



Résidence BELLE-VUE
Avenue Eugène Plasky n° 164 à 1030 Schaerbeek
B.C.E. : 0665.660.421

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU MERCREDI 16 OCTOBRE 2019 A 18H00

L'an deux mille dix-neuf, le seize octobre, les copropriétaires de la Résidence « BELLE-VUE » sis Avenue Eugène Plasky n° 164 à 1030 Bruxelles se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire dans les bureaux du syndic sis situés Rue Gérard n° 50 à 1040 Bruxelles suite à la convocation du 26 septembre 2019.

La liste des propriétaires présents, représentés et absents figure sur un tableau ci-annexé. Ce tableau reprend le résultat des votes et indique les majorités obtenues et le nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenu (Art. 577-6 §10). Ce tableau fait partie intégrante de ce procès-verbal.

* * * * *

ORDRE DU JOUR

1. Vérification des présences, des procurations, des droits de vote et validité de l'Assemblée
2. Nomination du président et du secrétaire de l'Assemblée Générale & présentation des éventuels nouveaux propriétaires
3. Rapport du conseil de copropriété et/ou du syndic sur l'exercice écoulé, les dossiers en cours et les travaux récemment exécutés ou en cours d'exécution
4. Comptabilité :
 - a) Situation financière de la copropriété, arriérés de charges et fonds de réserve
 - b) Approbation des comptes pour la période du 01/09/2018 au 31/08/2019
 - c) Approbation du budget annuel pour les dépenses courantes et les dépenses extraordinaires prévisibles
5. Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir
6. Financement des travaux éventuellement décidés et alimentation du fonds de réserve
7. Point mis à l'ordre du jour à la demande de Mr et Mme Mahieu et Mme Catalano : Inaccessibilité des compteurs électriques dans le local à vélos
8. Rapport d'évaluation des contrats et fournitures régulières (notamment assurance incendie)
9. Décharges au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic
10. Elections statutaires :
 - a) Conseil de copropriété
 - b) Commissaire aux comptes
 - c) Syndic : Réévaluation des honoraires
11. Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire devant se tenir la deuxième quinzaine du mois d'octobre : Proposition : le lundi 19 octobre 2020 à 18h00.

* * * * *

POINT UN

Vérification des présences, des procurations, des droits de vote et validité de l'Assemblée

L'Assemblée est valablement constituée avec 11 propriétaires présents ou représentés sur 14 qui représentent 8 053 quotités sur 10 000.

POINT DEUX

Nomination du président et du secrétaire de l'Assemblée Générale & présentation des éventuels nouveaux propriétaires

La candidature de Mr MAHIEU en qualité de président de l'Assemblée est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés ; Le syndic est désigné comme secrétaire.

POINT TROIS

Rapport du conseil de copropriété et/ou du syndic sur l'exercice écoulé, les dossiers en cours et les travaux récemment exécutés ou en cours d'exécution

Le système d'accès par badge présente une défectuosité électrique.

L'ascensoriste Kone a installé un nouveau système de communication pour les appels d'urgence en cabine (1 316 € htva).

Durant l'année écoulée, il y a eu deux dégâts des eaux :

- Entre les lots 6G et 5G (fuite sur canalisation chauffage)
- Dans le lot 4G et les parties communes (fuite sur décharge commune).

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, il est demandé de reporter la mise en peinture des portes palières de l'ascenseur.

POINT QUATRE

Comptabilité :

a) Situation financière de la copropriété, arriérés de charges et fonds de réserve

Le syndic informe les copropriétaires qu'en date du 31/08/2019, la copropriété disposait d'un fonds de réserve de 20 319,69 €.

Il n'y a pas de procédure judiciaire en recouvrement de charges.

b) Approbation des comptes pour la période du 01/09/2018 au 31/08/2019

Mme MAHIEU Nadine, commissaire aux comptes, a procédé à la vérification des comptes dans les bureaux du syndic en date du 26 septembre 2019.

