

**Procès-verbal des résolutions de l'assemblée générale annuelle
du 7 septembre 2017**

PREALABLES

A. Accueil des propriétaires

Suite à la convocation du 18 août 2017, les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale au bureau du syndic, Avenue Heydenberg 14, 1200 Bruxelles.

Les convocations ont été envoyées par lettre recommandée sauf aux propriétaires qui ont remis une lettre autorisant l'envoi des convocations par courrier ordinaire ou par mail.

Les propriétaires peuvent demander, par écrit et dans un délai de trois semaines, avant l'assemblée générale, d'inscrire un point à l'ordre du jour de l'assemblée.

Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic des éventuelles modifications de leurs coordonnées et de celles de leurs locataires (Art. 577-10, § 4, al. 4).

B. Membres de l'assemblée

L'assemblée est valablement constituée puisque 4 propriétaires sur 4 sont présents ou représentés, pour constituer ensemble 1.000 quotités sur 1.000 quotités votives.

Aucune procuration n'a été validée par le bureau.

La liste des présences, dûment signée, et les procurations sont annexées au procès-verbal original pour y être consignée au registre des assemblées.

C. Constitution du bureau de séance

Mme Weyrich est nommée présidente de l'assemblée.

Le Syndic est chargé de la rédaction du procès-verbal de l'assemblée.

D. Validité de l'assemblée et ouverture officielle

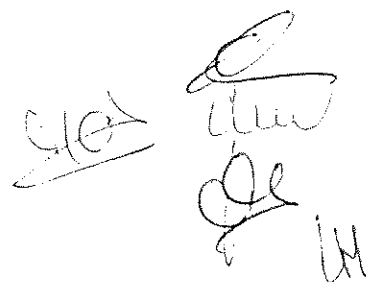
Les quorums requis sont constatés et l'assemblée est déclarée valide et apte à délibérer quant aux points inscrits à l'ordre du jour.

Majorités requises : Art. 577-6, §8, 577-7, § 1^{er}, 1° - Art. 577-7, § 1^{er}, 2°.

La séance est ouverte officiellement à 17h45.

E. Invité

Néant



ORDRE DU JOUR

1 Rapport de gestion exercice clôturé au 31 décembre 2016

1.1 Exécution des décisions de l'assemblée générale

- Désamiantage du calorifugeage des conduites de chauffage, fait par Arfi Eiffage
- Remplacement d'une taque en fonte cassée, fait par Granel

1.2 Evaluation des contrats

- **Assurance** Contrat d'assurance incendie ALLIANZ n°ZCN550010991
- **Electricité** : Contrat cadre ELECTRABEL

DECISION :

Les contrats en cours donnent satisfaction et sont reconduits jusqu'à la prochaine échéance et ce à l'unanimité.

2 Approbation des comptes et du bilan de l'exercice clôturés au 31/12/2016

Les propriétaires ont reçu les décomptes, la liste des dépenses, le tableau de répartition des charges et le bilan.

Les livres comptables, factures et extraits de compte ont été vérifiés par Mme Kotlas, commissaire aux comptes

DECISION :

A l'unanimité, l'assemblée approuve les comptes sous réserve de contrôle des trois derniers exercices par un comptable professionnel dont les coordonnées seront communiquées au syndic par les copropriétaires.

ELECTIONS STATUTAIRES

3 Election du commissaire aux comptes

Personne ne se présente comme commissaire aux comptes.

DECISION

A l'unanimité, l'assemblée décide de confier le contrôle des comptes à un comptable professionnel dont les coordonnées seront communiquées au syndic.

4 Mandat du syndic

DECISION

L'assemblée approuve le renouvellement du mandat du syndic pour un an, soit jusqu'à l'assemblée générale annuelle de 2018, et ce à l'unanimité

PROJET 2017

5 Remplacement des décharges d'eaux usées en plomb

L'assemblée générale 2016 avait demandé d'obtenir un second devis pour le remplacement de la décharge des WC en plomb. Le syndic s'est rendu sur place avec le responsable de la société Bawanet. Ce dernier a examiné la décharge en question et ne voit pas l'intérêt de la remplacer.

DECISION

L'assemblée approuve à l'unanimité le fait que le remplacement des décharges en plomb est inutile. Par contre, chaque propriétaire doit s'assurer que ses arrivées d'eau ne sont plus en plomb.

6 Réparation des hourdis des caves sous la courette du rez

Suite à la demande faite lors de l'AG du 8 mars 2016, un devis a été demandé pour réparer les hourdis qui se désagrègent dans les caves. Bawanet a examiné les lieux et propose un devis de 883 € HTVA pour ce travail.

