



Association des Copropriétaires
« LAMBERMONT A - 22 »
Bld Lambermont, 22
1030 Bruxelles
BCE 0540.633.359

Bruxelles, le 28 mars 2017

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU MERCREDI 28 MARS 2017

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale ordinaire le 28 mars 2017 dans les bureaux du syndic Office des Propriétaires S.A., rue Vilain XIII, 53-55 à 1000 Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par le Syndic suivant lettre ordinaire le 14 mars 2017.

La séance est ouverte à 18H20.

Ordre du Jour

Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée générale. Nomination du Président et des éventuels scrutateurs de l'assemblée générale..

Sur base de la liste de présence, le nombre de copropriétaires présents et/ou représentés est de 9 copropriétaires sur 19 forment 305 quotités sur 641èmes de la copropriété.

L'Assemblée est valablement constituée et elle peut dès lors délibérer sur son ordre du jour.

L'Assemblée Générale convoquée pour le 20 décembre 2016 n'a pu se tenir faute de quorum suffisant et comme indiqué dans la convocation, la seconde séance peut délibérer quels que soit le nombre des copropriétaires présents ou représentés

- L'Assemblée nomme à l'unanimité, Mme. De Langen comme président de séance.
- L'Assemblée nomme à l'unanimité, de ne pas nommer d'assesseur.
- L'Assemblée nomme à l'unanimité le syndic comme secrétaire de séance.

1. Rapport du conseil de Copropriété et/ou du Syndic. (Pour information) :

Les travaux de façade vont être commandés suite au courrier réceptionné par la commune au mois de février.

L'ACP a récupéré l'intégralité des loyers impayés pour l'antenne en toiture.

2. Contrat de fournitures régulières (art. 577-8 /4 14°) : Détails des contrats sur demande chez le Syndic. (Pour information).

Legrand : 02/7365967 - Schindler : 0800/17070 – Maeck vitrier : 02/2416132 – plombier et déboucheur E-M-S : 0486/35 28 91 – électricien et parlophone Wrzesinski : 0475/23.47.10 – nettoyage Multonet : 02/2150604 – extincteur Sicli : 02 370 24 11 – eau Hydrobru : 02/739 52 11.

s.a. O.P. MANAGEMENT n.v.

Avenue Emile De Motlaan, Bruxelles 1000 Brussel – Tél. +32 2 626 08 46 – Fax +32 2 626 08 48

T.V.A. BE 0454.836.958 – R.P.M. Bruxelles – E-mail : opm@op.be



3. Dossiers contentieux : rapport sur l'état d'avancement des dossiers contentieux actuellement en cours.

P 1G EL FATMI pour un montant de 3.233, 87 €.

Madame EL Fatmi s'est engagée à payer 1.000 € tous les mois jusqu'à clôture de la dette. 3 paiements ont été fait.

P 2G DOGAN pour un montant de 5.279,50 €, suite à un jugement, OP avait donné accord pour un échelonnement de la dette. Aucun paiement n'a été effectué. Le syndic a relancé le dossier auprès de l'avocat.

P 6G TURAN : le copropriétaire a été mis en contentieux.

« A l'unanimité » des copropriétaires présents et représentés, il est décidé de

- de poursuivre les procédures actuellement en cours et de ratifier les actes posés,
- de confirmer le mandat à l'avocat et au syndic et si besoin était, les autoriser de procéder à tous actes utiles visant le recouvrement forcé des créances de la copropriété notamment via saisies et/ou procédures en vente forcée. »

4. Rapport du Commissaire aux Comptes. (Pour information).

Le commissaire aux comptes fait son rapport en séance.

5. Comptes (Vote à la majorité absolue).

5.1 Approbation des comptes et bilan au 31 12 2015

Les dépenses de l'exercice 2015 ont représentés la somme de 41.428,80 €. Les montants sont annoncés hors frais privatif et imputations bilantaires.

Le fonds de réserve représente 50.732,81 €.

Le fonds loyers « antennes » représente 36.970, 30 €.

Les comptes de l'exercice ont été communiqués au Conseil de Copropriété qui a réalisé un contrôle dans les bureaux du syndic.

