

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 21 OCTOBRE 2016

Le vendredi **21 octobre 2016**, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la **Résidence CONSTELLATION D**, sise **Avenue Circulaire 144D à 1180 UCCLE**, se sont réunis en assemblée générale ordinaire en la salle de réunion de l'ACP Mercure sise avenue de Mercure, 15 à 1180 Uccle.

La séance est ouverte à **18h30'**, et **12** propriétaires sur **20** sont présents ou représentés en séance ; ils totalisent **5.803 des 10.000èmes** ; le double quorum est atteint et l'assemblée peut valablement délibérer sur son ordre du jour.

La liste des présences est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

1. Validité de la convocation – Vérification des procurations – Détermination du quorum – Validité de l'assemblée.

L'Assemblée générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour, repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales et aux statuts de la copropriété. L'assemblée aborde l'ordre du jour et prend les décisions suivantes :

Constitution du bureau

2 Nomination du Président de séance de l'assemblée générale.

La loi précisant que l'assemblée doit être présidée par un propriétaire ; l'assemblée sollicite Mme Puers pour assurer la présidence de l'assemblée ; cette candidature qui est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

Est élu au poste de président de séance : Mme Puers

VOTE : Sont d'accord avec la proposition : **5.803** quotités sur **5803** - UNANIMITE

3 Nomination du secrétaire de séance

Le syndic, la SPRL TRUST OFFICE, représenté par Monsieur K-D Spaey, rédigera le procès-verbal des décisions de la présente assemblée générale.

4 Comptabilité

4.1 - Présentation des comptes et du bilan de l'exercice comptable du 1^{er} juillet au 30 juin 2016 de la copropriété / Rapport du contrôleur aux comptes :

Bilan au 30/06/2016 :

Le compte courant	15.494,78 euros
Le compte d'épargne	21.059,65 euros
Le fonds de roulement	21.059,65 euros
Le fonds de réserve	1.293,67 euros
Le fonds de réserve ascenseur	- 4.899,55 euros
La dette envers les fournisseurs	7.114,67 euros
Les arriérés des copropriétaires	8.200,60 euros
Total des frais de l'année	60.840,51 euros

Décompte eau entre les ACP Constellation C et D : e-mail de Mr Riesen reçu le 21/10/2016 :

Selon lequel il reste 4.035, 27 euros à payer pour l'exercice du 01/07/2015 au 30/06/2016.

4.2 – Rapport du commissaire aux comptes :

Mr Schmilver, commissaire aux comptes, fait rapport oralement en séance de son contrôle des comptes de la copropriété effectué le 09/08/2016 chez le syndic, dont le rapport écrit sera annexé au PV de l'assemblée).

Le commissaire informe la manière par laquelle il a fait l'examen des comptes. Il déclare avoir reçu toutes les réponses qu'il souhaitait de Mme Morisco (la comptable). Il propose à l'assemblée d'approuver les comptes.

4.3 – Problème de décompte d'eau entre D1 et D2 :

Les factures de Vivaqua d'eau sont payées par le D1 car le compteur générale se trouve dans ce bâtiment (situation des canalisations) pour la fourniture d'eau du D1 et D2. I

Mr Riesen a informé le syndic qu'il existe une différence entre l'addition des consommations des 2 bâtiments avec le total de Vivaqua (problème étalonnage et adoucisseur selon Mr Riesen).

L'assemblée générale décide, à l'unanimité (5.803 quotités sur 5803), de partager la facture entre le D1 et D2 facture au prorata ses consommations de chaque immeuble, à condition de placer deux nouveaux compteurs de passage identiques (1 par copropriété) après l'adoucisseur d'eau lors du prochain relevé annuel.

