



**TREVI
GROUP**

ACP 8002 TERRACINA

Association des copropriétaires de l'immeuble ACP 8002 TERRACINA
RUE MELSENS 13 à 1000 BRUXELLES
(Inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0820.283.567)

Assemblée générale ordinaire du lundi 05 septembre 2022

PROCES VERBAL

Les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la résidence ACP 8002 TERRACINA se sont réunis en assemblée générale ordinaire à l'adresse suivante en salle EURO de l'hôtel IBIS rue Joseph Plateau, 2 à 1000 Bruxelles.

Ouverture de la séance

La séance est ouverte à 18h20 par représentant TREVI SERVICES S.A. et qui assure le
secrétariat de séance.

Convocations

Les convocations ont été adressées par le Syndic.

Composition de l'assemblée générale – liste de présences

Sont présents, représentés ou absents les copropriétaires dont les noms et les quotités qu'ils détiennent sont repris dans la liste de présences qui est signée par chacun des copropriétaires ou leurs mandataires.

Cette liste de présences (et les procurations) est déposée sur le bureau et d'une copie peut être obtenue sur simple demande au Syndic.

Quorums

Il résulte de la liste de présences que 24 copropriétaires sont présents et/ou valablement représentés sur 44 et forment 5809 / 9800èmes 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.

L'assemblée générale est reconnue valablement constituée et apte à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Copropriétaires présents :

Monsieur

,

(160)

C

ZACONTECO - TERRACINA (802) représentant 0100

Copropriétaires représentés :

5

Page 1 sur 6

Copropriétaires absents ou non représentés :

Ordre du jour

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

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou de la président(e) de séance, à savoir :Madame

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

02 Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturés au 30/09/2020

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

L'assemblée générale est ensuite invitée à se prononcer sur l'approbation des comptes (récapitulatif des frais et bilan) de l'exercice clôturé au 30/09/2020.

Après débat et délibération, l'assemblée générale approuve les comptes les comptes (récapitulatif des frais et bilan) de l'exercice clôturé au 30/09/2020.

*Vote(nt) CONTRE : 1 copropriétaire(s) totalisant 469 quotités.
Ont voté contre : AUGHINBAUGH Eugene (469),*

Résolution adoptée à la majorité absolue des copropriétaires présents et représentés.

03 Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturés au 30/09/2021

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

L'assemblée générale est ensuite invitée à se prononcer sur l'approbation des comptes (récapitulatif des frais et bilan) de l'exercice clôturé au 30/06/2021.

Après débat et délibération, l'assemblée générale approuve les comptes les comptes (récapitulatif des frais et bilan) de l'exercice clôturé au 30/09/2021 sous réserve des décomptes TECHEM.

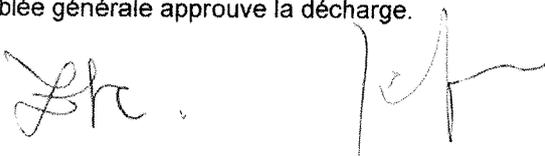
*Vote(nt) CONTRE : 1 copropriétaire(s) totalisant 469 quotités.
Ont voté contre : (469),*

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

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 clôturé au 30/09/2021

L'assemblée générale approuve la décharge.



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 cloturé au 30/09/2021.

L'assemblée générale approuve la décharge.

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 cloturé au 30/09/2021.

Après débat et délibération, l'assemblée générale ne donne pas décharge au syndic suite aux plusieurs manquements entre autres:

- Absence des décomptes trimestriels, 2 décomptes en retard en ce moment.
- Les paiements de fournisseurs en retard ou presque pas.
- L'immeuble est resté sans chauffage pendant plusieurs semaines en plein hivers suite aux non paiements des fournisseurs par le syndic en raison du compte bloqué.

Vote(nt) CONTRE : 24 copropriétaire(s) totalisant 5809 quotités.

Madame Marie (159) ...
Monsieur ... (159), R ...
Monsieur Jo. ... (15/4), 7 ...

Résolution rejetée.

07 Nomination du Commissaire aux comptes.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou des Commissaire(s) aux comptes parmi les copropriétaires ou la désignation d'un Commissaire aux comptes professionnel.