« Je soussignée Nadine MAHIEU certifie avoir reçu tous les documents nécessaires à la vérification des comptes de la résidence. Les comptes de la copropriété ont été établis de manière sincère et donnent une image correcte de la situation financière de la copropriété. Je propose donc à l'Assemblée générale d'approver les comptes relatifs à la période du 01/09/2018 au 31/08/2019 et de donner décharge au syndic pour cet exercice. »

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, les comptes du 01/09/2018 au 31/08/2019 sont approuvés.

c) Approbation du budget annuel pour les dépenses courantes et les dépenses extraordinaires prévisibles

Les frais (ordinaires et extraordinaires) pour 2018-2019 se chiffrent à 29 224,96 €.

Le budget annuel 2019-2020 pour les charges courantes est estimé à +/- 28 770 €.
A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, ce budget est accepté.

Les copropriétaires sont invités à poursuivre le paiement de leurs provisions mensuelles.

POINT CINQ

Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir

Néant à ce jour.

POINT SIX

Financement des travaux éventuellement décidés et alimentation du fonds de réserve

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, il est décidé de ne pas alimenter le fonds de réserve.

POINT SEPT

Point mis à l'ordre du jour à la demande de Mr et Mme Mahieu et Mme Catalano : Inaccessibilité des compteurs électriques dans le local à vélos

Chaque propriétaire doit impérativement étiqueter son/ses vélos. Au-delà du 1^{er} janvier 2020, les vélos sans étiquette pourront être évacués.

La poubelle papier sera descendue au sous-sol.

A partir du 1^{er} janvier 2020, tous les encombrants dans la cave seront également évacués.

Ces 3 décisions sont prises à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

POINT HUIT

Rapport d'évaluation des contrats et fournitures régulières (notamment assurance incendie)

| | Fournisseurs | Montants | Satisfaction |
|-----------------------|-------------------------|------------------|--------------|
| Ascenseur | KONE | 1 935,22 €/an | OK |
| Contrôle ascenseur | SOCOTEC | 113,41 €/passage | OK |
| Assurance Incendie | AG | 3 136,65 €/an | OK |
| Nettoyage des communs | COL-VERT MAINTENANCE | 1 058,46 €/trim. | OK |
| Extincteurs | SICLI | 103,70 €/an | OK |

| | | | |
|---------------------|------------|--------------|----|
| Syndic | COL-VERT | 353,86€/mois | OK |
| Chauffagiste | BARAL | 316,94 €/an | OK |
| Relevé calorimètres | ISTA | 889,05 €/an | OK |
| Déboucheur | DMO | 227,90 €/an | OK |
| Electricité | ELECTRABEL | - | OK |
| Eau | VIVAQUA | - | OK |

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, le syndic est mandaté pour changer l'assurance incendie de l'immeuble (actuellement chez AG Insurance) si le courtier Concordia obtient de meilleures conditions auprès d'une autre compagnie avant la prochaine échéance.

Mr Eddy Guillet qui loue le rez-de-chaussée de l'immeuble (Multi Way sprl) est courtier en assurances. Il a proposé ses services à la copropriété mais cette dernière souhaite conserver le courtier Concordia.

POINT NEUF

Décharges au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, les décharges sont données aux membres du conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic pour l'exercice écoulé.

POINT DIX

Elections statutaires :

a) Conseil de copropriété

Mr MAHIEU est élu en qualité de président à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

Mme RECH est élue en qualité d'assesseur à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

b) Commissaire aux comptes

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, Mme MAHIEU Nadine est réélue en tant que commissaire aux comptes. Cette mission annuelle se chiffre à 250 €.

c) Syndic : Réévaluation des honoraires

A la majorité requise, l'Immobilière Le Col-Vert sprl est réélue dans ses fonctions jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire 2020 et ses honoraires mensuels seront augmentés à 390 €/mois.

L'AG mandate le conseil de copropriété pour signer l'avenant au contrat du syndic.



POINT ONZE

Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire devant se tenir la deuxième quinzaine du mois d'octobre : Proposition : le lundi 19 octobre 2020 à 18h00.

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, la date du mercredi 21 octobre 2020 à 18h00 est retenue.

Conformément aux dispositions légales, les copropriétaires sont invités à communiquer les points qu'ils souhaitent mettre à l'ordre du jour de l'Assemblée, trois semaines avant le début de la quinzaine dans laquelle l'Assemblée doit se tenir. L'ordre du jour ne peut plus être modifié une fois que la convocation a été envoyée aux copropriétaires.

