

AUX MEMBRES DE  
L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES  
DE LA RESIDENCE ACP 812 CARAVELLE  
AV. FRANZ GUILLAUME 56  
1140 BRUXELLES

Bruxelles, le 27 avril 2017

Concerne : Procès verbal d'assemblée générale ordinaire

Le **jeudi 27 avril 2017** à 18h00, les propriétaires de la résidence ACP 812 CARAVELLE se sont réunis en assemblée générale ordinaire dans l'appartement de Madame DECKERS sis Av. Franz Guillaume 56 à 1140 EVERE.

Les convocations ont été adressées par le syndic.

La séance est ouverte à 18h00, TANGUY WAERENBURGH, 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 6908 / 10000 èmes 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.

---

Copropriétaires présents :

Monsieur BENOOT Roland (672) - Madame CORNEZ Virginie (696) représentant Madame DELANGHE - CASSIMAN Gisèle (695) - Madame DECKERS Marie-Noëlle (670) représentant Monsieur DELRUELLE Yves (477), Monsieur RASSART Alain (615) - Monsieur/Madame HUYNH Hoang (619) - Monsieur MAES Willy (615) - Mr et Madame MANILIUC Constantin - Mihaela (697) - M. et Madame TUDOSE Nicusor - Elena (669) - Monsieur VANDERMOERE Emmanuel (483) -

Copropriétaires représentés :

Madame DELANGHE - CASSIMAN Gisèle (695), Monsieur DELRUELLE Yves (477), Monsieur RASSART Alain (615),

**sont présents ou représentés : 11 / 15 copropriétaires, totalisant  
6908 / 10000 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

Monsieur BORGERS Jacques C/O REGIMO (632), Monsieur DESMEDT Marc (313), Monsieur HENIN André (329), SA OCTA (1818),

**sont absents ou non représentés : 4 / 15 copropriétaires, totalisant  
3092 / 10000 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

### **01 Nomination du Président de séance (CC Art 577-6§5)**

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou de la président de séance.

L'Assemblée générale désigne en qualité de président de séance : Monsieur BENOOT

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

### **02 Désignation des Scrutateurs**

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou des Scrutateurs.

L'Assemblée générale désigne en qualité de Scrutatrice: Madame DECKERS

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

### **03 Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturé au 31/12/2016**

L'Assemblée générale prend connaissance du rapport du Commissaire aux comptes.

Par ailleurs, le Syndic rappelle que l'immeuble a approuvé la politique de fournisseurs agréés (PFA) mise en place par TREVI. Celle-ci permet à la Copropriété de bénéficier d'une ristourne annuelle sur les montants facturés par ces fournisseurs. Le Syndic tient la liste des fournisseurs agréés à la disposition de tout copropriétaire qui en fait la demande. Il rappelle également que cette ristourne est conditionnée au paiement de celle-ci par le fournisseur.

L'Assemblée générale approuve les comptes (récapitulatif des frais et bilan) de l'exercice clôturé au 31/12/2016 sous réserve de la facture d'intervention mazout qui n'était pas nécessaire.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

### **04 Décharge au Commissaire aux comptes**

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge au Commissaire aux comptes pour l'exercice de sa mission du 01/01/2016 au 31/12/2016.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

### **05 Décharge aux membres du Conseil de Copropriété**

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour l'exercice de leur mission du 01/01/2016 au 31/12/2016.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

### **06 Décharge au Syndic**

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge au syndic pour l'exercice de sa mission du 01/01/2016 au 31/12/2016.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

## **07 Nomination du Commissaire aux comptes**

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.

L'Assemblée générale nomme Monsieur BENOOT aidé par 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 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée générale à laquelle il fera rapport. Le Syndic émet toutes réserves quant aux documents originaux qui quitteraient ses bureaux.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

## **08 Nomination du Conseil de Copropriété**

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation des membres du Conseil de Copropriété conformément aux dispositions du Règlement de Copropriété et ce jusqu'à la prochaine Assemblée générale ordinaire:

Président: Monsieur VANDERMOERE

Assesseurs: MADAME DECKERS  
MADAME CORNEZ  
MONSIEUR BENOOT

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

## **09 Travaux: Réfection de la façade avant**

Ce point n'est pas d'application

## **10 Contrats d'entretien et de fournitures régulières (CC Art. 577-8 §4, 14°)**

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur le maintien des contrats en cours.

