Pôle Concept s.a.
Avenue Paul Hymans,105
B-1200 Bruxelles

Association des copropriétaires de la Résidence MELEZES-CALABRE
Avenue de Calabre 34-36-38 à 1200 Bruxelles

BCE : 0829.935.661

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU MARDI 30 AVRIL 2019

Le MARDI 30 AVRIL 2019 à 18h30, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence MELEZES-CALCABRE se sont réunis en assemblée générale ordinaire à l'église Adventiste, avenue des îles d'or 5.

La séance est ouverte à 1

33 propriétaires sur 45 sont présents ou représentés en séance. Ils totalisent 77.124 des 100.000èmes. Le double quorum est atteint et l'assemblée peut valablement délibérer sur son ordre du jour.

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 et aux statuts de la copropriété.

Le syndic, la S.A POLE CONCEPT est représenté par Arnaud SAINT-VITEUX, Administrateur – Gestionnaire de la copropriété.

L'assemblée aborde l'ordre du jour et prend les décisions suivantes :

1. Nomination du Président, de Scrutateurs et du Secrétaire de l'Assemblée.

La loi précisant que l'assemblée doit être présidée par un propriétaire
Personne ne demande l'application du vote écrit.

VOTE / L'assemblée élit Madame HAFRET comme Présidente de séance.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

La loi précise que l'assemblée se doit d'élire deux scrutateurs
Personne ne demande l'application du vote écrit.

VOTE / L'assemblée élit Madame MAC NEAL et Monsieur VAN DER VEKEN comme scrutateurs

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Le syndic, représenté par Arnaud SAINT-VITEUX, propose de rédiger le procès-verbal des décisions de la présente assemblée générale, ainsi que le préconise la loi sur la copropriété.

Personne ne demande l'application du vote écrit.

VOTE / L'assemblée élit Arnaud SAINT-VITEUX comme secrétaire de séance.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

2. Validité de la convocation – Vérification des procurations – Détermination du quorum – Validité de l'assemblée.

Voir supra.

3. Liquidation de l'exercice 2018

- Rapport du syndic et du conseil de copropriété sur l'exercice écoulé (envoyé en préparation de la réunion)
- Rapport d'évaluation du syndic sur les contrats de fournitures régulières de la copropriété (joint à la convocation)
- Rapport du commissaire aux comptes (publié sur le site internet avant la réunion)

4. Approbation des comptes de l'exercice 2018

Personne ne demande l'application du vote écrit.

VOTE / L'assemblée approuve les comptes 2018 et le bilan au 31 décembre 2018.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

5. Décharges au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic (votes séparés)

Décharge au conseil de copropriété
Personne ne demande l'application du vote écrit.

VOTE / L'assemblée donne décharge au conseil de copropriété pour son activité durant l'exercice 2018.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Décharge au commissaire aux comptes
Personne ne demande l'application du vote écrit.

VOTE / L'assemblée donne décharge au commissaire aux comptes pour son activité durant l'exercice 2018.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Décharge au syndic
Personne ne demande l'application du vote écrit.

VOTE / L'assemblée donne décharge au syndic pour son activité durant l'exercice 2018.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

6. Elections statutaires

Conseil de copropriété
Personne ne demande l'application du vote écrit.

Madame HAFRET ne souhaite plus se représenter cette année.

VOTE / L'assemblée reconduit son conseil de copropriété composé de Madame SILIUTE, Madame MAC NEAL , Monsieur VAN DER VEKEN et Monsieur GHIOC

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Commissaire aux comptes
Personne ne demande l'application du vote écrit.

VOTE / L'assemblée reconduit le mandat de commissaire aux comptes attribué à Madame RIBESSE.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Syndic
Personne ne demande l'application du vote écrit.

VOTE / L'assemblée reconduit le mandat de syndic de Pole Concept jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire à tenir en avril 2020.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

7. Travaux et interventions à l'immeuble

7.1. Jardins :
7.1.1 abattage d'une arbuste côté 34 arrière
Personne ne demande l'application du vote écrit.

HFM

VOTE / L'assemblée marque son accord de principe pour l'abattage de cet arbuste.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

7.1.2 réfection ou remplacement des bordures en bois dans les jardins
Personne ne demande l'application du vote écrit.

VOTE / L'assemblée reporte toute décision à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée générale.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

7.2. Aération et ventilation : résultat de l'audit. Rappel du modèle de hotte à placer et obligation aux copropriétaires ayant une hotte incompatible avec le système en place de se mettre en conformité.

