



Résidence ACP CONSTELLATION D1  
BCE 0835.792.778

Trust Office SPRL  
Syndic d'immeuble

### **PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GENERALE ORDINAIRE DU MARDI 04 NOVEMBRE 2014**

Le mardi 04 novembre 2014, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence CONSTELLATION D1 se sont réunis en assemblée générale ordinaire en la salle de réunion Mercure - Avenue de Mercure 15 à 1180 Bruxelles

La séance est ouverte à 19H, et 11 propriétaires sur 20 sont présents ou représentés en séance ; ils totalisent 6429 des 10000èmes ; 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 Madame Puers pour assurer la présidence de l'assemblée ; cette candidature qui est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

**VOTE 1** : Est élue à l'unanimité au poste de président de séance : Madame PUERS. Sont d'accord avec la proposition : 6429 quotités sur 6429

##### **3 Nomination du secrétaire de séance**

Le syndic propose aux propriétaires de rédiger le procès-verbal des décisions de la présente assemblée générale. Cette proposition est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

**VOTE 2** : Est élu à l'unanimité au poste de secrétaire de séance : Le syndic. Sont d'accord avec la proposition : 6429 quotités sur 6429

##### **4 Comptabilité**

###### **a. Présentation des comptes des exercices portant sur les périodes 2013-2014, actions entreprises et résultats en cours de l'exercice – situations copropriétaires – exposé du syndic**

Un tableau a été établi par Monsieur Dutranoit, Commissaire aux comptes, il fait son rapport.

###### **b. Rapport du contrôleur aux comptes (Copropriété – Parc – Parking – 5 Constellations)**

###### **c. Analyse des dépenses 01/10/2014**

Une augmentation très importante sur les frais d'ascenseurs et sur la consommation d'eau a été constatée. Monsieur Dutranoit s'interroge sur ce qu'il s'est passé. Il semble qu'une facture d'eau soit imputée deux fois. Le syndic effectuera les corrections nécessaires.

Un contrôle est à effectuer par le syndic sur les consommations des dernières années,. Une régularisation doit être effectuée par le syndic de l'autre résidence en fonction des consommations réelles.

Concernant l'augmentation des frais d'ascenseurs, le syndic effectuera les recherches pour comprendre la raison de cette augmentation.

Monsieur Chouikri souhaite recevoir copie des pièces comptables.

Madame Puers fait remarquer que les tapis d'ascenseurs ont coûté fort cher.

Monsieur Dutranoit signale qu'il ne peut pas savoir si les frais propriétaires sont imputés correctement. Il a difficile à juger de leur pertinence.

Il est proposé de mettre en place une procédure pour rappeler les appels de fonds qui ne sont pas payés. Il est demandé d'avoir une procédure stricte que le syndic devra suivre régulièrement.

Un ancien copropriétaire doit des sommes importantes. Il est demandé d'accélérer la procédure pour pouvoir récupérer cette somme par mise en demeure par recommandé + A.R

#### **d. Approbation des comptes 2013-2014 et du bilan au 30 juin 2014**

Le Syndic propose de postposer la décision et de mandater le Conseil de Copropriété et le Commissaire aux comptes pour décider ou non d'approuver les comptes sous réserve d'éclaircissement et/ou de correction des comptes suivant les remarques ci-avant.

**VOTE 3 : L'assemblée générale approuve la proposition à l'unanimité : 7953 quotités sur 7953**

#### **e. Approbation du budget ordinaire pour l'exercice 2013-2014**

Le budget reste identique à celui de l'année 2012-2013

**VOTE 4 : L'assemblée générale approuve à l'unanimité le budget pour l'exercice 2013- 2014 - 7953 quotités sur 7953**

#### **f. Décharge et quitus à donner au vérificateur aux comptes, au Conseil de Copropriété et au Syndic**

L'Assemblée Générale propose de postposer la décision concernant le syndic et de mandater le Conseil de Copropriété pour donner la décharge en fonction des adaptations comptables qui seraient à effectuer.