Tous les points de l'ordre du jour ayant été examinés, la séance est levée à 19h10.

Signatures du président de l'Assemblée, du secrétaire et des propriétaires présents à la fin de l'Assemblée Générale :



LISTE DES PRESENCES

Légende : "P" (Présent) - "R" (Représenté) - "A" (Absent)

| Noms | Lot | Quotités | P-R-A | Mandataire |
|--------------------------|-------|----------|-------|---------------|
| ASPERSLAG Madeleine | 7 D | 617 | P | |
| CHANTRAINE c/o PIETTE | 6 D | 732 | R | Mme Rech |
| DA SILVA TEIXEIRA Carlos | 4 G | 713 | P | |
| DESLOOVERE Olivier | 7 G | 828 | P | |
| GIUSEPPA Carletta | 3 D | 617 | P | |
| LOBO-SANCHEZ | 3 G | 713 | A | |
| MAECK Annick | 4 D | 617 | R | Mme Asperslag |
| MAHIEU-LAMBERT | 2 G | 828 | P | |
| PAYNE-RECH | 5 D | 617 | P | |
| PERNET Greet | 2 D | 617 | A | |
| RAUMA Paivi | 1 G | 828 | P | |
| ROMANIELLO-CARAMUTA | 6 G | 828 | R | Mme Asperslag |
| SCHUURMAN Didier | 1 D | 617 | A | |
| TORREBADELLA Jordi | 5 G | 828 | P | |
| | ----- | ----- | ----- | |
| | 14 | 10.000 | 8.053 | |

CALCUL DU QUORUM

Quorum : L'A.G. ne délibère valablement que si, au début de l'Assemblée, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes, ou bien si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'Assemblée représentent plus de trois-quarts des quotes-parts dans les parties communes.

| | Qtés | Nbre | |
|---------------------------------|--------|-------|--|
| Propriétaires Présents (P) : | 5.876 | 8 | |
| Propriétaires Représentés (R) : | 2.177 | 3 | |
| | ----- | ----- | |
| Total double quorum : | 8.053 | 11 | |
| | ----- | ----- | |
| Propriétaires Absents (A) : | 1.947 | 3 | |
| | ----- | ----- | |
| | 10.000 | 14 | |

--> Le quorum est atteint

RESULTAT DES VOTES

Légende : "O" (Oui --> Pour la décision) - "N" (Non --> Contre la décision) - "Abst" (Abstention) - "S" (propriétaire qui a quitté la réunion)
Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise

| Noms | Lot | Quotités | P-R-A | Vote 1 | |
|--------------------------|-------|----------|-------|--------|--|
| | | | | Pt 10c | |
| ASPERSLAG Madeleine | 7 D | 617 | P | O | |
| CHANTRAINE c/o PIETTE | 6 D | 732 | R | Abst | |
| DA SILVA TEIXEIRA Carlos | 4 G | 713 | P | O | |
| DESLOOVERE Olivier | 7 G | 828 | P | N | |
| GIUSEPPA Carletta | 3 D | 617 | P | O | |
| LOBO-SANCHEZ | 3 G | 713 | A | - | |
| MAECK Annick | 4 D | 617 | R | Abst | |
| MAHIEU-LAMBERT | 2 G | 828 | P | O | |
| PAYNE-RECH | 5 D | 617 | P | O | |
| PERNET Greet | 2 D | 617 | A | - | |
| RAUMA Paivi | 1 G | 828 | P | O | |
| ROMANIELLO-CARAMUTA | 6 G | 828 | R | Abst | |
| SCHUURMAN Didier | 1 D | 617 | A | - | |
| TORREBADELLA Jordi | 5 G | 828 | P | N | |
| | ----- | ----- | ----- | ----- | |
| | 14 | 10.000 | 8.053 | 8.053 | |

Résultats

| | |
|---------|-------|
| Oui | 4.220 |
| Non | 1.656 |
| Abst. | 2.177 |
| Sortis | 0 |
| Total : | 8.053 |

| | | |
|-----------|---------------------|--------|
| Majorités | Majorité requise : | 50,01% |
| | Majorité atteinte : | 72,00% |