7.3. Infiltrations dans les parkings (en provenance des terrasses du rez-de-chaussée) : informations et décisions
Personne ne demande l'application du vote écrit.

VOTE / L'assemblée reporte toute décision à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée générale. L'assemblée marque son accord pour tenter une injection au niveau de l'emplacement de Mme MORMAL.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

7.4. Sécurisation de l'immeuble : résultats du rapport de techno-prévention de la police : informations et décisions *(NB : l'inspecteur de Police spécialisé en techno-prévention sera présent en début de réunion pour exposer les mesures conseillées)*

7.5.2 Sécurisation des portes d'entrées principales

7.5.2 Portes garages vers appartements (sorties secours) : enlèvement des verrouillages actuels ou placement de verrouillages asservis à une alarme incendie permettant de libérer la sortie en cas d'urgence. (demande liée aux conditions d'exploitation du permis d'environnement)

Personne ne demande l'application du vote écrit.

VOTE / L'assemblée marque son accord de principe pour sécuriser les portes intérieures des halls et sécuriser les portes de garages/porte coupe-feu dans un budget de 14.500€ HTVA, et opte pour la solution « badges ». Mandat est donné au conseil de copropriété pour faire choix du fournisseur qui se chargera de ces travaux dans l'enveloppe budgétaire fixée.

Pôle Concept s.a.
Avenue Paul Hymans,105
B-1200 Bruxelles

VOTE ECRIT N°1 : 67,72%
MAJORITE REQUISE : 2/3 (66,66%)
RESULTAT : APPROUVE

48707 votant POUR
23213 votant CONTRE
Le détail des propriétaires ayant voté contre ou s'étant abstenus est détaillé en annexe du procès-verbal conformément aux dispositions légales.

7.5.1 Pose d'une clôture autour des jardins

Personne ne demande l'application du vote écrit.

VOTE / L'assemblée vote le principe de la pose d'une petite clôture avec portillon côté 34 dans un budget de 800€.

Ce vote est acquis à la majorité des propriétaires présents ou représentés.

Votant CONTRE : BERGER-DENIS – 2305 quotités

Personne ne demande l'application du vote écrit.

VOTE / L'assemblée reporte toute décision à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée générale.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

7.5 Aménagement locaux à vélos/ possibilité de rachat de places de parkings afin de procéder auxdits aménagements

Personne ne demande l'application du vote écrit.

VOTE / L'assemblée reporte toute décision à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée générale.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

HF

Pôle Concept s.a.
Avenue Paul Hymans,105
B-1200 Bruxelles

8.	Dispositions à prendre en matière de finances communes (clôture au 31/12)

8.1. Budget 2019 et décision des appels de provision
Personne ne demande l'application du vote écrit.

VOTE / L'assemblée approuve le budget de l'exercice 2019 d'un montant de 68.340€ (hors dotations et travaux) et valide les 3 appels de provision restants de 15.000€ comme proposé.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

8.2. Dotation au fonds de roulement

Le fonds de roulement présente une valeur de 10.000,00€. Pour être suffisant, il devrait représenter 4,5/12ème du budget annuel, soit +/- 20.000€

Personne ne demande l'application du vote écrit.

VOTE / L'assemblée reporte toute décision à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée générale.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

8.3. Création et dotation au fonds de réserve.

Le fonds de réserve présentait, à la réouverture, une valeur de 7.316,83€.
Personne ne demande l'application du vote écrit.

VOTE ECRIT N°2 : 79,69%
MAJORITE REQUISE : majorité absolue
RESULTAT : APPROUVE

57314 votant POUR
14606 votant CONTRE
Le détail des propriétaires ayant voté contre ou s'étant abstenus est détaillé en annexe du procès-verbal conformément aux dispositions légales.

HFM

Pôle Concept s.a.
Avenue Paul Hymans,105
B-1200 Bruxelles

8.4. Reconduction de la procédure de recouvrement pour charge impayées

Article 1 : *Les factures de provisions trimestrielles, et les factures de décomptes annuels propres à chaque copropriétaire doivent être honorés en faveur des comptes de l'Association des Copropriétaires dans les 30 jours de la date d'édition.*

Article 2 : *Toute somme impayée à son échéance entraînera de plein droit et sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, la débition d'une pénalité de 15% avec un minimum de 150 €, ainsi que d'intérêts de retard au taux de 1 % par mois.*

Article 3 : *Le syndic adressera au copropriétaire défaillant une mise en demeure reproduisant le texte du présent document.*

Article 4: *Si le copropriétaire reste en défaut de paiement dans les 15 jours de la date d'envoi de la mise en demeure, le Syndic transmettra le dossier de recouvrement au Conseil de la copropriété (Avocat).*

Dans cette hypothèse, toute somme due à la copropriété devient immédiatement exigible.

