

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DES COPROPRIETAIRES DU 24 AVRIL 2019

L'assemblée générale a été convoquée une 1^{ère} fois en date du 25 février 2019 afin de tenir la réunion en date du 13 mars 2019. A cette séance, le double quorum n'a pas été atteint et l'assemblée n'a pu délibérer sur son ordre du jour. Un procès-verbal de carence a été dressé.

Le 24 avril 2019, les copropriétaires de la Résidence Ceres sise Avenue des Nerviens 135-137 à 1040 Bruxelles se sont réunis pour le 2^{ème} tour de Assemblée Générale Statutaire suite à la convocation du Syndic en date du 9 avril 2019.

Conformément à la loi en vigueur, cette 2^{ème} séance peut donc valablement délibérer sur son ordre du jour quel que soit le nombre de propriétaires présents ou représentés et quel que soit le nombre de quotités qu'ils représentent.

La liste des propriétaires présents, représentés et absents figure sur un tableau ci-annexé. Ce tableau fait partie intégrante de ce procès-verbal.

ORDRE DU JOUR

- 1) Nomination d'un président de séance (article 577/6 paragraphe 5)
- 2) Nomination d'un secrétaire
- 3) Comptabilité :
Approbation des comptes au 31/12/2018 et budget 2019
- 4) Travaux :
- Mise en conformité des ascenseurs :
a. compte rendu des travaux réalisés et encore à exécuter
b. remplacement des luminaires des paliers
c. remplacement de la parlophonie
- 5) Comportement anormal de certains locataires : appartements concernés :
112 : Timmermans-vanderhegen
113 : Jonowski-Rampello
221 : Couplet-De Graeve
234 : Lebbe & Nieuwenhove
312 : Rentrop c/o Immocom
332 : Huybrechts
412 : Simonet c/o Immo Gilson
432 : Grosskopf
→ mesures éventuelles à prendre
- 6) RBNB : appartement 131 Corne-Florence : toujours loué en RBNB malgré l'interdiction → mesures éventuelles à prendre
- 7) Détermination des appels pour alimenter le fonds de réserve
- 8) Mise en conformité des statuts de l'immeuble
- 9) Décharge et quitus au syndic et au Conseil de copropriété
- 10) Elections statutaires :
- Syndic,
- Conseils de copropriété et commissaire aux comptes
→ **M. Helaers ne se représente plus ni à la présidence, ni à la vérification des comptes.**
- 11) Fixation date AG 2020

POINT UN

Nomination d'un président de séance (article 577/6 paragraphe 5)

Monsieur Helaers est nommé président de séance à l'unanimité.

POINT DEUX

Nomination d'un secrétaire

Le syndic est nommé secrétaire à l'unanimité.

POINT TROIS

Comptabilité :

Approbation des comptes au 31/12/2018 et budget 2019

Le syndic signale qu'au 31/12/2018, le fonds de roulement s'élève à :

CERES I : 36 800 €

CERES II : 18 000 €

Le fonds de réserve CERES I et II s'élève au 31/12/2018 à 9 724,48 €

Le fonds ascenseur s'élève au 31/12/2018 à 102 376,80 €

Les ascenseurs n'ayant pas encore été réceptionnés par LiftExpertise, les factures n'ont pas encore été honorées à la frime KONE.

Le fonds laverie s'élève au 31/12/2018 à 46 348,60 €

Monsieur Helaers a procédé à la vérification des comptes et fait rapport à l'assemblée générale. Il propose aux copropriétaires d'approuver les comptes.

Les copropriétaires approuvent les comptes et le budget à l'unanimité.

Le comparatif des dépenses sera joint au procès-verbal.

POINT QUATRE

Travaux :

- Mise en conformité des ascenseurs :

a. compte rendu des travaux réalisés et encore à exécuter

L'ensemble des travaux de modernisation ont été exécutés à la satisfaction de LiftExpertise. Il reste néanmoins encore à réaliser la décoration des cabines et remplacer les éclairages sur les paliers afin de répondre à l'arrêté royal relatif à la mise en conformité.

b. remplacement des luminaires des paliers

Le syndic a demandé offre de prix à la firme

- JPElec avec détecteurs de mouvements intégrés pour un montant de 21 494,80 € HTVA.
- High Systems pour un montant de 22 790,60 € HTVA
- Kone pour un montant de 24 500 € HTVA.

Les copropriétaires approuvent à l'unanimité l'offre de la firme JPElec.

c. remplacement de la parlophonie

Le syndic procède également à la lecture des offres reçues. ; la parlophonie posant des gros problèmes dans la plupart des appartements.

Offre a été demandée à la firme High Systems, la firme Clabots et la société GNL.

