



OMNIMO nv

GESTION D'IMMEUBLES
LOCATION VENTE REGIE

A l'association des copropriétaires
de la résidence «MISTRAL»
Boulevard Général Wahis 14
1030 Bruxelles

Bruxelles, le 19 juin 2012

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Statutaire du 18.06.2012

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

Le double-quorum requis pour siéger valablement (6.005 / 10.000ème des quotités présentes ou représentées par 24 propriétaires) étant atteint, Madame HOUARDY, désignée Président, ouvre la séance en souhaitant la bienvenue aux propriétaires présents.

Elle passe ensuite la parole au nouveau syndic pour aborder l'ordre du jour.

ORDRE DU JOUR

1) Approbation du procès-verbal de l'assemblée extraordinaire du 22 décembre 2011.

Ledit procès-verbal ne fait l'objet d'aucune observation, il est aussitôt approuvé à l'unanimité.

2) Approbation des comptes arrêtés au 31.12.2011, décharge et quitus à accorder au syndic sortant.

Monsieur BOUVERET, en sa qualité de commissaire aux comptes, donne lecture de son rapport qui restera annexé au présent procès-verbal. Il atteste donc être passé au bureau du syndic auprès duquel toutes les pièces comptables ont été mises à sa disposition. Il confirme à l'assemblée avoir reçu réponses satisfaisantes à toutes ses questions et n'avoir constaté aucune anomalie, en fonction de quoi il recommande à l'assemblée d'accorder décharge et quitus au syndic OMNIMO pour les comptes arrêtés au 31.12.2011. Cette proposition est aussitôt acceptée à l'unanimité.

Un seul problème d'ordre privatif est signalé pour l'appartement P002 dont la consommation forfaitaire d'eau et de chauffage est excessive et doit donc être raisonnablement revue à la baisse par le syndic.



187, AVENUE KERSBEEK - KERSBEEKLAAN, 187
B-1190 BRUXELLES - BRUSSEL
Tél : 02.331.36.36 - Fax : 02.376.51.70
TVA : BE.433.646.314 - RC : 504356 - I.P.L. N° 102901
Courriel : syndic@omnimo.be

3) Renforcement de la sécurité de l'immeuble / remplacement des clés par des badges programmables.

Le syndic propose d'une part d'équiper la porte d'entrée verrouillable d'un duo de ventouses 2 x 300 kg de rétension électromagnétique encastrés dans un bandeau aluminium commandées par les parlophones, et d'autre part de remplacer toutes les clés par des badges programmables.

Il s'agit d'un investissement commun de 3.303 euros TVA comprise auquel il faut ajouter le prix individuel unitaire d'un badge qui est de 25 euros (en moyenne il est prévu d'en distribuer 2 par appartement mais chacun est libre bien entendu de commander le nombre de badge qui lui est nécessaire).

Seul Monsieur CHAHID (250 quotités) vote contre cette proposition, tandis que Monsieur ROBYNS s'abstient. Tous les autres copropriétaires votant POUR, cette proposition est adoptée et sera donc réalisée en septembre prochain, en même temps que le chantier de remplacement des parlophones.

4) Autres travaux à envisager et/ou à réaliser.

- a) Pour mémoire, l'hydrofugation de la façade avant qui devrait être voté lors d'une prochaine assemblée statutaire, lorsque les finances de la copropriété le permettront.
- b) Il est nécessaire de faire procéder à un réglage des nouveaux luminaires des paliers qui sont équipés d'un détecteur de mouvement parfois trop sensible au point de capter les mouvements à l'intérieur même des appartements.
- c) Le syndic adressera une demande à la commune pour abattre le grand arbre et le grand sapin plantés tous deux trop près de la façade avant. Ensuite l'on procèdera à la plantation d'une essence plus petite et plus éloignée des façades.

5) Budget ordinaire 2012 / appels de fonds trimestriels.

Un budget détaillé de 140.000 euros était joint à la convocation de sorte que chacun a pu apprécier le montant affecté aux différents postes. Dans ce budget est inclus la somme de 21.000 euros destinée au remboursement de l'emprunt souscrit au terme de l'AGE du 22.12.2011.

Ce budget global est aussitôt approuvé à l'unanimité. Il en résultera donc 4 appels trimestriels de 35.000 euros.

6) Etat et alimentation du fonds de réserve.

Au 31.12.2011 le fonds de réserve était à zéro, tandis que le syndic a proposé dans le budget ordinaire 2012 de le reconstituer à hauteur de 13.200 euros.

A noter que le fonds de roulement s'élève lui à 4.908,29 euros et que le commissaire aux comptes en accord avec le syndic propose de l'augmenter à l'avenir des loyers des emplacements de parking communs et de la loge, jusqu'à ce que le fonds de roulement atteigne la somme de 40.000 euros.

Ces propositions sont adoptées à l'unanimité.

7) Renouvellement du mandat du conseil de copropriété et du commissaire aux comptes.

Sont réélus à l'unanimité :

- ✓ Madame HOUGARDY : Présidente
- ✓ Messieurs LAMBEAU, COPPE et CHARA : assesseurs
- ✓ Madame LERIAS et Monsieur BOUVERET : commissaires aux comptes.

8) Renouvellement du mandat du syndic : la s.a. OMNIMO.

A l'unanimité, l'assemblée désire renouveler le mandat de la s.a. OMNIMO jusqu'à la prochaine assemblée statutaire qui se tiendra comme convenu entre le 5 et le 20 juin 2013.

9) Divers.

- a) Il est demandé au syndic de prendre contact avec l'immobilière « LATOUR & PETIT » pour qu'ils enlèvent le panneau A VENDRE planté dans le jardin, tandis que le R.O.I. l'interdit.
- b) Madame HOUGARDY soumet à l'assemblée un nouveau Règlement d'Ordre Intérieur qui est aussitôt adopté et qui sera joint au procès-verbal en priant les bailleurs de le transmettre à leurs locataires et de le joindre à l'avenir aux baux.
- c) Deux emplacements de parking sont libres actuellement. Il est désormais permis de les louer à des voisins si aucun occupant de l'immeuble n'est intéressé par une location.
- d) Nous rappelons l'interdiction de déposer des encombrants dans les parties communes, de même que les bouteilles en verre qui doivent être individuellement déposées dans les bulles à verre.
- e) Le syndic s'assurera que l'entretien des égouts se fait bien annuellement.
- f) Il est demandé au syndic de veiller à replacer rapidement des extincteurs dans les parties communes.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h45'.

Restant à votre entière disposition, nous vous prions de croire, Madame, Mademoiselle, Monsieur, à l'assurance de nos sentiments dévoués.

Michel Legros
Administrateur Délégué.

N.B. : le procès-verbal manuscrit en séance a bien été signé par tous les copropriétaires encore présents en fin de séance.