

**Association des Copropriétaires
Résidence « Joséphine »
Bd Lambermont, 462
1030 BRUXELLES
2 F 081 / Numéro d'entreprise 0841 890 912**

**Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire des Copropriétaires
tenue le mercredi 23 avril 2014 à 18H30
dans la salle paroissiale EPIPHANIE Rue de Genève, 470 à 1030 Bruxelles**

Les débats et décisions suivront l'ordre du jour adressé aux copropriétaires avec la convocation à l'Assemblée Générale

La signature de la liste des présences a débuté à 18h30.

Le syndic est représenté par M. Matthieu Maigret.

1. Vérification des présences et validité de l'Assemblée Générale

Le syndic informe les personnes présentes que neuf copropriétaires sur treize sont présents ou représentés, totalisant ensemble 666 / 1.000 (millièmes) des quotités. L'Assemblée étant valablement constituée et pouvant statuer la séance est ouverte à 18h50.

2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée Générale

L'Assemblée nomme au titre du Président de l'Assemblée Générale : Mme Albert

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)

OUI : 666 quotités soit 100 % des votes

NON : 0 quotité soit 0 % des votes

ABSTENTION : 0 quotité soit 0 % des votes

La résolution est adoptée

L'Assemblée nomme au titre de secrétaire de l'Assemblée Générale : Mme Mernier

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)

OUI : 666 quotités soit 100 % des votes

NON : 0 quotité soit 0 % des votes

ABSTENTION : 0 quotité soit 0 % des votes

La résolution est adoptée

3. Constat d'approbation tacite du Procès-Verbal de l'Assemblée Générale tenue le 23/04/2013

Aucune observation relative à l'Assemblée Générale n'ayant été formulée dans les délais légaux, l'approbation tacite du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 23 avril 2013 est confirmée

4. Approbation des comptes et du bilan arrêtés à la clôture annuelle des comptes le 31/01/2014

Le syndic fait rapport à l'assemblée en l'absence de Mme Meert à qui le commissaire aux comptes a remis le rapport.

L'Assemblée approuve les comptes et le bilan arrêtés au 31/01/2014.

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)

OUI : 666 quotités soit 100 % des votes

NON : 0 quotienté soit 0 % des votes

ABSTENTION : 0 quotienté soit 0 % des votes

La résolution est adoptée

5. Décharge

a. Au Conseil de Copropriété

L'Assemblée donne décharge au Conseil de Copropriété pour l'exercice écoulé.

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)

OUI : 666 quotités soit 100 % des votes

NON : 0 quotienté soit 0 % des votes

ABSTENTION : 0 quotienté soit 0 % des votes

La résolution est adoptée

b. Au Commissaire aux Comptes (Vérificateur aux comptes)

L'Assemblée donne décharge au Commissaire aux Comptes pour l'exercice écoulé.

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)

OUI : 666 quotités soit 100 % des votes

NON : 0 quotienté soit 0 % des votes

ABSTENTION : 0 quotienté soit 0 % des votes

La résolution est adoptée

c. Au syndic

L'Assemblée donne décharge au syndic TRREC pour l'exercice écoulé.

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)

OUI : 666 quotités soit 100 % des votes

NON : 0 quotienté soit 0 % des votes

ABSTENTION : 0 quotienté soit 0 % des votes

La résolution est adoptée

6. Nomination / reconduction

a. Du Conseil de Copropriété

L'Assemblée nomme/reconduit le Conseil de Copropriété pour l'exercice.

Président : M. Legrand

Assesseur : Mme Meert

Suppléant : Mme Albert

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)

OUI : 666 quotités soit 100 % des votes

NON : 0 quotienté soit 0 % des votes

ABSTENTION : 0 quotienté soit 0 % des votes

La résolution est adoptée

b. Du Commissaire aux Comptes

L'Assemblée nomme/reconduit Mme Polfliet au titre de Commissaire aux Comptes pour l'exercice.

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)

OUI : 666 quotités soit 100 % des votes

NON : 0 quotienté soit 0 % des votes

ABSTENTION : 0 quotienté soit 0 % des votes

La résolution est adoptée

c. Du syndic

L'Assemblée renouvelle le mandat contractuel du syndic TRREC pour un nouvel exercice qui débute ce jour.

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)

OUI : 666 quotités soit 100 % des votes

NON : 0 quotienté soit 0 % des votes

ABSTENTION : 0 quotienté soit 0 % des votes

La résolution est adoptée

7. Inventaire des contrats en cours

Le syndic fait l'inventaire des contrats en cours.

Le syndic contactera Bruxelles Propreté pour fixer un rendez-vous afin d'évacuer les encombrants.

Les propriétaires s'engagent à transporter les encombrants des locaux du sous-sol à la rue.

8. Mise en concordance des statuts de la copropriété avec la loi du 2 juin 2010

Les statuts devant être mis en concordance avec la loi du 2 juin 2010 pour le 1^{er} septembre 2014, l'Assemblée décide de reporter la décision à la prochaine Assemblée Générale Statutaire des copropriétaires.

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)

OUI : 0 quotienté soit 0 % des votes

NON : 666 quotités soit 100 % des votes

ABSTENTION : 0 quotienté soit 0 % des votes

La résolution est rejetée

9. Etat des procédures judiciaires en cours

Le syndic dresse l'inventaire des procédures en cours.

Le syndic contactera l'administrateur provisoire, Me. Muhardi, pour savoir quand il compte mettre l'appartement et le garage du couple Drèze-De Winne en vente.

