

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DE 2016 (exercice 2015)

L'an deux mille seize, le 27 avril, 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 12/04/2016

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 30 avril 2015 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 31/12/2015 – 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 31/12/2015.

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 Reconduction du mandat de Syndic – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, le contrat de Syndic de TREVI Services S.A. est reconduit pour une durée de 3 an et aux mêmes conditions. Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

10 Travaux : Réfection de la façade avant – Décision à prendre à la Majorité ¾ Art 577-7 § 1,1° CC

A l'unanimité l'Assemblée Générale ne marque pas accord afin de procéder à la réfection de la façade avant dans les prochaines années et décide de reporter ce point à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

11 Travaux : Remplacement de la citerne à Mazout alimentant le chauffage de la résidence – Décision à prendre à la Majorité ¾ Art 577-7 § 1,1° CC

Le Syndic informe l'Assemblée Générale que plusieurs offres ont été demandées suite à la demande d'ajout de ce point lors de la dernière réunion de conseil qui s'est tenu le 07/04/2016.

Le délai étant relativement court afin d'obtenir les devis demandés, le Syndic informe l'Assemblée Générale qu'il n'est pas en disposition des devis nécessaires.

En vertu de ce qui précède, l'Assemblée Générale demande au Syndic d'obtenir plusieurs offres dans les plus brefs délais (avant la fin des travaux de démantèlement de la station services en cours) et Mandate le conseil de copropriété à l'unanimité afin de prendre une décision quant à l'exécution de ces travaux ainsi que pour le choix du fournisseur final.



12 Travaux : Rafrachissement ou remplacement des châssis de la cage d'escalier - *Décision à prendre à la Majorité ¾ Art 577-7 § 1,1° CC*

Le Syndic informe l'Assemblée Générale que plusieurs offres ont été demandées suite à la demande d'ajout de ce point lors de la dernière réunion de conseil qui s'est tenu le 07/04/2016.

Le délai étant relativement court afin d'obtenir les devis demandés, le Syndic informe l'Assemblée Générale qu'il n'est pas en disposition des devis nécessaires.

En vertu de ce qui précède, l'Assemblée Générale marque son accord à l'unanimité afin de procéder au remplacement des châssis de la cage d'escalier et mandate le conseil de copropriété pour le choix du fournisseur final.

L'Assemblée Générale demande donc au Syndic d'obtenir plusieurs offres pour le remplacement des châssis de la cage d'escalier. Monsieur DELRUELLE se propose également afin de fournir un devis.

L'Assemblée Générale demande cependant aussi d'obtenir plusieurs devis pour le rafraichissement des châssis.

13 Travaux : Rafrachissement de la porte menant à la toiture - *Décision à prendre à la Majorité ¾ Art 577-7 § 1,1° CC*

Le Syndic informe l'Assemblée Générale que plusieurs offres ont été demandées suite à la demande d'ajout de ce point lors de la dernière réunion de conseil qui s'est tenu le 07/04/2016.

Le délai étant relativement court afin d'obtenir les devis demandés, le Syndic informe l'Assemblée Générale qu'il n'est pas en disposition des devis nécessaires.

En vertu de ce qui précède, l'Assemblée Générale marque son accord à l'unanimité afin de procéder au rafraichissement de la porte menant à la toiture et mandate le conseil de copropriété pour le choix du fournisseur final.

14 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*

Nettoyage des communs :

Le Syndic informe l'Assemblée Générale que le contrat de la firme CLEAN & CO a bien été résilié au 04/02/2016 et que la nouvelle firme de nettoyage (V.A.Q SERVICES) débutera ses prestations à partir du 10/05/2016.

Ascenseur :

L'Assemblée Générale marque accord à l'unanimité afin de résilier le contrat d'entretien de la firme KONE à sa prochaine échéance et souscrire un nouveau contrat d'entretien.

L'Assemblée Générale demande au Syndic d'obtenir plusieurs offres d'entretien de l'ascenseur dont une offre de la firme NAZATEC proposé par Monsieur VANDERMOERE.

