

Exp poste + Nom du Nome
20/03/2017.



**TREVI
GROUP**

Association des Copropriétaires
AGP-781-Curie
BCE N°830.037.809
(CC art.577-5, §1^{er} al.6)

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DE 2017 (exercice 2016)

L'an deux mille six sept, le 29 mars, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la résidence Curie se sont réunis en Assemblée Générale ordinaire dans la salle de réunion du Bowimaster sise rue Van Zande 45 à 1080 Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par le Syndic suivant lettre du 7/03/2017

La séance est ouverte à 18h26. Madame Nadia LABEL, représentant TREVI SERVICES S.A., assure le secrétariat de séance. La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux. Les 17 Copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 26 Forment 645 / 1.000 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.

Le Syndic informe qu'aucune observation relative à l'Assemblée Générale du 20 avril 2016 ne lui a été adressée dans le délai légal. Il informe également 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.

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

01 Nomination du Président de séance (CC. art 577-6§5) – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Président de séance.
La nomination du président se fera à main levée.

L'Assemblée Générale désigne à l'unanimité en qualité de Président de séance : Madame Verminnen Anita.

02 Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturés au 30/09/2016 – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'Assemblée est amenée à se prononcer sur l'approbation des comptes de l'exercice écoulé.

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance du rapport du commissaire aux comptes et après en avoir délibéré approuve les comptes, à l'unanimité, pour l'exercice clôturé au 30/09/2016.

L'assemblée générale demande un détail plus détaillé sur les devis rentrés et un rapport des sommes indemnisées par catégorie de l'assurance.


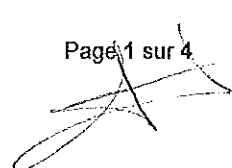
L'assemblée générale demande à l'expert du sinistre (cave 06/2016) un rapport détaillé sur les lieux visités et les différents postes expertisés (locaux techniques, caves, portes, etc..)

L'assemblée générale décide d'octroyer à Mme Verminnen une compensation financière annuelle de 250€ pour les frais administratifs engendrés aux affiches, frais de gsm, etc..

A l'unanimité, l'assemblée générale approuve cette décision.

03 Décharge aux membres du Conseil de Copropriété – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge au Conseil de Copropriété.

 Page 1 sur 4


04 Décharge au Commissaire aux comptes – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge au Commissaire aux comptes.

05 Décharge au Syndic – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge au Syndic.

06 Nomination du Conseil de Copropriété – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil de Copropriété, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et ce, jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire:

Assesseur :	Madame Verminnen Anita
Assesseur :	Monsieur Cueto Carlos

07 Nomination du Commissaire aux comptes – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Commissaire aux comptes parmi les copropriétaires ou la désignation d'un commissaire aux comptes externe.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale nomme Madame Lopez – Van Besien au poste de Commissaire aux comptes et ce, jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le Commissaire aux comptes qui fera part de ses remarques au Syndic au moins trente jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle elle fera rapport.
Le Syndic émet toutes réserves pour les documents originaux qui quitteraient ses bureaux.

08 Reconduction du mandat du Syndic – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'assemblée générale fait part de son mécontentement au syndic sur le changement de gestionnaire (3 depuis la dernière assemblée – manque de suivi et communication)
L'assemblée générale décide de reconduire le mandat du Syndic TREVI SERVICES SA jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.
En cas de non-respect des obligations mandat par Trevi Services, le conseil de copropriété pourra mettre fin au contrat lié entre les parties.

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

A l'unanimité, l'assemblée approuve cette décision.

09 Travaux

Décision à prendre à la majorité des trois quarts des voix (CCart 577-7 § 1^{er} 1^b)

9.1 Mise en conformité de l'ascenseur

Le syndic fait part à l'assemblée générale que la société ELS effectuera les travaux de remise en conformité de l'ascenseur au plus tard en septembre 2017. La totalité de la facture devra être réglée à cette date.

Mais l'assemblée générale décide de repousser les travaux en fin d'année 2016.

A l'unanimité, l'assemblée générale approuve cette décision.

9.2 Cheminées – mise conformité Sibelga

Le syndic informe l'assemblée générale que la situation est urgente au risque d'une coupure de gaz par Sibelga.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide d'envoyer une lettre recommandée à tous les copropriétaires afin de recevoir les informations demandées sur les caractéristiques des chaudières installées et le placement urgent et obligatoire de détecteur de CO² dans chaque appartement.

L'étude de la gaine technique et les devis de remise en conformité seront transmis par le syndic au conseil de copropriété.

L'assemblée demande, à titre d'information, s'il est possible de placer des boilers électriques (comparaison des coûts)
A l'unanimité l'assemblée générale approuve cette décision.