L'Assemblée générale se demande si vu le fait que la pompe à essence a été démentelée, la prime d'assurance pourrait diminuer vu la disparition d'un risque non négligeable.

Le Syndic soumet la proposition de location d'extincteurs de la société ANSUL pour un montant de 89,22 EUR HTVA. L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de souscrire à l'offre de la société ANSUL.

L'Assemblée générale signale que l'ascenseur connaît parfois des problèmes d'arrêts imprévisibles. Il ne semble pas que le problème provienne de la photovoltaïque. Il est demandé de tenir à jour le carnet de visite et d'envisager un petit carnet où les copropriétaires peuvent laisser leur constatation?

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

## **11 Budget Prévisionnel (CC Art. 577-8§4, 18°)**

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

L'Assemblée générale en prend acte.

## **12 Dépenses courantes - Fixation des appels de provisions**

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur le budget annuel de l'exercice (exercice en cours): 31.000,00 € qui sera appelé de la manière suivante:

- 1er Trimestre (01/02/03 2017): 9.500,00 € - Appelé
- 2ème Trimestre (04/05/06 2017): 9.500,00 € - Appelé
- 3ème Trimestre (07/08/09 2017): 6.000,00 € - Non appelé
- 4ème Trimestre (10/11/12 2017): 6.000,00 € - Non appelé

Le budget pour l'exercice du (01/01/2018) au (31/12/2018) (exercice N+1) est établi à partir du budget de l'exercice précédent et arrêté à la somme de 31.000,00 €.

Il sera appelé selon les modalités suivantes:

- 1er Trimestre (01/02/03 2018): 7.750,00 € - Non appelé
- 2ème Trimestre (04/05/06 2018): 7.750,00 € - Non appelé
- 3ème Trimestre (07/08/09 2018): 7.750,00 € - Non appelé
- 4ème Trimestre (10/11/12 2018): 7.750,00 € - Non appelé

Le budget pour l'exercice du (01/01/2018) au (31/12/2018) (exercice N+1) pourra être revu par l'Assemblée générale statuant sur les comptes de cet exercice mais servira de base aux appels de fonds effectués sur cette période jusqu'à la tenue de l'Assemblée générale.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

## **13 Financement des travaux**

Ce point n'est pas d'application

## **14 Fixation du fonds de réserve**

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de ne pas alimenter le fonds de réserve.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

## **15 Fixation du fonds de roulement permanent**

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur le maintiendu fonds de roulement permanent pour un montant de 4.165,68 €.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

## **16 Démentellement de la station service**

Le Syndic expose la situation concernant le démentellement de la station service.

L'Assemblée générale en prend acte.

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, mandate le Syndic sous surveillance du Conseil de Copropriété pour la mise en demeure d'OCTA+ et de toute mesure judiciaire envisageable.

L'Assemblée générale insiste auprès du Syndic pour avoir un suivi rapide et efficace de la société.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

## 17 Information: Mise en conformité des statuts

Le Syndic a bien pris note du souci de la Copropriété d'avancer sur la mise en conformité de l'acte de base.

Il semble toutefois important de signaler que le Ministère de la Justice a informé le Syndic qu'un nouveau projet de loi modificative était sur le point d'être adopté, probablement au plus tard le 30 juin 2017.

Dans ces circonstances, il nous semble avisé de suspendre la mise en conformité de l'acte de base et d'attendre les modifications législatives (qui s'annoncent relativement nombreuses) avant de clôturer la mise en conformité, au risque de disposer d'un document périmé dès sa naissance.

Nous restons bien évidemment à votre disposition pour toute information complémentaire.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, la séance est levée à 19h33.

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



**Tanguy WAERENBURGH**  
Gestionnaire



**Frédéric de BUEGER**  
Administrateur



**Le président**

**La scrutatrice**



## Les copropriétaires