**VOTE 5 : L'assemblée générale approuve à l'unanimité la proposition : 7953 quotités sur 7953**

**VOTE 6 : L'assemblée générale donne à l'unanimité décharge et quitus au vérificateur aux comptes: 7953 quotités sur 7953**

**VOTE 7 : L'assemblée générale donne à l'unanimité décharge et quitus au Conseil de Copropriété: 7953 quotités sur 7953**

### **5 Compte rendu de l'exercice écoulé : Copropriété – Parc -Parking**

Le commissaire aux comptes aura un peu de retard, l'assemblée commence donc par ce point,

Le rapport de Mme Puers pour l'exercice 2013/2014 concernant les comptes du Parc CHERRIDREUX est lu aux propriétaires en séance. Il sera annexé au procès-verbal.

La copropriété a rencontré des problèmes avec le nettoyage de l'entrée de garage. Une facture pour un nettoyage non effectué avait été payée et en compensation PH Clean a offert la cristallisation du hall d'entrée,

*Monsieur Fuchs arrive. 497 quoteparts sont ajoutées aux présences.*

Changement de société pour l'entretien de l'ascenseur. La copropriété a quitté Otis et un contrat a été signé avec Kone qui était moins cher.

Un bouton d'appel a été installé dans l'ascenseur. Les travaux ont trainé et de ce fait, la copropriété devrait recevoir une note de crédit.

Les copropriétaires signalent que l'ascenseur tremble de temps à autre. Le syndic avertira l'ascensoriste.

Le contrat de gestion avec Pole Concept pour le Parc s'arrêtera au 31 décembre 2014  
Une AG extraordinaire est prévue pour nommer un nouveau syndic le 9 décembre 2014.

*Arrivée de Madame Parent, 400 quoteparts s'ajoutent.*

Une réunion a également eu lieu concernant le gardien du Parc. La copropriété paie une part importante dans le coût de cette personne mais n'a pas la majorité nécessaire pour pouvoir rompre ce contrat.  
10% de ces frais devraient être rétrocédés par POLE CONCEPT au profit de D1 (144D) & D2 (144C).

Une réunion avec les différents syndics et le Gardien sera organisée le 18/11/2014.

Les copropriétaires proposent que le gardien signe une feuille de présence (tableau de bord) reprenant les jours et heures de prestation au profit de D1.

*Monsieur Dutranoit arrive, 627 quoteparts s'ajoutent.*

## **6 Technique**

- a. **Compte-rendu du syndic au sujet des travaux déjà votés et en cours de réalisation ou ayant déjà été réalisés**
- b. **Ascenseurs : choix d'un nouvel ascensoriste**

Renom a été donné à Otis comme voté lors de la dernière assemblée générale de 2013.

- c. **Cadastre des travaux**

Il est suggéré de repeindre les halls d'entrée.

Les copropriétaires s'interrogent sur le débouchage des égouts. Il est proposé d'effectuer un curage des égouts verticaux. Trois devis seront collectés par le syndic et présentés au Conseil de Copropriété.

Il est rappelé aux copropriétaires qu'il est interdit d'installer une chaudière à condensation.

Il est rappelé au syndic que le contrat de Belgacom doit être arrêté après vérification avec Kone.

## **7 Fournisseurs et contrats : inventaire et décisions quant au changement éventuel d'un ou plusieurs fournisseurs**

### Analyse des contrats de la copropriété :

Le syndic expose à l'assemblée les principaux contrats de la copropriété

\* **Assurance** : VIVIUM – Courtier EUROBROKERS  
– police n°536 36 59

Il a été demandé au courtier de revoir le contrat d'assurance comme cela a été voté à l'AG de 2012. Le courtier EUROBROKERS n'ayant jamais donné suite, nous avons demandé au courtier CONCORDIA qui est prêt si on passe chez eux d'ajouter ce qu'on appelle les « avantages BB BRAIN ». C'est un accord qu'ils ont auprès des compagnies qui leur permet d'obtenir une plus grande couverture au même prix. Ainsi certaines causes pourront être couvertes, ne fut-ce que partiellement alors que les autres assurances ne couvrent que les dégâts et jamais les causes. De plus CONCORDIA est un des seuls courtiers à travailler avec ETHIAS (qui a l'habitude de travailler sans courtier). La police ne coûtera pas plus cher, mais la Copropriété sera mieux défendue. Le contrat Ethias propose une différence serait 220 € moins cher, soit au total 4663,87 €.