L'Assemblée Générale approuve à la majorité les comptes de l'exercice.

Vote contre Mme. Fernandez-Martinez (29/614eme)

5.2 Budget 2016.

Le budget devrait représenter la somme de 40.000 e pour l'année 2016.

5.3 Décision quant à appeler une cotisation trimestrielle au fonds de réserve de 5.000 €.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés de ne pas appeler de cotisation au fonds de réserve.

5.4 Décision quant à appeler une cotisation unique de 15.500 € pour la constitution d'un fonds de roulement.

s.a. O.P. MANAGEMENT n.v.

Avenue Emile De Motlaan, Bruxelles 1000 Brussel – Tél. +32 2 626 08 46 – Fax +32 2 626 08 48

T.V.A. BE 0454.836.958 – R.P.M. Bruxelles – E-mail : opm@op.be



L'Assemblée Générale décide à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés de constituer le fonds de roulement en prélevant le montant sur le fonds de réserve Antenne et d'appeler 8 cotisations de 1937,5 € au fonds de réserve.

6. Décharge (vote à la majorité absolue).

6.1 Au syndic

L'Assemblée Générale donne la décharge à l'unanimité au syndic pour sa gestion depuis la dernière assemblée générale.

6.2 Au Conseil de Copropriété. .

L'Assemblée Générale décharge à l'unanimité le Conseil de Copropriété dont la mission est le contrôle de la bonne exécution par le syndic de ses missions.

6.3 Au commissaire aux comptes

L'Assemblée Générale décharge à l'unanimité le Conseil de Copropriété pour sa mission de contrôle des comptes.

7. Travaux (Vote à la majorité qualifiée des ¾)

7.1 Proposition de Mme. Fernandez pour passer d'un système de chauffage commun à un système de chauffage privatif. Décision quant à nommer le bureau Détang pour établir un cahier des charges, demander des devis, suivre les travaux et enfin les réceptionner tout en respectant la nouvelle directive Eco Design.

L'Assemblée Générale décide à la majorité de ne pas passer au système de chauffage individuel.
Vote pour Mme. Fernandez-Martinez (29/61⁴¹ème).

7.2 Mise en conformité de l'ascenseur. Décision quant à nommer le bureau Charlier afin d'établir un cahier des charges, demander des devis, suivre les travaux et enfin les réceptionner.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés de reporter ce point à la prochaine AG.

8. Décision quant à mettre en conformité les statuts à la loi du 2 juin 2010. Décision quant à donner mandat au syndic pour signer l'acte notarié. (Vote à la majorité absolue).

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés de reporter ce point à la prochaine AG.

9. Décision quant à définir la quinzaine pour la tenue de l'Assemblée Générale Statutaire.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés de tenir l'AG statutaire dans la deuxième quinzaine du mois de juin.

10. Elections statutaires.

a. Conseil de Copropriété.

s.a. O.P. MANAGEMENT n.v.

Avenue Emile De Motlaan, Bruxelles 1000 Brussel – Tél. +32 2 626 08 46 – Fax +32 2 626 08 48

T.V.A. BE 0454.836.958 – R.P.M. Bruxelles – E-mail : opm@op.be



Après discussion, l'Assemblée Générale nomme à l'unanimité, comme membre du Conseil de Copropriété, les copropriétaires suivants ;

- Monsieur Ruocchio comme président
- Monsieur DELANGEN,
- Madame Hamoumi

b. Commissaires aux comptes.

L'Assemblée Générale des copropriétaires nomme à l'unanimité, Madame Polloshka comme Commissaire aux Comptes.

c. Election du Syndic.

Le syndic Office des Propriétaires ne désire pas prolonger sa mission et démissionnera en date du 31 mars 2017.

Il est proposé la candidature d'un nouveau syndic, la société « Le Syndic » représenté par Mr. Géraud d'Aligny et Mr. Van Weter.

Le nouveau syndic reprendra la gestion administrative, comptable et technique en date du 1^{er} avril 2017.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés de nommer la société « Le Syndic » comme nouveau syndic.

« Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de reformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. »

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20H45.

Président de l'assemblée

Copropriétaires / Mandataires

Secrétaire de l'assemblée