

Association des copropriétaires
Résidence IRIS
Sise Bd Mettewie 73-83 à 1080 Bruxelles
N° d'entreprise : 0850.147.392

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 16 NOVEMBRE 2016

L'an deux mil seize, le 16 novembre, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence "IRIS" Sise Boulevard Louis Mettewie 73-83 à 1080 Bruxelles se sont réunis en assemblée générale (2^{ème} séance) dans la salle « BON PASTEUR » Sise Rue de Korenbeek 231 à 1080 Bruxelles. Les convocations ont été adressées par le syndic suivant les délais légaux.

La séance est ouverte à 20h20.

Le syndic informe qu'aucune observation relative aux parties communes émanant de personnes occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel et ne disposant pas de droit de vote à l'assemblée ne lui a été adressée dans les délais. Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue au C.C. art.577-10&4 envers les personnes occupantes disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux propriétaires bailleurs d'envoyer à leurs locataires copie des décisions qui les concernent.

Ensuite, l'assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après délibérations, l'assemblée prend les décisions suivantes :

1^{ER} RESOLUTION : VERIFICATION DES PRESENCES

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 139 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 347 forment 42.620 /10.000 ^{èmes} de la copropriété.

Total Copropriété :	10 000	347
Présents :	2 223	75
Procurations :	2 039	64
Total pour le quorum :	4 262 (42.62 %)	139 (40.06 %)

Le syndic informe les copropriétaires que l'assemblée générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation. 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.

2^{EME} RESOLUTION : NOMINATION DU PRESIDENT DE L'AG

A l'instar des précédentes séances, il est proposé de nommer le président du conseil de copropriété – Mr. [REDACTED] président de la présente réunion.

3^{EME} RESOLUTION : NOMINATION DU SECRETAIRE DE L'AG

Le syndic propose de prendre à sa charge le secrétariat de séance.

4^{EME} RESOLUTION : NOMINATION STATUTAIRE

4.1 Nomination du syndic

L'assemblée générale donne, à ce jour, irrévocablement et sans réserve décharge générale et complète au syndic démissionnaire pour l'exercice de sa mission et ce pour toute la durée du contrat.

Conformément aux stipulations de l'acte de base, le syndic est démissionnaire. A la majorité absolue, quitus est donc donné au syndic.

PROPERTY CONSULTING SPRL est candidat à sa réélection.

A la majorité absolue, il est décidé de reconduire **PROPERTY CONSULTING**.

Le vote 4.1 se présente comme suit :

4.1 Nomination du syndic: PROPERTY CONSULTING	Oui	2 884.00	71.44 %	Majorité absolue
	Non	1 153.00	28.56 %	
	Voix exprimées	4 037.00	-	La résolution est acceptée.
	Abstention / Absents	5 963.00	-	
OUI	[REDACTED]			
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

➤ L'assemblée générale décide de reconduire le syndic PROPERTY CONSULTING SPRL (IPI 511.043) pour une durée d'un an minimum. La rémunération du Syndic est fixée à un total mensuel de 14.183,44 € HTVA pour la copropriété (exempt de T.V.A. – cfr. note ministérielle n° 13/1995 du 20 septembre 1995). Celle-ci sera indexée annuellement en fonction de l'indice santé. La rémunération indexée ne pourra être inférieure à la dernière rémunération due.

Cette rémunération ne couvre pas les prestations supplémentaires et/ou complémentaires définies dans le barème et/ou les conditions générales. Elle ne couvre pas non plus les taxes et impôts, de quelque nature qu'ils soient.

4.2 Nomination du commissaire aux comptes

Le syndic expose à l'Assemblée Générale que le commissaire aux comptes, Mr. Deprez, ne se représente plus à ce poste à cause de problème de santé. L'Assemblée Générale, décide à la majorité des ¾ des voix, de mandater le conseil de copropriété de valider l'offre d'un commissaire aux comptes professionnel et externe pour un budget annuel de 1.600,00 € HTVA.

Le vote 4.2 se présente comme suit :

4.2 Nomination du commissaire aux comptes – Mandat au CDC	Oui	2 774.00	76.46 %	Majorité des trois quarts
	Non	854.00	23.54 %	
	Voix exprimées	3 628.00	-	La résolution est acceptée.
	Abstention / Absents	6 372.00	-	
OUI	[REDACTED]			

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

NON	[REDACTED]
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]

5^{EME} RESOLUTION: FINANCES DE LA COPROPRIETE

5.1 Approbation des comptes de l'exercice 2015 et décharges

Les informations sont données sur les décomptes individuels, bilan, balances des comptes généraux et relevé général des charges envoyés par le syndic. Afin d'informer efficacement les copropriétaires, le syndic passe en revue les documents envoyés. L'AG atteste que les comptes présentés sont conformes à la réalité.

A la suite de quoi, l'assemblée approuve, à la majorité absolue, les comptes de l'exercice clôturé au 31/12/2015. Il est acté ensuite que le fonds de roulement reste inchangé. Le quitus est ensuite donné séparément au syndic à la majorité absolue.