La société High Systems a remis offre à 4 889,04 € auxquels il y a lieu de rajouter le prix de chaque moniteur vidéo blanc au coût de 390 € ainsi que les caméras.

La firme Clabots a remis prix à 2 440,20 €. Il y aura lieu de refaire les plaques de finition à rue.

Le syndic donne explication du fonctionnement étant donné qu'il n'y a plus de moniteur.

Après un tour de table, les copropriétaires approuvent à l'unanimité l'offre de la firme Clabots.

POINT CINQ

Comportement anormal de certains locataires : appartements concernés :

- 112 : Timmermans-vanderhegen
 - 113 : Jonowski-Rampello
 - 221 : Couplet-De Graeve
 - 234 : Lebbe & Nieuwenhove
 - 312 : Rentrop c/o Immocom
 - 332 : Huybrechts
 - 412 : Simonet c/o Immo Gilson
 - 432 : Grosskopf
- mesures éventuelles à prendre

VENTE | Immo Greenwich Sprl
LOCATION | Rue Américaine 170 bte 1 – 1050 Bruxelles
GESTION | TEL 02 345 03 78 • FAX 02 343 76 55
SYNDIC | E-MAIL info@immo-greenwich.be

Certains de ces appartements sont occupés par des locataires qui cuisinent dans leur appartement afin de revendre, en dehors de l'immeuble, les plats préparés. Ceci engendre des nuisances olfactives importantes dans les parties communes de l'immeuble et une gestion des déchets difficile. D'autres appartements utilisent de façon excessive de l'encens ; ce qui provoque également des nuisances d'odeurs dans les parties communes.

Il est proposé d'appliquer une indemnité en cas d'abus. Au préalable, le syndic écrira évidemment aux occupants des appartements concernés.

Après discussion, il s'avère que les portes palières des appartements ne sont pas du tout étanches ; ce qui provoque facilement des transferts d'odeurs dans les parties communes.

Il est donc demandé aux copropriétaires, lorsqu'ils rénovent leur appartement, de bien vérifier l'étanchéité de leur porte ou remplacer éventuellement celle-ci. Même chose pour les hottes. Certains appartements ne sont pas équipés de hottes électriques et il est conseillé aux propriétaires de placer une nouvelle hotte avec extraction.

Les copropriétaires souhaitent appliquer une indemnité forfaitaire de 50 € après mise en demeure du syndic au propriétaire concerné par les motifs suivants :

- Tabagisme excessif
- Abolements de chien
- Furet dans les communs et, en général, animaux domestiques
- Odeur de cuisines provenant essentiellement d'occupants Indiens

Les copropriétaires approuvent à l'unanimité à l'exception de M. Mavriki

→ Monsieur Mavriki quitte la séance.

POINT SIX

RBNB : appartement 131 Corne-Florence : toujours loué en RBNB malgré l'interdiction
→ mesures éventuelles à prendre

Lors d'une assemblée générale précédente, la copropriété a décidé de ne pas autoriser la location en RBNB. Or, l'appartement 131 continue à être mis en location RBNB. Il est proposé à l'assemblée générale de voter une indemnité en cas de récidive.

Les copropriétaires approuvent à l'unanimité une indemnité de 100 € à charge du propriétaire.

Il est demandé au syndic de faire appel aux services sociaux pour le dossier de Mme Ackermans.

POINT SEPT

Détermination des appels pour alimenter le fonds de réserve

Pendant l'exercice 2018, la copropriété a fait des appels de fonds à concurrence de 60 000 € par an. Il est proposé de diminuer les appels de fonds à concurrence de 40 000 € par an.

Les copropriétaires approuvent à l'unanimité.

POINT HUIT

Mise en conformité des statuts de l'immeuble

Ce dossier est en cours auprès de l'avocat, Me Marie DUPONT.

POINT NEUF

Décharge et quitus au syndic et au Conseil de copropriété

Décharge et quitus au syndic et au Conseil de copropriété sont donnés à l'unanimité.

POINT DIX

Elections statutaires :

- Syndic : le syndic est réélu dans ses fonctions à l'unanimité.

- Conseils de copropriété et commissaire aux comptes

→ **M. Helaers ne se représente plus ni à la présidence, ni à la vérification des comptes.**

Conseil de copropriété actuel :

CERES I : Monsieur Helaers, président
M. Leman et Mme van der Waals, assesseurs.

CERES II : Monsieur Helaers, président
Madame Volozinskis, Mme Cardona, assesseurs

VENTE | Immo Greenwich Sprl
LOCATION | Rue Américaine 170 bte 1 – 1050 Bruxelles
GESTION | TEL 02 345 03 78 • FAX 02 343 76 55
SYNDIC | E-MAIL info@immo-greenwich.be

Monsieur Helaers, commissaire aux comptes

Sont élus

CERES I : Madame Leman, Monsieur Lecat sont élus à l'unanimité

CERES II : Madame Cambier et Madame Volozinskis sont élues à l'unanimité

Commissaire aux comptes : Mme Janowski est élue à l'unanimité

POINT ONZE

Fixation date AG 2020

2ème quinzaine de mars au bureau du syndic.

