algemene Vergadering gehouden in de zaal van de hotel Ramada gelegen Avenue des Pléiades 67 te 1200 Brussel.

De syndicus heeft de oproepingen per brief verstuurd op 2 mei 2017, samen met het verslag van niet-bevinding van de vorige vergadering aangezien het vereiste quorum niet bereikt werd op deze vergadering.

De vergadering wordt geopend om 18u00. Dhr. ROBERT, die TREVI SERVICES N.V. vertegenwoordigt, vervult de functie secretaris van de vergadering. De lijst van de aanwezigen en volmachten wordt bij het kantoor neergelegd en zal bij het verslagenboek worden gevoegd. De 26 aanwezigen en/of rechtsgeldig vertegenwoordigde Mede-eigenaars op 66 vormen 4.090/10.000^e van de mede-eigendom.

Na het verslag van niet-bevinding van 2 mei is deze tweede Algemene vergadering rechtsgeldig samengesteld en gemachtigd om te beslissen over de agenda vermeld in de oproeping, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en de aandelen in hun bezit (art. 577.6 §3).

De Syndicus laat weten dat hij geen opmerking heeft ontvangen over de Algemene Vergadering van 04 april 2016 binnen het wettelijke termijn. Hij laat ook weten dat hij binnen de termijnen geen opmerking heeft ontvangen in verband met de gemeenschappelijke delen van personen die het gebouw bewonen krachtens een persoonlijk of zakelijk recht en die geen stemrecht hebben in de Vergadering.

Vervolgens gaat de Vergadering over tot de agenda, vermeld in de oproeping. Na overleg neemt de Vergadering de volgende beslissingen:

01 Benoeming van de Voorzitter van de vergadering – *Beslissing genomen bij volstreekte meerderheid Art 577-6 § 8 CC*

De algemene vergadering wordt gevraagd om een Voorzitter van de vergadering aan te duiden.
De stemming gebeurt bij handopsteking.

Bij unanimité stelt de algemene vergadering als voorzitter van de vergadering aan: Mevrouw GOEMANS

02 Aanduiding van Stemmentellers – *Beslissing genomen bij volstreekte meerderheid Art 577-6 § 8 CC*

De algemene vergadering wordt gevraagd stemopnemers aan te duiden.
De stemming gebeurt bij handopsteking.

Bij unanimité stelt de algemene vergadering als stemopnemer aan : de Heer SOLE

03 Goedkeuring van de rekeningen afgesloten en de balans vastgelegd op 30/04/2015 – *Beslissing genomen bij volstreekte meerderheid Art 577-6 § 8 CC*

De vergadering wordt gevraagd om zich uit te spreken over de goedkeuring van de rekeningen van het voorbije boekjaar.

Nadat de algemene vergadering het verslag van de Commissaris van de rekeningen overlopen heeft en na overleg keurt ze de rekeningen voor het boekjaar en de balans afgesloten op 30/11/2016 unaniem goed.

VRIJE VERTALING DOOR DE SYNDICUS

04 Kwijting verleend aan de Commissaris van de rekeningen – Beslissing genomen bij volstreekte meerderheid Art 577-6 § 8 CC

De algemene vergadering verleent unaniem kwijting aan de commissarissen van de rekeningen.

05 Kwijting verleend aan de leden van de Raad van mede-eigendom – Beslissing genomen bij volstreekte meerderheid Art 577-6 § 8 CC

De algemene vergadering verleent unaniem kwijting aan de leden van de Raad van mede-eigendom.

06 Kwijting verleend aan de syndicus – Beslissing genomen bij volstreekte meerderheid Art 577-6 § 8 CC

De algemene vergadering verleent unaniem kwijting aan de syndicus.

07 Commissaris van de rekeningen – Beslissing genomen bij volstreekte meerderheid Art 577-6 § 8 CC

De algemene vergadering wordt gevraagd om de commissaris van de rekeningen te kiezen uit de mede-eigenaars of om een professionele controleur aan te stellen.

Bij unanimititeit, benoemt de Algemene Vergadering de Heer SOLE tot Commissaris van de Rekeningen.