Le vote 5.1 se présente comme suit :

5.1 Approbation des comptes de l'exercice 2015 et décharges	Oui	2 102.00	59.01 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	1 460.00	40.99 %	
	Voix exprimées	3 562.00	-	
	Abstention / Absents	6 438.00	-	
OUI	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
NON	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

5.2 Prise en charge des travaux de mise en conformité des installations électriques communes par le fonds de réserve.

Le syndic donne les explications sur les travaux effectués pour mettre en conformité les installations électriques communes réclamés par l'IBGE. A la suite de quoi, l'assemblée approuve, à la majorité absolue, de prendre en charge les frais de 22.260,00 € imputés au bilan du 31/12/2015 au poste 499.

Le vote 5.2 se présente comme suit :

5.2 Prise en charge des travaux de mise en conformité des installations électriques communes par le fonds de réserve	Oui	3 658.00	94.96 %	Majorité absolue
	Non	194.00	5.04 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	3 852.00	-	
	Abstention / Absents	6 148.00	-	
OUI	[REDACTED]			
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

6^{EME} RESOLUTION: TRAVAUX A PREVOIR – BUDGET ET FINANCEMENT

6.1 Remplacement et pose de nouvelles caméras au 0, -1 et devant les ascenseurs

A la demande du Conseil de Copropriété, le syndic a établi un budget pour effectuer le remplacement des caméras dans les halls d'entrée et apposer de nouvelles devant les ascenseurs (RDC et -1). Le budget est de 8.000,00 € HTVA.

L'assemblée approuve, à la majorité des 3/4, d'effectuer les travaux mentionnés ci-dessus pour un budget maximum de 8.000,00 € HTVA. Les copropriétaires présents et représentés mandatent le CDC de copropriété de valider l'offre définitive des travaux.

Le vote 6.1 se présente comme suit :

6.1 Remplacement et pose de nouvelles caméras au 0, -1 et devant les ascenseurs (budget +/- 8000€)	Oui	3 592.00	85.30 %	Majorité des trois quarts
	Non	619.00	14.70 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	4 211.00	-	
	Abstention / Absents	5 789.00	-	
OUI	[REDACTED]			

[Handwritten signatures in blue ink]

NON	[REDACTED]
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]

7^{EME} RESOLUTION: STATUTS DE LA COPROPRIETE

7.1 Mise en place et fixation du montant d'une indemnité administrative en cas de non-respect du règlement d'ordre intérieur

Tout contrevenant au respect du Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) et toute personne commettant un acte d'incivisme se verra facturer une indemnité administrative de 50,00 € en privatif dans le décompte de l'exercice en cours.

Le vote 7.1 se présente comme suit :

7.1 Mise en place et fixation du montant d'une indemnité administrative en cas de non-respect du règlement d'ordre intérieur.	Oui	3 421.00	82.00 %	Majorité des 4/5
	Non	751.00	18.00 %	
	Voix exprimées	4 172.00	-	La résolution est acceptée.
	Abstention / Absents	5 828.00	-	
OUI	[REDACTED]			
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

8^{EME} RESOLUTION: CHARGES ORDINAIRES – FIXATION DU BUDGET

Le syndic préconise de ne pas modifier le budget actuel car un travail est en cours avec le conseil de copropriété pour diminuer les charges courantes de la résidence.

9^{EME} RESOLUTION: FONDS DE RESERVE – SITUATION ET/OU ADAPTATION

Le fonds de réserve s'éleve à 1.956.711,26 € au bilan arrêté au 31/12/2015.
Le syndic préconise de ne pas modifier l'appel de fonds de réserve soit 320.000,00 € par an.

10^{EME} RESOLUTION: SUGGESTIONS DIVERSES

10.1 Analyse des badges en circulation

Après analyse, le CDC et le syndic constatent que beaucoup de badges sont en circulation dans la résidence ce qui occasionne un problème de sécurité. Nous transmettrons en annexe du présent PV un formulaire pour recenser les badges en possession des propriétaires. Les badges non recensés par renvoi du formulaire seront désactivés. La procédure précise vous sera expliquée dans le formulaire.

[Handwritten signatures in blue ink]

10.2 Situation des dossiers terrasses

Le syndic en collaboration avec le CDC recherche les différentes possibilités de financement pour effectuer ces travaux. Ce point sera abordé lors de la prochaine AG.

10.3 Situation de l'affaissement près du pignon sud

Un affaissement est présent sur la route près du pignon sud de la résidence. Le syndic a ouvert un dossier sinistre auprès de l'assurance et a mandaté, avec l'accord du CDC, un bureau d'expertise afin d'effectuer la recherche de la cause de cet affaissement. Les investigations sont en cours.

10.4 Nouvelle procédure concernant les débiteurs

En concertation avec le conseil de copropriété, il a été décidé de mettre en annexe des décomptes la liste des soldes de chaque propriétaire. De plus, lors de chaque Assemblée Générale, un tableau sera annexé au PV reprennant la liste des dossiers contentieux en cours (Nom du propriétaire + Solde du compte client). Cette action prendra effet à partir de ce jour.

Point à vérifier :

- Les copropriétaires demandent de vérifier les informations présentes sur le site internet afin d'y inclure la visualisation des factures, comptes clients,...

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h00.

The image shows several handwritten signatures in blue ink, many of which are partially obscured by black redaction bars. The signatures are arranged in a loose, horizontal pattern across the middle of the page. Some legible parts of the signatures include 'Perello' and 'C. Collet'. There are also some scribbles and initials that are not clearly identifiable.