Tous les points ayant été examinés, l'Assemblée est levée.

La version signée en assemblée générale peut être obtenue sur simple demande.



Alexandre COPPIN
Syndic

Mise en exécution des dispositions légales en matière de copropriété

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue au CC Art. 577-10 envers les personnes disposant d'un droit réel ou personnel.

Il est donc recommandé aux copropriétaires bailleurs d'envoyer à leurs locataires la copie des décisions d'assemblée générale qui les concernent.

IMMOBILIERE



GREENWICH

VENTE	Immo Greenwich Sprl
LOCATION	Rue Américaine 170 bte 1 – 1050 Bruxelles
GESTION	TEL 02 345 03 78 • FAX 02 343 76 55
SYNDIC	E-MAIL info@immo-greenwich.be

Le présent procès-verbal a été envoyé à tous les copropriétaires et toute contestation relative aux décisions prises lors de cette assemblée doit être faite conformément à la loi (cf. CC article 577-9§1^{er})

Liste de présence AG Cérès					
Légende : "P" (Présent) - "R" (Représenté) - "A" (Absent)					
LOT	Qt. Général	Qt. Ascenseur	NOM	P-R-A	MANDATAIRES
314	226	339	Aerts A.	R	Helaers Thierry
303	226	339	Aerts I. c/o Camby	R	Voložinskis
304	226	339	Aerts L. c/o B. Camby	R	Voložinskis
264	226	339	Blazquez Cerda	A	
162	234	351	Bocquet	A	
400	376	376	Boon	A	
410	376	376	Borcnik Bozo	R	Rudolph
263	226	339	Boreux	A	
241	226	339	Jouan - Adda	P	
352	226	339	Boyaval	A	
301	390	585	Brauwiers	R	Piazza
154	236	354	Bruwier	A	
232	226	339	Brys	A	
208	226	339	Cardona Buitrago	P	
233	226	339	Centre étude démocratie & culture	A	
132	234	351	Champenois	A	
305	452	678	Chene	A	
207	226	339	Claes - Sanchez Moriano	A	
212	226	339	Coen	A	
406	376	376	Colon- Bapu	A	
131	236	354	Corne - Florence	A	
364	236	354	Coupez	P	
334	226	339	Coupez - Boseret	R	Coupez
243	226	339	Criel	R	Helaers Thierry
122	234	351	D'Agostino	A	
242/321	452	678	Ramiah	A	
221	226	339	De Graeve - Couplet	R	Helaers Thierry
443	284	284	De Haeck	A	
224	226	339	De Keukeleire	R	Voložinskis
204	226	339	de Ravel de l'Argentièrre	P	
424	376	376	de St-Germain	A	
163	234	351	De Win - Hartkamp	A	
407	376	376	DERENNE	R	Voložinskis
203	226	339	Di Martino - Busoni	A	
134	236	354	Dutry	R	Helaers Thierry
341	226	339	Ermacora	A	
344	226	339	Ferraro	A	
313	226	339	Fonteyne - Bareau c/o Lamy	A	
222/254/405	828	1054	Fotiadis - Suarez Pantajo	A	
205	184	276	Frilingos - Pavlou	A	
343	226	339	Frillici c/o Haulet	A	
408	376	376	Gomez Haba	A	
114	236	354	Gosset	A	
261/432	612	730	Grosskopf	R	Voložinskis
333	226	339	Guttenstein	P	
104/164/351/35	1298	1759	Helaers Thierry	R	Rudolph
433	376	376	Helmann	R	Voložinskis
252	226	339	Hermant - Godfroid	A	
211	226	339	Hespel - Bedoret	R	Helaers Thierry

Commentaires

Étiquettes de lignes	Somme de Qt. Général	Nombre de MANDATS
0	16570	
Helaers Thierry	2976	11
Voloziński	2644	7
Flamand Barbara	226	1
Janowski	234	
Rudolph	2276	4
Thomas	752	1
Flamand	440	
Cardona Buitrago	226	
Chauliac	226	
Lasaone	236	
de Ravel de l'Argentièr	226	
Lecat	226	
Mavriki	376	
Guttenstein	226	
Huybrechts	226	
JEDRZEJCZAK - Cambier	376	
Taelemans	234	
Piazza	390	1
Naus	226	
Coupez	462	1
Jouan - Adda	226	
Total général	30000	26