De controle van de rekeningen zal gescheidt worden door middel van een steekproef door de commissaris van de rekeningen die zijn opmerkingen aan de syndic zal door geven dertig dagen voor de datum van de volgende Algemene Vergadering. De syndicus geeft voorbehouden aan alle originele documenten die uit het bureau komen.

08 Raad van mede-eigendom – Beslissing genomen bij volstreekte meerderheid Art 577-6 § 8 CC

De algemene vergadering wordt gevraagd zich uit te spreken met betrekking tot de aanstelling van de leden van de Raad van Mede-eigendom conform de bepalingen van het Reglement van de Mede-eigendom:

Voorzitter :	De Heer BOVIJN
Bijzitter :	De Heer GOEMANS
Bijzitter :	Mevrouw SOLE
Bijzitter :	De Heer VAN NUFFEL

09 Verlenging van het mandaat van de Syndicus TREVI SERVICES S.A. – Beslissing genomen bij volstreekte meerderheid Art 577-6 § 8 CC

Met unanieme stemmen beslist de algemene vergadering om het mandaat van de Syndicus TREVI SERVICES nv te verlengen voor 1 jaar en dit aan dezelfde voorwaarden.

Alle prestaties zullen worden uitgevoerd conform de wet en de plichtenleer.

10 Werken - Beslissingen genomen bij ¾ meerderheid van de stemmen Art 577-7 § 1,1° CC

Doelloos

10.1 Werken : Herstelling toegangsdeur van blok C Beslissingen genomen bij ¾ meerderheid van de stemmen Art 577-7 § 1,1° CC

Met unanieme stemmen VOOR (tabel van stemmingsen bijgevoegd) gaat de Vergadering akkoord met de uitvoering van de herstellingswerken aan de toegangsdeur.

De Algemene vergadering verleent mandaat aan de raden om de offertes (met opties) te kiezen en de werkzaamheden te laten uitvoeren met een budget van 500,00 euro excl. btw.

10.2 Werken : Herstelling toegangsdeur van blok C Beslissingen genomen bij ¾ meerderheid van de stemmen Art 577-7 § 1,1° CC

Met unanieme stemmen VOOR (tabel van stemmingsen bijgevoegd) gaat de Vergadering akkoord met de uitvoering van de herstellingswerken aan de toegangsdeur.

VRIJE VERTALING DOOR DE SYNDICUS

De Algemene vergadering verleent mandaat aan de raden om de offertes (met opties) te kiezen en de werkzaamheden te laten uitvoeren met een budget van 500,00 euro excl. btw.

10.2 Werken : Beveiliging van de toegangsdeuren in de diverse kelders – Beslissingen genomen bij ¾ meerderheid van de stemmen Art 577-7 § 1,1° CC

Met unanieme stemmen VOOR (tabel van stemmingen bijgevoegd) gaat de Vergadering akkoord met de beveiliging van alle of bepaalde toegangsdeuren tot de kelder.

De Algemene vergadering verleent mandaat aan de raden om de offertes (met opties) te kiezen en de werkzaamheden te laten uitvoeren met een budget van 500,00 euro excl. btw.

De syndicus herinnert eraan dat deze werkzaamheden moeten voldoen aan de geldende reglementering inzake brandveiligheid.

10.3 Werken : Plaatsing bewakingscamera aan de garagepoort – Beslissingen genomen bij ¾ meerderheid van de stemmen Art 577-7 § 1,1° CC

De syndicus legt de offertes voor:

- AXIOME CONNECT (huur - contract van 3-jaar): 900,00 euro excl. btw/maand
- GREENLIGHT: 3.418,95 euro, excl. btw
- CLABOTS: 2.292,80 euro, excl. btw

Met unanieme stemmen TEGEN gaat de Vergadering niet akkoord met de uitvoering van de herstellingswerken aan de toegangsdeur.

De syndicus laat de vergadering weten dat er, krachtens de geldende wetgeving, een aangifte moeten worden gedaan bij de Privacycommissie en er, in de ruimte waar de camera zich bevindt, een pictogram moet worden aangebracht.

