



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

Bruxelles, le 24 mai 2013

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Statutaire du 23.05.2013

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

Le double-quorum requis pour siéger valablement (5.610 / 10.000ème des quotités présentes ou représentées par propriétaires) étant atteint, Madame Hougardy, 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 statutaire du 18 juin 2012.

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

2) Approbation des comptes arrêtés au 31.12.2012, 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 31.12.2012. Cette proposition est aussitôt acceptée à l'unanimité.



187, AVENUE KERSBEEK - KERSBEEKLAAN, 187
B-1190 BRUXELLES - BRUSSEL
Tél. : 02.332.36.36 - Fax : 02.376.51.70
TVA : BE. 433.646.814 - RC : 504356 - I.P.I. N° 102901
Courriel : syndic@omnimo.be

3) Mise en vente de la conciergerie estimée entre 70 et 75.000 euros.

Monsieur Mark BELMANS se déclare intéressé au prix de 65.000 euros, à confirmer par lui et par écrit.

Sont contre ou s'abstiennent : néant !

Le principe de cette vente est donc acquit à l'unanimité.

L'on convient que le syndic fera une publicité de mise en vente et que toute personne intéressée doit adresser son offre de prix au syndic, sous enveloppe scellée, **avant le 30.09.2013.**

A cette date, le syndic ouvrira les enveloppes et la vente sera attribuée au plus offrant.

Enfin, à l'unanimité, l'assemblée accorde ici un mandat spécial à Michel LEGROS, Administrateur-délégué de la s.a. OMNIMO pour agir en tant que syndic représentant de tous les copropriétaires, pour signer les actes chez le notaire qu'il désignera.

Dont Acte.

4) Suppression du grand cèdre dans le jardin à droite du couloir d'entrée.

Le grand platane a été récemment élagué à la satisfaction générale, tandis qu'il faut admettre que faire disparaître le grand cèdre en bordure de voirie, certes trop grand, dangereux et qui procure en outre des nuisances à cause de la perte de ses épines et d'une poussière jaune en été, provoquerait surtout un vide immense et d'autres nuisances visuelles et probablement auditives par rapport au trafic du boulevard WAHIS.

La décision d'abattage est mise au vote et la majorité y est favorable. Votent contre : Madame VAN BENEDEEN et Monsieur VAN DEN MOSSELAER ainsi que Monsieur et Madame MORTEZAIE. S'abstiennent : Mesdames Hougardy et LAMBEAU.

Le syndic introduira donc une demande de permis d'abattement tandis que la copropriété s'engage à l'unanimité à replanter aussitôt que possible un beau grand arbre feuillu et non plus un résineux.

5) Décoration des cabines d'ascenseurs.

Pour information, ce travail qui n'avait pas été confié à SCHINDLER (beaucoup trop cher car ils passent par des sous-traitants) a été confié à la société CBRS et commencera dès demain, le 24 mai. Il s'agit d'un investissement de 5.503 euros TTC pour les trois ascenseurs.

Sans transition, le syndic demandera à SCHINDLER de justifier les trop nombreuses pannes survenues depuis la fin des travaux et d'y trouver un remède définitif.

6) A propos de la barrière.

Madame Hougardy déplore que cette barrière soit si souvent vandalisée et/ou tout simplement forcée. Cela provoque à chaque fois de dérèglements qui occasionnent des frais et pourraient même occasionner une panne définitive qui nous obligera à devoir la remplacer !

7) Arriérés de paiement de charge en général et celle de Monsieur VENTURO en particulier.

Pour mémoire, les charges adressées par le syndic sont payables dans les 30 jours. Passé ce délai, les débiteurs s'exposent à des rappels facturés 15 euros en privatif, et ensuite à des procédures judiciaires de recouvrement, tous frais à leurs charges.

Madame Hougardy insiste sur le montant total qui est actuellement encore à récupérer (+/- 24.000 euros dans le chef de trois débiteurs) et appelle le syndic à un meilleur suivi et une plus grande vigilance.

Enfin, sur conseil de Monsieur Jacques BOUVERET en sa qualité de commissaire aux comptes, la dette de Monsieur VENTURO a été mise en créance douteuse au bilan pour la somme de 12.116,74 euros. L'on convient de l'amortir en 4 ans.

8) Rénovation du sol et des murs du local poubelles.

Le fait d'avoir pu récupérer un grand local pour y entreposer les poubelles constitue une plus-value et un confort fort apprécié par tous, mais la chape de sol de ce local se désagrège et rend son nettoyage quasi impossible, ce qui pose un problème d'hygiène.

Le syndic en arrive donc à présenter un modeste devis de son petit entrepreneur portugais CBJ Construction qui propose en sus de repeindre en blanc murs et plafond, le tout pour la somme de 1.994,39 euros TTC.

Cette proposition est aussitôt retenue à l'unanimité.

9) Hydrofugation de la façade avant.

Il s'agit ici d'une simple information comme quoi le syndic va récolter trois devis dans les prochains mois, de sorte que ces travaux puissent être décidés lors de l'assemblée statutaire de 2014.