DECISION

L'assemblée approuve à l'unanimité le devis de Bawanet pour cette réparation pour la somme de 883 € HTVA. Lors de ce travail une petite réparation devra être faite au plafond de la cave en bas de l'escalier, à l'endroit ouvert pour l'inventaire amiante.

7 Rénovation de l'étanchéité du sol de la courette du rez

La détérioration des hourdis est due à plusieurs défauts de la couche d'étanchéité de la petite cour en question.

DECISION

L'assemblée approuve à l'unanimité le devis de Bawanet pour cette réparation pour la somme de 962 € HTVA.

8 Mainlevée des transcriptions immobilières sans objet

Sur recommandation de Me Deliens, il est demandé à l'assemblée d'autoriser le syndic à donner mainlevée de toutes transcriptions immobilières (transcriptions de saisies ou de commandements préalables à saisies), requises par la copropriété, qui seraient devenues sans objet. Une autorisation générale est demandée, pour éviter que des saisies demandées mais non menées à terme suite au paiement des dettes, ne posent problème pour la gestion future. La mainlevée est valable trois ans.

DECISION :

L'assemblée approuve la mainlevée et ce à l'unanimité.

BUDGET

9 Approbation d'un budget ordinaire annuel

Le total des dépenses de l'exercice 2016 s'élève à 6.588 € dont 1.863 € pour le remplacement d'une décharge en plomb.

DECISION

L'assemblée approuve le budget ordinaire de 5.500 € et ce à l'unanimité.

10 Alimentation du fonds de réserve

DECISION

L'assemblée approuve à l'unanimité l'alimentation du fonds de réserve à raison de 1.500 € par an en quatre fois à partir d'octobre 2017.

CLOTURE.

11 Communication des ayants droits, non soumis aux votes

Le syndic n'a reçu aucune communication des ayants droits.

12 Points à porter à l'ordre du jour de la prochaine l'assemblée

- Elagage de l'arbre du voisin + abattage du sapin
- La prochaine AG annuelle aura lieu en mai 2018S

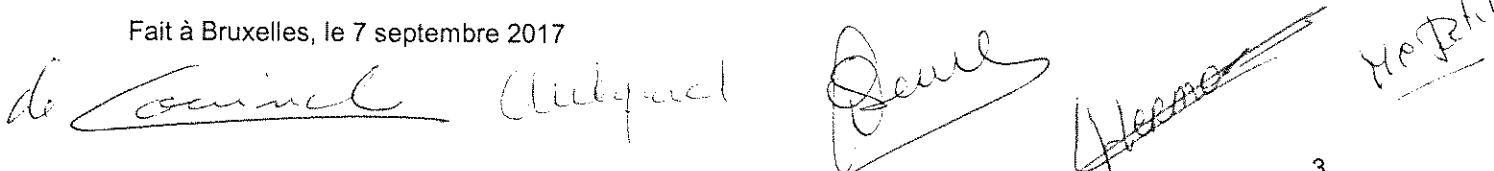
13 Signature du procès-verbal des résolutions prises par les propriétaires

Le procès-verbal des résolutions prises est contresigné par le Président, le secrétaire, et les propriétaires présents.

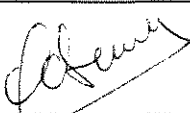
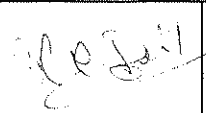
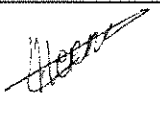
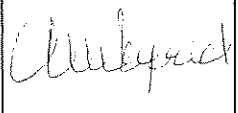
A défaut d'objets à l'ordre du jour, la séance est clôturée à 19h40.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi.

Fait à Bruxelles, le 7 septembre 2017



Feuille de présence de l'assemblée générale du 07/09/2017

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Procuration
Monsieur Derwa Guy Lippenslaan 355 8300 Knokke	326			
A02 (176), A04 (99), C01 (12), C03 (8), C06 (12), C08 (19)				
Madame Petit Marie Avenue de Roodebeek 64, bt 6 1030 Bruxelles	282			
A00 (216), C09 (66)				
Mr et Mme Van Daele - Hermans Matias Avenue Emile Max 130, bt 4 1030 Bruxelles	196			
A03 (176), C04 (8), C05 (12)				
Madame Weyrich Mireille Avenue de la Forêt de Soignes 76 1640 Rhodes-Saint-Genèse	196			
A01 (176), C02 (8), C07 (12)				
Copropriétaire : 4 Lots : 14	1000			