De Vergadering weigert unaniem om bewakingscamera's te laten plaatsen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Dit punt wordt uitgesteld tot een volgende buitengewone Vergadering die zal plaatsvinden in oktober en de Vergadering verleent mandaat aan de raden om het dossier te bestuderen.

11 Evaluatie van de contracten voor onderhoud en geregeld verrichte leveringen (CC Art. 577-8 §4, 14°) – Beslissing genomen bij volstrekte meerderheid Art 577-6 § 8 CC

De Vergadering is volledig tevreden over de lopende contracten inzake onderhoud en geregeld verrichte leveringen, met uitzondering van het contract met de firma Kone voor de garagepoort.

De Vergadering verleent mandaat aan de raden om het onderhoudscontract te kiezen en te ondertekenen.

12 Provisieoproep (BW. Art. 577-8§4, 18°) – zonder stem

De syndicus heeft ter informatie aan de mede-eigenaars een jaarlijkse raming budget in bijlage van de convocatie bij gestoken. Dit budget is ter indicatie.

De algemene vergadering neemt hiervan akte

13 Lopende uitgaven – Vastlegging van de provisieopvragingen – Beslissingen genomen bij absolute meerderheid Art 577-6 § 8 B.W.

Bij unanimité, zal de algemene vergadering akkoord gaan om te lopende kosten te voorzien en het maken van provisieoproep volgens een jaarlijkse budget van 78.000,00 € voor het boekjaar 01/12/2016 tot 30/11/2017 opgeroep op het volgende manier :

1st trimester	19.500,00 € (reeds opgevraagd)
2de trimester	19.500,00 € (reeds opgevraagd)
3de trimester	19.500,00 € (Niet opgevraagd)
4de trimester	19.500,00 € (Niet opgevraagd)

VRIJE VERTALING DOOR DE SYNDICUS

Het budget voor het boekjaar van 01/12/2016 tot 30/11/2017 zal vastgesteld vanaf een budget van de voorgestelde boekjaar en gestopt aan het bedrag 78.000,00 € en zal opgeroep worden met volgende

1st trimester	19500,00 € (Niet opgevraagd)
2de trimester	19500,00 € (Niet opgevraagd)
3de trimester	19500,00 € (Niet opgevraagd)
4de trimester	19500,00 € (Niet opgevraagd)

Deze budget mag door de algemene vergadering herzien worden voor de mede-eigendom rekeningen van 01/12/2016 tot 30/11/2017 maar zal als basis voor de fondsen oproep dienen van 1/12/2017 tot 30/11/2017.

14 Financiering van de werken – Beslissing genomen bij absolute meerderheid Art 577-6 § 8 BW

Bij unanimité, zal de algemene vergadering besloten dat het werk in de punten 10.1 en 10.2 gestemd worden gefinancierd werkkapitaal.

15 Vastlegging van het reservefonds – Beslissing genomen bij absolute meerderheid Art 577-6 § 8 BW

Bij meerderheid van de stemmen (zie bijgevoegde tabel) beslist de Algemene vergadering om de opvragingen voor het reservefonds te behouden voor de periode van 1/12/2016 tot 30/11/2017:

1st trimester	3.000,00 € (Niet opgevraagd)
2de trimester	3.000,00 € (Niet opgevraagd)
3de trimester	3.000,00 € (Niet opgevraagd)
4de trimester	3.000,00 € (Niet opgevraagd)

Het bedrag van de oproep van 12.000.00 €/jaar zal per trimester opgeroep worden tot de volgende algemene vergadering.

16 Vastlegging van het thesaurievoorschot – Beslissing genomen bij absolute meerderheid Art 577-6 § 8 BW

Met unanieme stemmen beslist de Algemene Vergadering om het thesaurievoorschot te behouden op € 25.000, 00.

Omdat de agenda afgehandeld is, wordt de vergadering opgeheven om 19u42.

Alle opmerkingen over dit verslag moeten gemaakt worden in overeenstemming met de wet (B.W. art. 577-9 §1)

Brussel, op 1/06/2017


Mathieu Robert
Building Manager

VRIJE VERTALING DOOR DE SYNDICUS