



ACP 5235 GALERIE MODERNE

Association des copropriétaires de l'immeuble ACP 5235 GALERIE MODERNE
RUE SCAILQUIN 56 CHAUSSEE DE LOUVAIN 47 à 1210 BRUXELLES
(Inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0825.871.361)

Assemblée générale ordinaire du lundi 28 septembre 2020

PROCES VERBAL

Les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la résidence ACP 5235 GALERIE MODERNE se sont réunis en assemblée générale ordinaire à l'adresse suivante: dans la salle du PERISTYLE sise Place Saint-Josse 12 à 1210 Bruxelles

Ouverture de la séance

La séance est ouverte à 18h25 par
le secrétariat de séance.

représentant TREVI SERVICES S.A. et qui assure

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 8 copropriétaires sont présents et/ou valablement représentés sur 26 et forment 3695 / 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.

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

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 :

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, à savoir :

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

03 Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturés au 31/12/2019.

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 31/12/2019.

Arrivent en cours de résolution :

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 01/01/2019 au 31/12/2019.

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 01/01/2019 au 31/12/2019.

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 01/01/2019 au 31/12/2019.

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 ou des Commissaire(s) aux comptes parmi les copropriétaires ou la désignation d'un Commissaire aux comptes professionnel.

L'assemblée générale nomme _____ 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.

Arrivent en cours de résolution :

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: _____

Assesseur: _____

Assesseur: _____

Assesseur: _____

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 (1 an) et aux mêmes conditions.

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

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

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

_____ demande pouvoir acheter 3 conteneurs aux frais de la copropriété.

L'assemblée générale marque son accord.

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

11 Nettoyage de la galerie : respect de la fréquence.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la fréquence du nettoyage de la galerie.

L'assemblée générale décide d'augmenter la fréquence à 3x/semaine.

_____ reprend la gestion du nettoyage (mercredi-samedi-dimanche) pour un montant de 180,00€ TTC à partir du 30/09/2020.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 209 quotités.

Se sont abstenus :

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

12 Gestion des noms sur les boîtes-aux-lettres.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la gestion des noms sur les boîtes-aux-lettres du côté Scailquin.

Monsieur . se charge de placer les noms sur les boîtes-aux-lettres.

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

13 Imputation de la facture de l'ascensoriste concernant l'intervention pour la panne due au sac de

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur l'imputation de la facture de l'ascensoriste LIFTEN SPAAS n° 805 du 12/02/2020 concernant l'intervention pour la panne due au sac de
L'assemblée générale décide de prendre en charge cette facture de 159,00€.

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

14 Travaux : Traitement anti-cafards.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur le traitement anti-cafards.

Le syndic présente l'offre de ANIMAL PEST CONTROL.

L'assemblée générale donne son accord pour faire réaliser un traitement anti-cafards et demande au syndic de réaliser un appel d'offre (et de vérifier la possibilité de planifier l'intervention un samedi ou en fin de journée) et donne mandat au conseil de copropriété pour le choix du fournisseur.

Si des copropriétaires ne donnent pas accès lors de l'intervention, la copropriété se laisse la possibilité de leur imputer la facture.

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

15 Travaux extraordinaires à prévoir (Art.577-8§1,18°).

Le Syndic informe l'assemblée générale qu'il a l'obligation d'inscrire à l'ordre du jour la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

Les travaux à prévoir sont :

- Nettoyage des façades par sablage

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

16 Travaux : Réalisation des travaux d'aménagement des conduits de cheminées en vue de permettre la connexion de chaudières à condensation.

Le syndic rappelle à l'assemblée générale que celle-ci a donné mandat au bureau d'étude Deplasse pour la réalisation de l'étude préalable en vue de l'aménagement des conduits de cheminées pour permettre la connexion de chaudières à condensation et mandat au conseil de copropriété pour la décision de la réalisation de l'étude de rénovation.

Le syndic rappelle également que l'assemblée générale du 24/04/2019 avait décidé de reporter la décision de réaliser les travaux à la prochaine assemblée générale.

Le syndic explique qu'à ce jour l'appel d'offre n'a pas encore été réalisé et invite à reporter la décision de réaliser les travaux à la prochaine assemblée générale.

Vote(nt) **CONTRE** : 10 copropriétaire(s) totalisant 5263 quotités.

Ont voté contre :

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

17 Travaux : Remise en peinture des parties communes.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la réalisation des travaux de remise en peinture des communs.

L'assemblée générale décide de reporter ce point à l'assemblée générale.

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

18 Travaux : Fermeture de la galerie.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la réalisation des travaux de fermeture de la galerie.

L'assemblée générale décide de ne pas réaliser ces travaux.

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

19 Travaux : Peinture décorative de la galerie.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la réalisation des travaux de peinture décorative de la galerie.

L'assemblée générale donne mandat au Conseil de Copropriété pour la validation du projet et de la dépense.

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

20 Travaux : Remplacement des caméras par un système plus performant.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la réalisation des travaux de remplacement des caméras par un système plus performant.

L'assemblée générale décide de ne pas faire réaliser ces travaux.

Le syndic transmet au conseil de copropriété un avis rappelant la procédure pour l'enlèvement des encombrants par Bruxelles Propreté.

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

21 Budget Prévisionnel (CC Art. 577-8§4, 18°) et dépenses courantes - fixation des appels de provisions.

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

Il n'y a pas lieu de fixer des appels de provisions de charges, la comptabilité étant trimestrielle.

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

22 Fixation du fonds de roulement permanent.

Le fonds de roulement actuel s'élève à : 10.200,00€.

L'assemblée générale décide de maintenir le fonds de roulement au même montant.

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

23 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 43.368,94€ soit 2.168,45€).

Par conséquent l'assemblée générale décide de fixer le fonds de réserve à 24.000,00€ appelé de la manière suivante :

Trimestre 1 (01-02-03/2020): 6.000,00€ - déjà appelé

Trimestre 2 (04-05-06/2020): 6.000,00€ - déjà appelé

Trimestre 3 (07-08-09/2020): 6.000,00€

Trimestre 4 (10-11-12/2020): 6.000,00€

La dotation au fonds de réserve servira de base aux appels de fonds effectués du 01/01/2021 au 31/12/2021 jusqu'à la prochaine assemblée générale.

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

24 Financement des travaux.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur le financement des travaux votés.

Résolution n°14:

Ces travaux seront financés par les charges courantes.

Résolution n°16:

Ce point est reporté à la prochaine assemblée générale.

L'assemblée générale rappelle que les frais d'étude du bureau Deplasse doivent être financé par le fonds de réserve (voir AGO 2019).

Résolution n°17:

Ce point est reporté à la prochaine assemblée générale.

Résolution n°18:

Ce point a fait l'objet d'un vote négatif et ne doit pas être financé.

Résolution n°19:

Ces travaux seront financés par les charges courantes.

Résolution n°20:

Ce point a fait l'objet d'un vote négatif et ne doit pas être financé.

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

25 Rappel R.O.I : Interdiction de déposer des encombrants.

Le Syndic rappelle qu'il est interdit de déposer des encombrants dans les parties communes.

Le syndic transmet au conseil de copropriété un avis rappelant la procédure pour l'enlèvement des encombrants par Bruxelles Propreté.

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

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h25.

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