4.4 - Approbation des comptes et du bilan arrêté à la date de la clôture soit le 30 juin 2016 :

Après avoir entendu les explications du syndic et le rapport du commissaire aux comptes,

VOTE : L'assemblée générale approuve les comptes et le bilan arrêté au 30 juin 2016.
Sont d'accord avec la proposition : **5.803** quotités sur **5803** - **UNANIMITE**

4.3 - Présentation et Approbation du budget ordinaire pour l'exercice 2016-2017 :

Le syndic, sur base comparative de l'analyse des dépenses réelles des exercices précédents, propose de mettre au vote l'approbation du budget couvrant les dépenses courantes de l'exercice 2016-2017, estimé à +/- 54.840 € (majorité requise = majorité absolue).

Il s'agit d'un budget hors dotations au fonds de réserve et hors frais privatifs.

Le Syndic précise que le budget envoyé avec la convocation est donné à titre indicatif, l'exercice se faisant trimestriellement sur frais réels.

VOTE : L'assemblée générale approuve le budget des dépenses ordinaires durant l'exercice 2016-2017, établi à titre purement prévisionnel. Sont d'accord avec la proposition : **5.803** quotités sur **5803** - **UNANIMITE**

5 Compte rendu de l'AGO du 22-09-2016 du Parc Cherridreux

Lors de cette assemblée générale, les comptes ont été approuvés et le mandat de Mr Baudry reconduit ainsi que le contrat du jardinier. Mme Gallée reste commissaire aux comptes du Parc. (dépenses de l'année 101.286,56 euros.) Budget de l'exercice passé a vu une diminution de 10.559 euros.

Décisions principales votées : Bancs, prairie fleurie, aménagement des bords des chemins, restaurations des haies périphériques du Parc, dolomie)

Situation juridique du chemin d'accès aux constellations est débattue, Pôle concept soutient que les frais d'entretien du chemin vers les Constellations ne revient pas aux constellations de manière privative car depuis plus de trente ans le Parc a entretenu à frais partagé ce chemin.

Le constellation D s'est donc rallié à la thèse de Pôle Concept lors d'un conseil de copropriété des constellations en présence des 3 syndicats (suite).

6 Compte rendu de l'AGO du 22-09-2016 des parkings

Le syndic informe l'assemblée qu'il n'a pas encore reçu le PV de l'AGO 2016.

Rien de spécial à propos des parkings, hormis le Permis d'environnement des parkings en cours (étude d'incidence d'environ 25.000)

7 Revue des contrats de la copropriété

VOTE : L'assemblée générale ne décide rien
Sont d'accord avec la proposition : **5.803** quotités sur **5803** - UNANIMITE

8 Technique

8.1 – Remplacement d'une section d'eau descente d'eau commune (mauvaise pente)

VOTE : L'assemblée générale demande, à l'unanimité, 3 devis (ex : Demol) pour le problème de la pente de la canalisation qui se trouve dans le garage de Mme & Mr Franko et qui se bouche fréquemment.
Une assemblée générale sera convoquée pour présenter les devis et prendre une décision (ex : Demol).
Sont d'accord avec la proposition : **5.803** quotités sur **5803** - UNANIMITE

Le syndic affichera en outre un avis et enverra un courrier à chaque occupant pour la bonne utilisation des évacuations des appartements.

8.2 – Gouttières de la terrasse de Mr Fuchs

Il est demandé au syndic de demander aux copropriétaires de l'informer des problèmes des descentes d'eau pluviales posant problème sur leurs terrasses.

VOTE : Sont d'accord avec la proposition : **5.803** quotités sur **5803** - UNANIMITE

8.3 – Infiltration dans le garage de Mr Tamer au Constellation C

Le syndic informe l'assemblée générale que le syndic du Constellation C dit que Mr Tamer a une infiltration dans son garage en raison d'une descente d'eau pluviale du Constellation D. Le dossier a pris du retard car Mr Riesen a dit que ce garage devait être vendu or il ne finalement pas été.

9 Points mis à l'ordre du jour par les ayants droits

Aucun

10 Adaptation de l'acte de base (loi du 2 juin 2016)

Toutes les copropriétés de droit belge doivent mettre en conformité leur acte de base à la loi du 2 juin 2010.

