

# ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 28 JANVIER 2016

Av. Charles Quint 271-273 à 1083 Bruxelles

## PROCES-VERBAL

### Ordre du jour

1° Vérification des présences et procurations.

	Quotités	Personnes
<b>Présents :</b>	529 / 1.000	7 / 16
MOULES & CANCANS & Co	164/1.000	
YASSINE	75/1.000	
JAFFRE	60/1.000	
BENSALAH	70/1.000	
RASPOET	60/1.000	
PAREDAENS-MABIBI KINSEMI	90/1.000	
SABLON	10/1.000	
<b>Représentés :</b>	130 / 1.000	2 / 16
PSZEZOLA-TRZMIEL	60/1.000	
PIERQUIN-WYNS	70/1.000	
<b>Absents :</b>	505 / 1.000	8 / 16
ABDELLAOUIN	61/1.000	
MBOYANGAWO	70/1.000	
BOUCHRA	70/1.000	
RAES	70/1.000	
DRAYE	50/1.000	
SOMEBAT	10/1.000	
TERAN INVEST	10/1.000	

Le double quorum est atteint et l'assemblée peut délibérer sur les points à l'ordre.

2° Nomination du président de séance et du secrétaire :

L'assemblée nomme à l'unanimité Mr Jaffre comme président de séance.  
L'assemblée nomme à l'unanimité Mr Quarin comme secrétaire.

3° Approbation des comptes et du bilan pour les exercices 2010-2015:

L'ensemble des comptes ont été vérifiés par Madame Abdellaouin et Monsieur Jaffre conformément à la décision de l'assemblée extraordinaire du 3 décembre 2015. Ceux-ci proposent à l'assemblée d'approuver les comptes et de donner décharge au syndic.

4° Etat de la trésorerie de la copropriété (fonds de roulement – fonds de réserve) :

La trésorerie de la copropriété est insuffisante faute de versement régulier des provisions de charges par certains copropriétaires. A ce jour, la situation évolue puisque trois propriétaires défaillants versent des provisions ou des provisions majorées.

La situation est néanmoins critique et il y a lieu de prendre les dispositions nécessaires envers les copropriétaires qui ne respectent pas leurs obligations.

5° Décharges et quitus à donner au commissaire aux comptes / au conseil de copropriété / au syndic :

L'assemblée donne décharge et quitus aux commissaires aux comptes, au Conseil de Copropriété et au syndic.

Le syndic ne réclamera aucunes rémunérations supplémentaires autres que celles reprises dans décompte.

6° Etat des contrats de fournitures régulières et montants :

Assurance – 2 contrats auprès de AG Insurance, un pour l'immeuble principal (prime actuelle 1.323,50 €) et un pour la construction arrière (prime actuelle 590,58 €) par semestre.

Entretien ascenseur - Contrat d'entretien auprès de Schindler – 1.233,60 €/an.

Contrôle périodique asc. – Contrat auprès de AIB Vincotte – 250,62 €/an.

Entretien chaudière – RC Maintenance +/- 320 €/an.

Electricité des communs – Electrabel – Provision mensuelle 69 €.

## Fourniture mazout - Calpam

- 7° Evolution des charges courantes. Présentation du budget pour 2015-2016 :  
Le budget des charges courantes sont de l'ordre de 27.500 €.
- 8° Nettoyage :  
Le nettoyage a été suspendu en raison du manque de liquidité.  
Dans l'attente de la régularisation des charges, l'assemblée décide que chaque occupant est tenu de nettoyer son palier jusqu'au palier inférieur.
- 9° Rapport de gestion / Travaux urgents effectués :  
Différentes petites interventions ont été effectuées (remplacement vitre à l'entrée, dépannages chaufferie).
- 10° Travaux à prévoir et financement – Ascenseur – Toiture - Accès à l'immeuble - Façades & terrasses :  
Ascenseur : Celui-ci doit être mis en conformité pour le 31 décembre 2016. Les devis pour la mise en conformité varient entre 25.000 € et 35.000 €. Une étude complète sera réalisée pour 31 mai 2016. Une analyse de risque sera réalisée.  
Toiture : Une réparation de l'ordre de 1.500 € s'impose au niveau des amorces des descentes d'eau pluviales. L'assemblée décide d'effectuer les travaux.  
Hall d'entrée : Il y aurait lieu de refaire les boites aux lettres. Monsieur Bensalah effectuera les travaux, les fournitures lui seront remboursées.  
Façades & terrasses : Il y a lieu de réparer le linteau au-dessus de la porte de garage. Le propriétaire informera son locataire pour la remise en état.  
Un contrôle des terrasses s'impose. Il y a lieu de faire un inventaire de celles qui doivent être réparées.
- 11° Modification de l'acte de base conformément à la loi de 2010 :  
Il y a lieu de mettre en conformité l'acte de base (personnalité juridique de la copropriété / règles de majorités / ...). Pour ce faire, il y a lieu de passer par un notaire. Budget estimé 2.500 à 3.500 €. Madame Yassine prendra contact avec 3 notaires afin d'obtenir des devis.
- 12° Elections des membres du Conseil de Copropriété et du Commissaire aux Comptes :  
L'assemblée nomme Madame Yassine et Monsieur Lepeut gérant de MCC comme membres du Conseil de Copropriété.  
L'assemblée nomme Monsieur Jaffre et Monsieur Mabibi comme vérificateurs aux comptes.
- 13° Mandat du syndic :  
L'assemblée désigne Monsieur Quarin comme syndic.

Fin d'assemblée : 21h15