L'assemblée générale nomme Monsieur ... assisté par Monsieur ... 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 de chaque membre du Conseil de Copropriété individuellement conformément aux dispositions du Règlement de Copropriété et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire:

Assesseur: Madame ... R. 100% du vote
Assesseur: Monsieur ... 100 % du vote
Assesseur: Monsieur ... 100 % du vote

Assesseur: Monsieur POPPELEER 100 % du vote

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

09 Reconduction du mandat du Syndic.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la reconduction du mandat du Syndic TREVI SERVICES SA, pour la même durée et aux mêmes conditions.

Les prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

Après débat et délibération, l'assemblée générale décide de mettre fin au contrat de OP - TREVI suite aux différents manquements du syndic mentionnés au point 6.

L'assemblée générale décide de mettre fin au contrat au 31/12/2022.

Il est demandé au syndic d'organiser une assemblée générale ordinaire (exercice 2021- 2022) à la 2^{ème} quinzaine du mois novembre.

Vote(nt) **CONTRE** : 24 copropriétaire(s) totalisant 5000 m²

Résolution rejetée.

10 Désignation du Syndic.

Ce point est reporté à l'assemblée générale ordinaire au mois de novembre 2022.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

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

-Changement de la société de chauffage

Contrat de la société de chauffage:

L'assemblée générale décide de garder le chauffagiste actuel, Monsieur DANDOIS se propose de coordonner un rendez-vous avec le chauffagiste pour faire le point sur certains points techniques de l'installation.

L'assemblée générale décide le maintien des autres contrats en cours.

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

12 Remplacement du système de parlophone

Il est demandé au syndic de lancer un appel d'offre pour une présentation à une prochaine assemblée générale.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

13 Obligation à TECHEM de passer dans tous les appartements afin de vérifier la conformité des récepteurs/calorimètres.

L'assemblée générale demande au syndic de demander à TECHEM de passer dans tous les appartements afin de vérifier la conformité des récepteurs/calorimètres.

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

14 A la demande de Monsieur [nom] Problématique de frais privatifs portés en charge de Monsieur [nom] erronément à son sens. Demande d'abonner ses montants en principal intérêt et pénalité

Monsieur Bontez représentant de Monsieur [nom] présente le dossier.
Après débat et délibération, l'assemblée ne souhaite pas se prononcer sur ce point.
L'assemblée générale estime que ce point doit être réglé avec le syndic.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

15 Point sur les dégâts /assurance de l'immeuble (privatifs et communs)

Il est fait part à l'assemblée plusieurs problèmes d'infiltrations par la cheminée.
Il est demandé au syndic d'envoyer un coprs de métier afin de résoudre le problème.

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

16 Budget Prévisionnel (CC Art. 577-8§4, 18°).

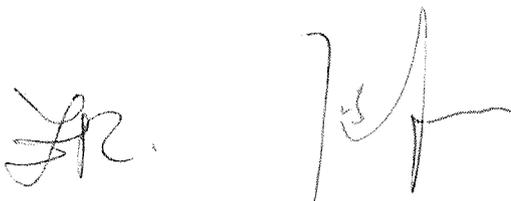
Le Syndic a communiqué aux copropriétaires un budget annuel estimatif.
A la suite de quoi l'assemblée générale est amenée à se prononcer sur le budget annuel de l'exercice du 01/10/2021 au 30/09/2022 pour un montant de 92.580 €.

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

17 Financement des travaux.

Pas financement des travaux votés.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.



Page 6 sur 6

18 Fixation du fonds de réserve (Art 577-5§3, alinéa 4 CC).

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la constitution du fonds de réserve.

Le Syndic précise que le montant minimum du fonds de réserve annuel ne peut être inférieur à 5% des charges courantes de l'exercice précédent (5% des charges de 89.495,95 € soit 4.474,80 €).

Par conséquent l'assemblée générale décide de fixer le fonds de réserve à 5.000 € appelé de la manière suivante :

Trimestre 1 (10-11-12/2021): 5000 € - déjà appelé

Trimestre 2 (01-02-03/2022): 0 € - non appelé

Trimestre 3 (04-05-06/2022): 0 € - non appelé

Trimestre 4 (07-08-09/2022): 0 € - non appelé

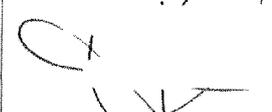
La dotation au fonds de réserve servira de base aux appels de fonds effectués du 01/10/2022 au 30/09/2023 jusqu'à la prochaine assemblée générale.

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

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h45'

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

| | |
|---|--|
|  |  |
| Présidente de séance | Secrétaire |

| |
|---|
|  |
| Monsieur WILLEMS |
| Directrice Syndic Bruxelles |