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

- a) Dans la colonne du milieu, au niveau du deuxième étage, le détecteur de présence est trop sensible et enclenche donc inutilement la lumière.
- b) Il est demandé au syndic de surveiller la fissure apparue dans la colonne centrale du hall, peut être causée par les travaux de la SNCB en cours dans le voisinage.
- c) Pour l'ordre du jour de l'AGS 2014, le syndic proposera le remplacement du tapis du hall rez-de-chaussée ainsi qu'une remise en peinture complète de ce même hall.
- d) Il est demandé au syndic de faire vérifier le ferme-porte de la première porte d'entrée.
- e) Le syndic commandera à son ferronnier de venir au plus vite refixer toutes les rampes des trois cages d'escaliers.

11) Budget ordinaire 2013 / appels de fonds trimestriels.

Un budget détaillé de 150.000 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 21.600 euros destinée au remboursement de l'emprunt BELFIUS souscrit au terme de l'AGE du 22.12.2011, et dont la dernière échéance est fixée au 30.06.2017.

Ce budget global est aussitôt approuvé à l'unanimité. Etant donné que l'année 2013 est entamée et que deux appels de fonds de 35.000 euros ont déjà été lancés en janvier et avril, les deux derniers de juillet et octobre 2013 seront de 40.000 euros chacun.

12) Etat et alimentation du fonds de réserve.

Au 31.12.2012 le fonds de réserve était de 13.200. Le syndic a proposé dans son budget ordinaire 2013 de poursuivre son alimentation 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, jusqu'à ce que le fonds de roulement atteigne la somme de 40.000 euros. Avec l'accord de l'AG et comme convenu l'an dernier nous devons y ajouter 3.600 des loyers de la conciergerie et 5.220 pour la location des parkings en 2011 et 5.190 de loyers des parkings en 2012. Le syndic est donc ici autorisé à porter le fonds de roulement à la somme globale de 18.918,29 euros qui sera arrondie à 20.000 euros pour faire plus « clean » au niveau du bilan.

Ces propositions sont adoptées à l'unanimité.

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

Sont réélus à l'unanimité :

- ✓ Madame Anne Hougardy : Présidente
- ✓ Madame Martine VanBeneden : assesseur
- ✓ Messieurs Jacques Bouveret et Roger Peeters : commissaires aux comptes.

14) 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 2014.

15) Divers.

- a) Le Président informe l'assemblée des copropriétaires que la nouvelle loi sur la copropriété impose la mise en conformité des statuts, règlements et actes de base avec les nouvelles dispositions. Dans l'état actuel, peu de techniciens du droit sont au fait des nouvelles procédures. Cependant, le bureau d'avocats Maxime Le Borne, avocat DLB Law (Dechamps & Le Borne) www.dlb-law.be propose d'assurer la mise en conformité des statuts de l'immeuble pour un montant de 2.350 EUR TTC.

Ce montant comprend les prestations suivantes:

- La relecture et l'adaptation des statuts rédigés en français ;
- La relecture et l'adaptation des règlements de copropriété rédigés en français ;
- Le travail de bureau et de secrétariat ;
- Les déplacements éventuels ;
- La livraison par DLB d'une version coordonnée des documents mis en conformité dans un format électronique éditable (.rtf ou .doc).

Les prestations de DLB ne comprennent toutefois pas :

- Les frais de traduction, notamment dans l'hypothèse où une copropriété souhaiterait que les documents statutaires soient également rédigés en néerlandais ;
- Toutes autres modifications à apporter aux statuts et aux règlements de copropriété que celles nécessitées par l'entrée en vigueur de la nouvelle loi ;
- Les frais d'impression des documents mis en conformité ;
- La passation d'un acte authentique et sa transcription (non imposée par la loi si aucune autre modification n'est apportée aux statuts et aux règlements de copropriété).

A l'unanimité, l'assemblée adopte cette mission qui sera donc confiée à Maître LE BORNE ; tandis qu'il faudra que ce nouvel acte de base tienne compte de la vente prochaine de la conciergerie.

- b) Suite à un courrier du 03.10.2012 émanant du service d'urbanisme, la commune de SCHAERBEEK rappelait ce jour au syndic que l'exploitation d'un parking au MISTRAL n'est pas couverte par un permis d'environnement. En outre, il est signalé que l'autorisation d'exploiter un dépôt de mazout est périmée.

C'est la raison pour laquelle, il convient d'introduire une demande réglementaire de permis d'environnement de classe 2, en vertu de l'Ordonnance du 5 juin 1997 et ce, endéans les 45 jours.

Le syndic a donc immédiatement transmis ce dossier à l'architecte HENRY qui assurera le meilleur suivi dans les plus brefs délais.

- c) Pour l'ordre du jour de l'AGS 2014, le syndic demandera à CALORIBEL une offre de remplacement des compteurs d'eau et calorimètres par des modèles à radiofréquence.
- d) Monsieur GUILLON demande copie du bail de son emplacement de parking sur lequel doit figurer le numéro de compte de l'ACP sur lequel il doit virer ses loyers.
- e) Madame HOUGARDY demande au syndic de vérifier si la ligne BELGACOM de la conciergerie est toujours en service et la faire supprimer si c'est encore le cas.
- f) Madame HOUGARDY mentionne des actes d'incivilités : le fait de ne pas aller soi-même déposer les bouteilles dans les bulles à verre qui se trouve à peine à 150m' de l'immeuble ; le fait de ne pas évacuer soi-même les objets encombrants abandonnés dans les caves ;...
- g) Enfin, il est demandé au syndic de ne plus acheter de sacs poubelles vu que nous utilisons des containers à présent.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h20'.

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.