15 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.

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

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

Le budget pour l'exercice du 1/01/2017 au 31/12/2017 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 2017):	9.500,00 € (non appelé)
2ème trimestre (avril-mai-juin 2017):	9.500,00 € (non appelé)
3ème trimestre (juillet-août-septembre 2017) :	9.500,00 € (non appelé)
4ème trimestre (octobre-novembre-décembre 2017) :	9.500,00 € (non appelé)

Ce budget pourra être revu par l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de la Copropriété du 1/01/2016 au 31/12/2016 mais servira de base à l'appel de fonds du 1/01/2017 au 31/12/2017.

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

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide que les travaux votés au point 12 soient financés par le fonds de réserve
A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide que les travaux votés au point 13 soient financés par les charges courantes.

18 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 1/01/2016 au 31/12/2016 à :

1er trimestre (janvier-février-mars 2016):	1.250,00 € (appelé)
2ème trimestre (avril-mai-juin 2016):	1.250,00 € (appelé)
3ème trimestre (juillet-août-septembre 2016) :	1.250,00 € (non appelé)
4ème trimestre (octobre-novembre-décembre 2016) :	1.250,00 € (non appelé)

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

19 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 4.165,68 €.

20 point d'information : Problème rencontré avec la poste – Sans vote

Le Syndic informe l'Assemblée Générale que deux courriers recommandés ont déjà été transmis aux services postaux de la commune d'Evre.

Le Syndic informe également l'Assemblée Générale qu'un dernier courrier de mise en demeure sera transmis aux services postaux. Sans réaction de leur part, le Syndic se renseignera auprès d'un avocat afin de savoir si une procédure peut-être introduite.

L'Assemblée Générale prend acte de cette information.

21 Point d'information : Etat d'avancement des travaux de démantèlement de la station services au rez-de-chaussée – Sans vote

Le Syndic informe l'Assemblée Générale des suites qui seront données aux travaux de démantèlement de la station services.

L'Assemblée Générale prend acte de cette information.

22 Point d'information : Suivi de la mise en conformité des statuts – Sans vote

Le Syndic informe l'Assemblée Générale que suite aux remarques effectuées lors d'un conseil de copropriété, celles-ci ont bien été transmises au notaire en charge du dossier.

Un projet d'adaptation des statuts sera donc transmis au Syndic dans les prochaines semaines. Ce projet pourra être soumis aux membres du conseil de copropriété qui émettra ses dernières remarques si nécessaire.

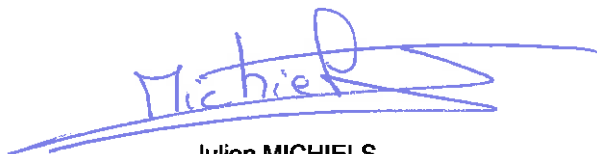
Une fois le projet définitif établi, celui-ci sera soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale 2017.

L'Assemblée Générale prend acte de cette information.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h30

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

Bruxelles, le 27/04/2016



Julien MICHIELS
Building Manager



Sarah LIEGEOIS
Directeur

Monsieur BENOOT
Président(e) de séance



Madame DECKERS
Scrutateur

ACP 812 CARAVELLE

AG DU 27/04/2016

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	R	695	1
DELRUELLE YVES	477	P	477	1
DESMEDT MARC	313		0	0
HENIN ANDRE	329		0	0
HUYNH-HOANG	619	R	619	1
MAES WILLY	615	P	615	1
MANILUC CONSTANTIN - MI	697	P	697	1
OCTA	1818		0	0
RASSART ALAIN	615	P	615	1
TUDOSE NICUSOR - ELENA	669	P	669	1
VANDERMOERE EMMANUEI	483	P	483	1

Quotités totales = **10000**

Quotités	Présents
6908	11
Quotités %	Présents %
69,08	73,33
	Nbr proprio total
	15