10. Information :

a- Cuve à mazout

Le syndic fera remplacer la dalle cassée et nettoyer les dalles salies lors du carottage.

b- Mur de la cour de la conciergerie

Le syndic informe l'Assemblée de la réparation du mur de la conciergerie.

c- Descentes d'eau pluviale des garages

Le syndic informe l'Assemblée du débouchage des descentes d'eau pluviale des garages.

11. Examen et vote pour remise en état ou vente de la conciergerie

L'Assemblée marque son accord sur la remise en état de la conciergerie pour un montant de € 17.278 TVA comprise (devis Estebat) qui sera financé par deux appels de fonds trimestriels.

La conciergerie sera ensuite mise en location.

Vote : (décision à la majorité des ¾ des voix)

OUI : 666 quotités soit 100 % des votes

NON : 0 quotité soit 0 % des votes

ABSTENTION : 0 quotité soit 0 % des votes

La résolution est adoptée

12. Examen et vote pour assigner en justice de paix les propriétaires dont le garage n'est pas utilisé selon leur destination (voir R.O.I.)

L'Assemblée décide de ne pas assigner en justice de paix les propriétaires dont le garage n'est pas utilisé selon leur destination.

Cependant, le syndic enverra une lettre recommandée à M. Lamarski pour obtenir un inventaire des objets entreposés dans son garage et faire diminuer les allées-venues sur la cour intérieure.

Vote : (décision à la majorité des ¾ des voix)

OUI : 0 quotité soit 0 % des votes

NON : 666 quotités soit 100 % des votes

ABSTENTION : 0 quotité soit 0 % des votes

La résolution est rejetée

13. Examen et vote pour les travaux suivants :

a- La remise en état des ciels et sols de terrasses

Les terrasses étant des parties privatives, le syndic n'a pas à intervenir.

Vote : (décision à la majorité des ¾ des voix)

OUI : 0 quotité soit 0 % des votes

NON : 666 quotités soit 100 % des votes

ABSTENTION : 0 quotité soit 0 % des votes

La résolution est rejetée

b- La remise en état de la toiture

L'Assemblée décide de ne pas faire exécuter cette année la remise en état de la toiture. Cependant, l'Assemblée autorise des réparations ponctuelles en toiture afin que Mme Albert ne soit plus victime d'infiltrations d'eau.

Vote : (décision à la majorité des ¾ des voix)

OUI : 0 quotité soit 0 % des votes

NON : 666 quotités soit 100 % des votes

ABSTENTION : 0 quotité soit 0 % des votes

La résolution est rejetée

c- Le nettoyage au karcher de la cour intérieure et ensuite y refaire les joints

L'Assemblée décide de ne pas faire exécuter cette année le nettoyage au karcher de la cour intérieure et ensuite y refaire les joints.

Vote : (décision à la majorité des ¾ des voix)

OUI : 0 quotité soit 0 % des votes

NON : 666 quotités soit 100 % des votes

ABSTENTION : 0 quotité soit 0 % des votes

La résolution est rejetée

d- Le placement de 2 bacs ovales à plantes à droite de l'entrée de l'allée carrossable pour y empêcher tout stationnement (budget max : 500€)

L'Assemblée marque son accord pour placer un bac. S'il s'avère qu'un bac n'est pas suffisant, un second bac sera placé. Le syndic fera remplir ce(s) bac(s).

Vote : (décision à la majorité des ¾ des voix)

OUI : 666 quotités soit 100 % des votes

NON : 0 quotité soit 0 % des votes

ABSTENTION : 0 quotité soit 0 % des votes

La résolution est adoptée

14. A la demande de copropriétaires :

- a- **Demande de Mme Albert : Examen et vote pour isoler thermiquement la toiture**
Voir point 13b.

- b- **Demande de Mr Legrand : Examen et vote pour sanctionner les propriétaires qui ont un garage dans lequel sont entreposés des marchandises (ce qui est contraire au R.O.I.)**
Voir point 12.

15. Budgets ;

- a. **Dépenses courantes**
Voir point 15c.

- b. **Frais extraordinaires**
Voir point 15c.

c. Adaptation éventuelle du Fonds de roulement et/ou de réserve

Pour le fonds de roulement, l'Assemblée autorise le syndic à faire deux appels de fonds trimestriels pour un montant total de € 2.126,11.

Pour le fonds de réserve, l'Assemblée autorise le syndic à faire deux appels de fonds trimestriels pour un montant total de € 15.000

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)

OUI : 666 quotités soit 100 % des votes

NON : 0 quotienté soit 0 % des votes

ABSTENTION : 0 quotité soit 0 % des votes

La résolution est adoptée

d. Budget Conseil de Copropriété

L'Assemblée accorde un budget de € 500 au Conseil de copropriété pour les petites dépenses non prévues et qui paraissent utiles pour la copropriété au cours de son mandat.

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)

OUI : 666 quotités soit 100 % des votes

NON : 0 quotienté soit 0 % des votes

ABSTENTION : 0 quotité soit 0 % des votes

La résolution est adoptée

16. Clôture de l'Assemblée Générale et signature du Procès-Verbal

Tous les points de l'ordre du jour étant épuisés, l'Assemblée est clôturée à 22h05.

Le Procès-Verbal est relu et signé par le Président et le Secrétaire de l'Assemblée Générale ainsi que par les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires.

Conformément à la loi, copie du Procès-Verbal sera adressée aux copropriétaires dans les 30 jours

Le présent procès-verbal n'a aucune valeur juridique. Il est le reflet le plus exact possible du procès-verbal rédigé en séance qui est le seul document à valeur juridique et conservé par le syndic.