

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DE 2015 (exercice 2014)

L'an deux mille quinze, le 30 avril 2015, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la résidence CARAVELLE se sont réunis en Assemblée Générale ordinaire dans l'appartement mis aimablement à disposition par Madame DECKERS sis Avenue Franz Guillaume 56 à 1140 Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par le Syndic suivant lettre du 15/04/2015

La séance est ouverte à 18h10 Monsieur MICHIELS, représentant TREVI SERVICES S.A., assure le secrétariat de séance. La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux. Les 11 Copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 15 forment 6.908 / 10.000èmes de la copropriété. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

Le Syndic informe qu'aucune observation relative à l'Assemblée Générale du 23 avril 2014 ne lui a été adressée dans le délai légal. Il informe également qu'aucune observation relative aux parties communes émanant de personnes occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel et ne disposant pas de droit de vote à l'Assemblée ne lui a été adressée dans les délais.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

01 Nomination du Président de séance (CC. art 577-6§5) – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Président de séance.
La nomination du président se fera à main levée.

L'Assemblée Générale désigne en qualité de Président de séance : Monsieur BENOOT

02 Désignation des Scrutateurs – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Scrutateur.
La nomination du Scrutateur se fera à main levée.

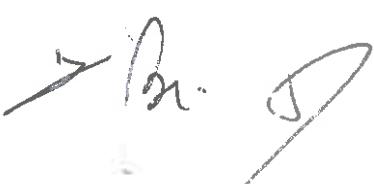
L'Assemblée Générale désigne en qualité de Scrutateur : Madame DECKERS

03 Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturé au 31/12/2014 – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'Assemblée est amenée à se prononcer sur l'approbation des comptes de l'exercice écoulé.
L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance du rapport du commissaire aux comptes et après en avoir délibéré approuve les comptes, à l'unanimité, pour l'exercice clôturé au 31/12/2014.

04 Décharge au Commissaire aux comptes – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge au Commissaire aux comptes.



05 Décharge aux membres du Conseil de Copropriété – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge au Conseil de Copropriété.

06 Décharge au Syndic – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge au Syndic.

07 Nomination du Commissaire aux comptes – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Commissaire aux comptes parmi les copropriétaires ou la désignation d'un commissaire aux comptes professionnel.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale nomme Monsieur BENOOT et Madame CORNEZ au poste de Commissaire aux comptes.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le Commissaire aux comptes qui fera part de ses remarques au Syndic au moins trente jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle elle fera rapport.

Le Syndic émet toutes réserves pour les documents originaux qui quitteraient ses bureaux.

08 Nomination du Conseil de Copropriété – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil de Copropriété, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et ce pour une durée d'un an :

Président(e) :	Monsieur VANDERMOERE
Assesseur :	Madame DECKERS
Assesseur :	Monsieur BENOOT
Assesseur :	Madame CORNEZ

09 Travaux : Placement d'un box à vélo sur la courette privative à l'entrée de la Résidence – Décision à prendre à la Majorité ¾ Art 577-7 § 1,1° CC

D'UNANIMITÉ
À la majorité des voix, l'Assemblée Générale refuse de procéder au placement d'un box à vélo sur la courette privative à l'entrée de la Résidence.

10 Travaux : Evacuation des encombrants présents dans la cave commune de la Résidence – Décision à prendre à la Majorité ¾ Art 577-7 § 1,1° CC

A l'unanimité des voix, l'Assemblée Générale accepte de procéder à l'enlèvement des encombrants de la Résidence par Bruxelles Propreté.

Pour cela, Madame TUDOSE, Madame DECKERS, Madame DELHANGE, Monsieur BENOOT et Monsieur RASSART décident de contacter ensemble et le même jour Bruxelles Propreté afin que ceux-ci procèdent gratuitement à l'enlèvement des encombrants selon le nombre de mètres cubes par personne requis.

11 Evaluation des contrats d'entretien et de fournitures régulières (CC Art. 577-8 §4, 14°) – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de ne pas résilier le contrat d'entretien annuel des communs de la société Clean end Co, sous réserve d'une amélioration des services, à sa prochaine échéance et demande au Syndic d'étudier si une modification du contrat est possible. Cette modification concernera les deux points suivants :

- Suppression du point concernant la sortie des poubelles (les copropriétaires désirent effectuer ce travail eux-mêmes).
- L'Assemblée Générale demande qu'un seul passage/2 semaines soit effectué à la place de deux.

L'Assemblée Générale mandate le conseil de copropriété afin de prendre une décision quant à la résiliation du contrat actuel de CLEAN & CO à sa prochaine échéance et de souscrire au contrat d'une autre firme.

12 Budget Prévisionnel (CC. Art. 577-8§4, 18°) – Sans vote

Le Syndic a communiqué pour information aux copropriétaires en annexe à la convocation un budget annuel estimatif. Ce budget est à titre indicatif.

L'assemblée générale en prend acte.