9.3 Remise en état porte des caves – suite inondations (06/2016)

A l'unanimité, l'assemblée générale se redire vers le point 2 « approbation des comptes »

9.4 Encombrants du grand local – suite inondations (06/2016)

L'assemblée générale décide que plusieurs copropriétaires s'associent pour l'enlèvement des encombrants par BXL Propreté avant le 15 juillet 2017 (collecte gratuite).

En cas de non-respect, le conseil de copropriété décidera du choix de la société pour l'enlèvement. (Maximum 1.000€)

A l'unanimité, l'assemblée générale approuve cette décision.

9.5 Remplacement des portes/boîtes aux lettres

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de reporter ce point à la prochaine assemblée générale mais demande que les boîtes aux lettres et plaquettes nominatives soient conformes et uniformes et commandées au syndic.

9.6 Remplacement des plaquettes nominatives

A l'unanimité, l'assemblée générale se réfère au point 9.5.

9.7 Remplacement de la porte d'entrée Tormax.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de reporter ce point à la prochaine assemblée générale.

10 Règlement d'ordre intérieur

Sans vote

10.1 Rideaux Blancs en façade

A l'unanimité, l'assemblée générale décide que les rideaux voiles en façade avant soient de couleur uniforme et dans les tons blanc/beige sans motifs.

10.2 Amendes en cas de non-respect

L'assemblée générale décide de faire payer une indemnité forfaitaire de 25€ principale pour le non-respect du règlement d'ordre intérieur et/ou de l'acte de base. (majorée de 20% à chaque rappel).

En cas de dégradation des parties communes, une indemnités forfaitaire sera demandée de 150€ à la personne

A l'unanimité, l'assemblée générale approuve deux trois points.

11. contrats éventuels

Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

11.1 Contrat Chauffagiste « Ceper »

A l'unanimité, l'assemblée générale n'a pas de remarques particulières.

12 Budget Prévisionnel (CC. Art. 577-8§4, 18°) – Sans vote

Le Syndic a communiqué pour information aux copropriétaires en annexe à la convocation un budget annuel estimatif.
Ce budget est à titre indicatif.

L'assemblée générale en prend acte.

13 Dépenses courantes – Fixation des appels de provisions – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale marque son accord pour faire face aux charges courantes de procéder à des appels de provisions suivant un budget annuel arrêté à la somme de 36.000€ pour l'exercice du 1/10/2016 au 30/09/2017 appelé de la manière suivante :

1er trimestre (octobre-novembre-décembre 2016)	9.000,00 € (appelé)
2ème trimestre (janvier - février – mars 2017)	9.000,00 € (appelé)
3ème trimestre (avril - mai-juin 2017)	9.000,00 € (non appelé)
4ème trimestre (juillet - août – septembre 2017)	9.000,00 € (non appelé)

Le budget pour l'exercice du 1/10/2017 au 30/09/2018 est établi à partir du budget de l'exercice précédent et arrêté à la somme de 36.000€ et sera appelé suivant les modalités suivantes :

1er trimestre (octobre-novembre-décembre 2017)	9.000,00 € (non appelé)
2ème trimestre (janvier - février - mars 2018)	9.000,00 € (non appelé)
3ème trimestre (avril - mai-juin 2018)	9.000,00 € (non appelé)
4ème trimestre (juillet - août - septembre 2018)	9.000,00 € (non appelé)

Ce budget pourra être revu par l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de la Copropriété du 1/10/2016 au 30/09/2017 mais servira de base aux appels de fonds du 1/10/2017 au 30/09/2018.

14 Financement des travaux – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'assemblée générale décide 3 appels trimestriels de 6.000€ pour les travaux en cours d'exécution rapidement (ascenseur – cheminées)

A l'unanimité, l'assemblée générale approuve cette décision.

15 Fixation du fonds de réserve – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Il est proposé à l'assemblée générale de maintenir les appels de fond de réserve à 3500€ annuel pour la période du 01/10/2016 au 30/09/2017 à :

1er trimestre (octobre-novembre-décembre 2016)	875,00 € (appelé)
2ème trimestre (janvier - février - mars 2017)	875,00 € (appelé)
3ème trimestre (avril - mai-juin 2017)	875,00 € (non appelé)
4ème trimestre (juillet - août - septembre 2017)	875,00 € (non appelé)

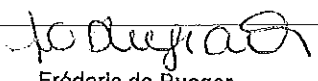
L'assemblée générale demande qu'un montant de 5000€ sera appelé par trimestre à partir du 01/10/2017, jusqu'à la prochaine AG.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h20

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

Bruxelles, le 28/02/2017


Nadia LAABE
Building Manager


Frédéric de Bueger
Administrateur

Président(e) de séance
Madame Verminnen Anita.

