



7 Syndic Sprl
Avenue de la Brabançonne, 1 – 1000 Bruxelles
info@7syndic.be Tél 02-268.17.77 Fax 02-268.17.87
Numéro d'agrément de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers IPI 504.235

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE STATUTAIRE DU 29.10.2015

ACP BOIS 49 Grande rue au bois 49 à 1030 Bruxelles

1) Mise en place du bureau et vérification des quotités

Avec 7 propriétaires présents ou représentés sur 13 et 619 quotités sur 1000èmes

L'Assemblée Générale statutaire est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour, repris dans la convocation. Les décisions sont prises conformément aux dispositions légales et aux statuts de l'Association des Copropriétaires. L'Assemblée Générale aborde l'ordre du jour et prend les décisions actées ci-après.

2-3) Constitution du Bureau – Nomination d'un Président de séance et du Secrétaire de l'Assemblée

Majorité requise : Majorité Absolue – 50 % + 1

Madame **MOREAUX** est nommée Président de séance à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Monsieur **DRABBE de la société 7 Syndic Sprl** est nommé Secrétaire de séance à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

- 4) Lecture du rapport du conseil de copropriété
- 5) Approbation des comptes clôturés au 31.07.2015

Majorité requise : Majorité Absolue – 50 % + 1

Les comptes ont été vérifiés par Mr GUINAND

ACP BOIS Grande rue au Bois, 49 1030 BRUXELLES		(A49)	Edition du bilan	Date 31/07/15 Page 1 Période 2 Devisse EUR
Numéro	Libellé		Actif	Passif
100000	FONDS DE ROULEMENT	D	0.00	12652.09
160000	FONDS DE RESERVE	R	0.00	45789.06
410000	ACOMPTE FONDS RESERVE APPELE	O	8005.84	0.00
410100	ACOMPTE FONDS ROULEMENT APPELE	O	0.00	26467.80
440000	FOURNISSEURS	F	6627.60	0.00
499000	COMPTE D'ATTENTE	X	6507.93	0.00
499900	ARRONDIS	D	0.08	0.00
550000	COMPTE EPARGNE	B	41597.71	0.00
551000	COMPTE A VUE	B	7587.08	0.00
581000	A RECEVOIR DU COMPTE COURANT	D	0.00	4313.14
581100	A VERSER AU COMPTE EPARGNE	D	4313.14	0.00
600000	CHARGES A REPARTIR	C	14960.66	0.00
750000	INTERETS BANCAIRES	D	0.00	377.95
	Totaux :		89600.04	89600.04

Imprimé le 29/10/15 à 16:21:50

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire vote l'approbation des comptes et du bilan arrêtés au 31.07.2015
 Votes POUR : **619 sur 619**

6) Décharges et Quitus

Majorité requise : Majorité Absolue – 50 % + 1

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire vote la décharge du syndic durant son mandat 2014-2015

Votes POUR : **619 sur 619**

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire vote la décharge du commissaire aux comptes durant son mandat 2014-2015

Votes POUR : **619 sur 619**

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire vote la décharge du conseil de copropriété durant son mandat 2014-2015

Votes POUR : **619 sur 619**

7) Nominations statutaires

Majorité requise : Majorité Absolue – 50 % + 1

a) Nomination du Conseil de Copropriété

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale nomme comme
 1. Président : Mme **MOREAU**

b) Nomination des Commissaires aux comptes

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale nomme comme
1. Commissaire aux comptes : Monsieur **GUINAND**

c) Syndic : renouvellement du mandat ou révocation et nomination du nouveau syndic

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire décide de reconduire le mandat du syndic « 7 Syndic Sprl » pour l'exercice 2015-2016
Votes POUR : **619 sur 619**

8) Situation des fonds et fixation des fonds

Majorité requise : Majorité Absolue – 50 % + 1

a) Etat des contrats en cours

CBC(banque)	Electrabel (électricité)
AG Insurance (assurance)	Baral (chauffagiste)
P. Verrycken (courtier assurance)	7 Syndic Sprl (syndic)
Hydrobru (eau)	
Belgacom (tél. ascenseurs)	
Le P'tit jardinier (jardinier)	
Calpam Mazout (combustible)	
Schindler (ascensoriste)	
Vincotte (organisme contrôle)	

b) Présentation du budget pour l'année 2015-2016

Compte tenu d'une augmentation estimée de +/- 2 % sur un an, nous avons à titre informatif évalué le budget sur base de l'année précédente. En voici le détail.