13 Dépenses courantes – Fixation des appels de provisions – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale marque son accord pour faire face aux charges courantes de procéder à des appels de provisions suivant un budget annuel arrêté à la somme de 38.000,00 € pour l'exercice du 1/01/2015 au 31/12/2015 appelé de la manière suivante :

1er trimestre (janvier-février-mars 2015):	9.500,00 € (appelé)
2ème trimestre (avril-mai-juin 2015):	9.500,00 € (appelé)
3ème trimestre (juillet-août-septembre 2015) :	9.500,00 € (non appelé)
4ème trimestre (octobre-novembre-décembre 2015) :	9.500,00 € (non appelé)

Le budget pour l'exercice du 1/01/2016 au 31/12/2016 est établi à partir du budget de l'exercice précédent et arrêté à la somme de 38.000,00 € et sera appelé suivant les modalités suivantes :

1er trimestre (janvier-février-mars 2016):	9.500,00 € (non appelé)
2ème trimestre (avril-mai-juin 2016):	9.500,00 € (non appelé)
3ème trimestre (juillet-août-septembre 2016) :	9.500,00 € (non appelé)
4ème trimestre (octobre-novembre-décembre 2016) :	9.500,00 € (non appelé)

Ce budget pourra être revu par l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de la Copropriété du 1/01/2015 au 31/12/2015 mais servira de base à l'appel de fonds du 1/01/2016 au 31/12/2016.

14 Financement des travaux – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Suite aux décisions prises aux points 9 et 10 du présent procès-verbal, ces travaux ne sont pas soumis à financement.

15 Fixation du fonds de réserve – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de maintenir les appels de fonds de réserve pour la période du 1/01/2015 au 31/12/2015 à :

1er trimestre (janvier-février-mars 2015):	1.250,00 € (appelé)
2ème trimestre (avril-mai-juin 2015):	1.250,00 € (appelé)
3ème trimestre (juillet-août-septembre 2015) :	1.250,00 € (non appelé)
4ème trimestre (octobre-novembre-décembre 2015) :	1.250,00 € (non appelé)

Le montant des appels de 1.250,00 € seront appelés par trimestre jusqu'à la prochaine assemblée générale.

16 Fixation de l'avance de trésorerie – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de maintenir le fonds de roulement à 4.166,00 €.

17 point d'information : Etat d'avancement du sinistre TUDOSE-BENOOT – Sans vote

Le Syndic informe l'Assemblée Générale du suivi du dossier sinistre TUDOSE-BENOOT.

A la suite des inondations survenues dans les appartements de Monsieur TUDOSE et Monsieur BENOOT, il est apparu que la cause principale se situe dans le bas de la colonne d'eaux pluviales qui rejoint les sols de la pompe à essence OCTA+ - TOTAL.

De l'eau a été envoyée dans la descente d'eaux pluviales afin de procéder au débouchage de celle-ci et il est apparu une remontée d'eaux au niveau de la pompe à essence et plus particulièrement entre deux pompes par une fissure.

Monsieur LECLECRQ s'est chargé d'ouvrir le sol à l'endroit de cette fissure afin de pouvoir constater le problème s'y trouvant. Il a été découvert un trou assez profond.

Etant donné qu'il est impossible d'établir un diagnostique avec une si petite ouverture, le Syndic a obtenu l'accord du propriétaire de la pompe à essence pour procéder à l'ouverture du sol afin de procéder à une recherche plus approfondie de la cause et procéder à une réparation. Pour cela il est important de faire appel à une société spécialisée afin de ne pas endommager l'étanchéité de la pompe à essence.

Le Syndic se charge d'organiser avec cette firme les interventions sur place et tiendra les propriétaires informés de la date de commencement des travaux et du constat effectué par cette firme sur place.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h35

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 577-9§2)

Bruxelles, le 30/04/2015



Julien MICHELS
Building Manager



Sarah LIEGEOIS
Directeur



Monsieur BENOOT
Président(e) de séance



Madame DECKERS
Scrutateur



ACP 812 CARAVELLE

AG DU 30/04/2015

Nom	Q 1	P R	Quotités	Personnes
BENOOT ROLAND	672	P	672	1
BORGERS JACQUES	632		0	0
CORNEZ VIRGINIE	696	P	696	1
DECKERS MARIE-NOËLLE	670	P	670	1
DELANGHE - CASSIMAN	695	P	695	1
DELRUUELLE YVES	477	R	477	1
DESMEDT MARC	313		0	0
HENIN ANDRE	329		0	0
HUYNH-HOANG	619	P	619	1
MAES WILLY	615	P	615	1
MANILUC CONSTANTIN - MI	697	P	697	1
OCTA	1818		0	0
RASSART ALAIN	615	R	615	1
TUDOSE NICUSOR - ELENA	669	P	669	1
VANDERMOERE EMMANUEI	483	P	483	1
Quotités totales =	10000		Quotités 6908	Présents 11
			Quotités % 69,08	Présents % 73,33
				Nbr proprio total 15