VOTE : L'assemblée générale décide de reporter la décision à la prochaine AG ordinaire
Sont d'accord avec la proposition : **5.803** quotités sur **5.803** - UNANIMITE

11 Dispositions à prendre en matière de finances communes et financement des travaux votés

11-1 – Fonds de roulement :

VOTE : L'assemblée générale décide de ne pas augmenter le fonds de roulement
Sont d'accord avec la proposition : **5.803** quotités sur **5.803** - UNANIMITE

11-2 – Fonds de réserve :

VOTE :

L'assemblée générale décide pour renflouer le fonds de réserve ascenseur négatif d'appeler

3^o Trimestre 2016 : appel de fonds de 1000 euros et le fonds de réserve de 1.293,67 soit 000 transféré sur le fond ascenseur

4^o Trimestre 2016 : appel de fonds de 1000 euros

1^o Trimestre 2017 : appel de fonds de 1000 euros

2^o Trimestre 2017 : appel de fonds de 605 euros (solde)

Sont d'accord avec la proposition : 5803 quotités sur 5803 - UNANIMITE

12 Quitus et Décharges à donner

12.1 - Quitus et décharge à donner au Conseil de copropriété :

VOTE : L'assemblée générale décide de donner décharges et quitus aux membres du conseil

Sont d'accord avec la proposition : 5.803 quotités sur 5803 - UNANIMITE

12.2 - Quitus et décharge à donner au Commissaire aux comptes :

VOTE : L'assemblée générale décide de donner décharges et quitus au commissaire aux comptes.

Sont d'accord avec la proposition : 5.803 quotités sur 5803 - UNANIMITE

12.3 - Quitus et décharge à donner au Syndic :

VOTE : L'assemblée générale décide de donner décharges et quitus au syndic

Sont d'accord avec la proposition : 5.803 quotités sur 5803 - UNANIMITE

13 Nominations statutaires

13.1 - Nominations des membres du Conseil de copropriété :

VOTE : L'assemblée générale décide de nommer Mme Puers (présidente) Mr Shmiliver et Mr Fuchs.

Sont d'accord avec la proposition : 5.803 quotités sur 5803 - UNANIMITE

13.2 - Nomination du Commissaire aux comptes :

VOTE : L'assemblée générale décide de nommer Mr Schmiliver

Sont d'accord avec la proposition : 5.803 quotités sur 5803 - UNANIMITE

13.3 - Nomination du Syndic :

VOTE : L'assemblée générale décide de renouveler le contrat de syndic Trust Office pour un an

Sont d'accord avec la proposition : 5.803 quotités sur 5803 - UNANIMITE

L'ordre du jour étant épuisé, le secrétaire donne lecture du présent procès-verbal.

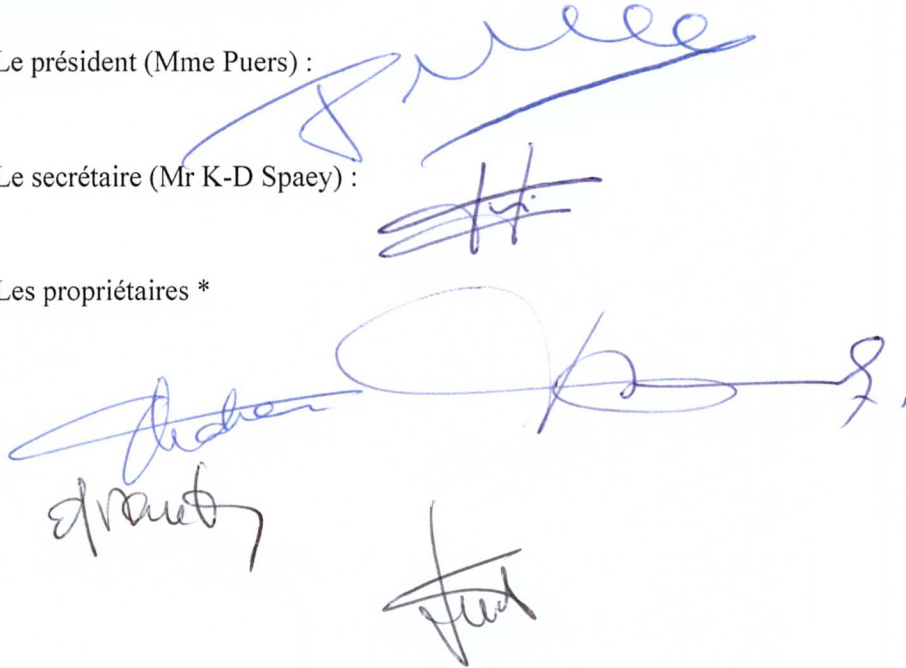
Le Président invite ensuite tous les propriétaires encore présents ou leurs mandataires à signer avec le secrétaire et lui-même le présent procès-verbal.