	2014	2015 prévisionnel	2015 réel	2016 prévisionnel
Assurances	€ 2.623,67	€ 2.676,14	€ 2.512,11	€ 2.562,35
Entretien et petit matériel	€ 2.152,56	€ 2.195,61	€ 386,90	€ 394,64
Jardinier	€ 252,44	€ 257,49	€ 199,65	€ 203,64
Électricité des communs	€ 500,98	€ 511,00	€ 385,06	€ 392,76
Fourniture d'eau	€ 11,76	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Combustibles	€ 8.833,63	€ 9.010,30	€ 7.768,36	€ 7.923,73
Entretien chauffage	€ 893,22	€ 911,08	€ 488,39	€ 498,16
Entretien ascenseurs	€ 1.217,04	€ 1.241,38	€ 627,21	€ 639,75
Frais de syndic			€ 4.372,00	€ 4.459,44
Frais de copropriété	€ 60,00	€ 61,20	€ 59,38	€ 60,57
	€ 16.545,30	€ 16.864,20	€ 16.799,06	€ 17.135,04

c) Maintien ou augmentation des fonds de roulement et de réserve

Le syndic informe qu'au 31.07.2015

- Le fonds de roulement s'élevait au bilan à 12652.09 €
- Le fonds de réserve s'élevait au bilan à 45789.06 €
- Le compte courant s'élevait à 7587.08 €
- Le compte épargne s'élevait à 41597.71 €

Fonds de Roulement : à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire décide de ne pas constituer de fonds de roulement supplémentaire.

Votes POUR : **619 sur 619**

Fonds de réserve : à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire décide de poursuivre l'appel de fonds de réserve de 1608.00 € /trimestre et appelleable trimestriellement et par quotités.

Votes POUR : **619 sur 619**

9) Présentation des offres relatives au nettoyage des communs, vote.

Le syndic présente deux offres de la société BATINET Sprl, ceux-ci proposent :

- Un passage par semaine selon cahier des charges joint : 265.00 € htva / mois
- Un passage tous les 15 jours selon cahier des charges joint : 195.00 € htva / mois

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire décide d'opter pour la société BATI NET au tarif de 195.00 € htva par mois.

Votes POUR : **619 sur 619**

10) Travaux à réaliser et financement

Majorité requise : Majorité des ¾ - 75 %

a) Ascenseurs : mise en conformité

Le syndic a demandé offre à 3 fournisseurs (Technilift, Schindler et Rensonnet).

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire décide de voter la résolution en optant pour l'offre de RENSONNET (offre jointe en annexe).
Le financement se fera via le fonds de réserve.

Votes POUR : **619 sur 619**

b) Porte d'entrée : installation d'une serrure à horloge

Le syndic a demandé offre pour l'installation d'une serrure à horloge et la société SECURITY CENTER a remis offre pour un montant de 2217.00 € htva.

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire décide de voter la résolution en optant pour l'offre de SECURITY CENTER pour la somme de 2217.00 € htva.

Le financement se fera via le fonds de réserve.

Votes POUR : **619 sur 619**

c) Façade : stopper les infiltrations en façade à rue

Le syndic a fait intervenir la société VIMAR qui a eu un rendez vous chez Mme DESTREE, voici ce qui a été dit :

Bonsoir Monsieur Drabbe,

Je suis passé sur place ce jour et j'ai quelques doutes sur l'origine de l'humidité que j'ai pu constater sous la moquette près des radiateurs dans le living de l'appartement de Madame Destrée.
Pour évacuer définitivement l'origine extérieure, il y a lieu de prévoir les petits travaux suivants :

Rinçage de l'allège en dalles de pierre blanche sous le châssis du living (+- 5m²),
Rejointoiement de cette zone (+- 17mct),
Protection hydrofuge (+- 5m²)
Etanchéité incolore au seuil de fenêtre (+- 3mct)

L'ensemble de ces petites prestations peut être réalisé avec une petite tourelle et pour la somme globale et forfaitaire de 795 € HTVA

Bien cordialement

Daniel Rozenberg
Sprl VIMAR bvba

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire décide de voter la résolution en optant pour l'offre de VIMAR SA pour la somme de 795.00 € htva.

Le financement se fera via le fonds de réserve.

Votes POUR : **619 sur 619**

11) Mise en conformité des statuts de l'immeuble en regard de la loi de juin 2010

Le syndic a informé l'Assemblée Générale qui souhaite reporter le point à la prochaine Assemblée Générale.

12) Points divers non soumis au vote

- Il est demandé d'envoyer un dernier courrier à la famille LIMAN pour le respect du ROI et l'encombrement des parties communes.

13) Lecture et signature du procès-verbal

Le syndic	Les copropriétaires