La copropriété ne pouvant renoncer au contrat cette année, il est demandé au syndic de s'occuper de ce dossier pour l'année prochaine en concertation du Conseil de Copropriété.

**VOTE 8 : L'Assemblée Générale demande à l'unanimité le changement de compagnie d'assurance et le Conseil de Copropriété pour choisir la compagnie d'assurance aux meilleures conditions : 7953 quotités sur 7953**

Une copie du nouveau contrat sera transmise dans son intégralité aux copropriétaires.

\* Electricité : LAMPIRIS

\* Entretien communs et garages : PH CLEAN

\* Ascenseurs : entretien

Renom a été donné à OTIS

\* Ascenseurs : téléphone

Ligne BELGACOM – 02 375 17 98

\* Fourniture d'eau : HYDROBRU

\* Entretiens ascenseurs : Relevé des compteurs d'eau froide : TECHEM-CALORIBEL – Code immeuble 84802  
Contrat L81-00570

\*Concierge/gardien : Monsieur BORGES

## 8 Points mis à l'ordre du jour par les ayants droit

Madame Debroux demande d'ajouter à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale l'instauration d'une intérêt de frais de déménagement/renouvellement

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

### 9.1 Fonds de roulement

Le fonds de roulement devrait être à 4/12<sup>ème</sup> des dépenses réelles d'une année. Toutefois Madame Puers ne souhaite pas augmenter ce fonds

**VOTE 9** : L'assemblée générale décide de maintenir l'appel de fonds de roulement à 1000 € par trimestre : 7953 quotités sur 7953

### 9.2 Fonds de réserve

Le fonds de réserve ascenseur est actuellement de : 20.427,55 € - Il est traditionnellement alimenté chaque année à raison de 500 € par trimestre.

**VOTE 10**: L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de maintenir l'appel de fonds de réserve ascenseur à 500 € par trimestre : 7953 quotités sur 7953

## 10 Règlement d'ordre d'intérieur

### 10.1-Interdiction d'allumer des barbecues tant sur les terrasses que sur les rez-jardin (rappel)

Il est rappelé qu'il est interdit de faire fonctionner des barbecues. Cette interdiction sera reprise dans le règlement d'ordre intérieur

## 11 Nominations statutaires

Madame Avakian quitte la séance, 497 quoteparts sont retirées

### a. Nomination des membres du Conseil de Copropriété

**VOTE 11** : L'assemblée générale nomme à l'unanimité Madame Puers, Monsieur Dutranoit et Monsieur Fuchs en tant que membres du Conseil de Copropriété et leur octroie également mandat pour représenter la copropriété aux assemblées du Parc et des Garages. Sont d'accord avec la proposition : 7457 quotités sur 7457

### b. Nomination du Commissaire aux comptes

La loi du 6 mai 2010 impose aux copropriétés de choisir un commissaire aux comptes, propriétaire ou non qui devra remplir sa mission suivant les modalités qui seront fixées dans les statuts.

**VOTE 12** : L'assemblée générale vote à l'unanimité sur la nomination de Monsieur Dutranoit et Monsieur Schmiliver au poste de commissaire aux comptes : Sont d'accord avec la candidature : 7457 quotités sur 7457

**c. Nomination du Syndic**

**VOTE 13** : L'assemblée générale vote à l'unanimité sur la nomination de la sprl Trust Office comme syndic de l'Association des copropriétaires : Sont d'accord avec la candidature : 7457 quotités sur 7457

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

La séance est levée à 21h40

Le président \*

\*Signatures

Le secrétaire\*



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° 507.580