La séance est levée à **21h10'**.

Le président (Mme Puers) :

Le secrétaire (Mr K-D Spaey) :

Les propriétaires *



Les minutes originales sont déposées au Registre des Procès Verbaux.

Remarque importante : Les copropriétaires se substituent au syndic en ce qui concerne la communication des présentes décisions auprès de leurs locataires, ayants droits et tiers intéressés.

TRUST OFFICE s.p.r.l - *Syndic d'immeubles* - 136 bte 17 Avenue de Tervueren - 1150 Bruxelles

Admin. & Technique : 02 733 33 12: 09h00-12h30 et 13h30-16h00 (à bureaux fermés le mercredi et vendredi après-midi)

Service comptabilité d'immeubles : 02 733 33 12 horaire : de 09h00 à 12h00 (à bureaux fermés tous les après-midi)

Ligne d'urgence technique : 0477 65 15 15 (en dehors des heures de bureau)

Fax : 02 / 742 33 13 mail : info@trustoffice.be

Numéro d'entreprise : BE 0845.641.644 - Assurance R.C. prof. & cautionnement : AG INSURANCE : police cadre n°03/99559218 - IPI N° 502.001

RAPPORT EXERCICE : 2015-2016

Rapport du(es) Vérificateur(s) aux Comptes désignés à l'Assemblée Générale Ordinaire

ACP CONSTELLATION

Exercice comptable 01 07 2015 – 30 06 2016

* * *

Le(s) soussigné(s) Jean-Marie SCHILLER commis par l'Assemblée Générale en qualité de « Vérificateur aux Comptes » de la Copropriété, certifie par la présente avoir examiné et vérifié les comptes portant sur la période :

1^{er} juillet 2015 au 30 juin 2016

Le syndic m'a remis les documents suivants pour contrôle :

- Le facturier comprenant l'ensemble des factures numérotées.
- Les extraits des comptes bancaires
- L'ensemble de la comptabilité de la copropriété comprenant :
 - Le listing des factures réparties entre propriétaires (facturier)
 - Le journal de banque reprenant toutes les opérations de l'année.
 - Le bilan arrêté au
 - Un historique des soldes fournisseurs (journal comptable des fournisseurs)
 - Un historique des soldes propriétaires (journal comptable des propriétaires)

J'ai examiné de façon détaillée les points suivants :

- La conformité du destinataire des factures
- La conformité de la période d'imputation des factures
- La scission des factures privatives des occupants ou propriétaires

Je n'ai pas réussi à examiner les points suivants :

Remarques sur base du contrôle :

Le syndic a répondu avec clarté à mes demandes d'explications et informations.
En foi de quoi, je déclare pouvoir proposer à l'Assemblée Générale d'approuver les comptes outre les corrections proposées, et de donner décharge et quitus au syndic, au Conseil de Copropriété et au Contrôleur aux comptes.

Fait à Bruxelles, le 9/8/2016

REMARQUES / POINTS EN ATTENTE :