Article 5: *Durant la période de carence, les autres copropriétaires de l'ACP MELEZES-CALABRE seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, fixés en dix millièmes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs, à la bonne administration et à l'entretien des parties communes.*

Le Syndic est autorisé à établir sur cette base des appels de fonds spécifiques.

Article 6: *Le Syndic est habilité à percevoir des locataires toutes les sommes dues par ceux-ci à leur propriétaire lorsque ce dernier reste en défaut de payer ses charges. Le Syndic a, à cet effet, de plein droit, entière délégation et délivrera valablement quittance des sommes reçues. Le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par le Syndic.*

Le locataire appelé à payer entre les mains du syndic sera personnellement tenu, envers la copropriété, des sommes dont il est redevable à compter de la notification qui lui est faite de la délégation.

Article 7: *Tout copropriétaire est responsable des personnes qui occupent son lot, à quelque titre que ce soit, en ce compris les locataires.*

Personne ne demande l'application du vote écrit.

VOTE / L'assemblée reconduit sa procédure de recouvrement pour charges impayées qui sera reprise au règlement de copropriété de l'immeuble.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

8.5. Financement des travaux éventuellement votés.
Personne ne demande l'application du vote écrit.

HF

VOTE / L'assemblée décide de financer les travaux votés par le biais du fonds de réserve.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

8.6. Autorisation au syndic de fixer at appeler les appels de provisions de 2020, entre la clôture de l'exercice 2019 et l'assemblée générale 2020.

Personne ne demande l'application du vote écrit.

VOTE / L'assemblée donne mandat au syndic pour fixer le montant des appels de provisions correspondants.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

9.	Règlement d'ordre intérieur

10.	Points mis à l'ordre du jour à la demande d'un propriétaire ou d'un occupant

A la demande de Mme Vanden Heede
- Présence de grandes fissures dans une des chambres.

Pôle Concept s.a.
Avenue Paul Hymans,105
B-1200 Bruxelles

****

L'ordre du jour étant épuisé, le secrétaire donne lecture du présent procès-verbal.

Le Président invite ensuite tous les propriétaires encore présents ou leurs mandataires à signer avec le secrétaire et lui-même le présent procès-verbal.

La séance est levée à 21 heures 30

Le président :

Le secrétaire :

Les propriétaires :

HF

Pôle Concept s.a.
Avenue Paul Hymans,105
B-1200 Bruxelles

Association des copropriétaires de la Résidence MELEZES-CALABRE (BCE : 0829.935.661)

ANNEXE AU PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU MARDI 30 AVRIL 2019.

Majorité obtenues – Vote écrits

Vote	Majorité requise	Majorité obtenue	Résultat
Travaux de sécurisation - badges	66,66%	67,72%	**Approuvé**
Appel au fonds de réserve	Absolue	79,69%	**Approuvé**

Liste des propriétaires ayant voté CONTRE (C) ou s'étant abstenu (A) à un vote écrit.

Noms	Vote 1: Sécurisation	Vote 2: Appel au fonds de réserve
BERGER - DENIS	C	
BOSSUT - DELCORPS	C	C
HENAUX Didier	C	
HICINTUKA - HICINTUKA KAGAJO		C
JIMENEZ MILNER Natalia	C	
JOCIUS - JOCIENNE	C	C
MARION Aurélien	C	
NOUPADJA	C	
SEMLALI - BACHIRI	C	C
UTA	C	C
VANDEN HEEDE Tess	C	C
VIA BI PRODSERV	C	C

Liste de présence à l'assemblée générale du 30/04/2019

Immeuble : MELEZES - CALABRE

Personnes Présentes

1	**ANNEZ de TABOADA**	**Quotités :**	**2609**			
	Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes :		3,38%	Lot	Quotité	Propriétaire
				00-22A-0	2609	ANNEZ de TABOADA
2	**BARLEA - MACIONCZYK**	**Quotités :**	**2197**			
	Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes :		2,85%	Lot	Quotité	Propriétaire
				00-13D-0	2197	BARLEA - MACIONCZYK
3	**BERGER - DENIS**	**Quotités :**	**2305**			
	Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes :		2,99%	Lot	Quotité	Propriétaire
				00-12A-0	2155	BERGER - DENIS
				GA-11-0	150	BERGER - DENIS
4	**BOSSUT - DELCORPS**	**Quotités :**	**2325**			
	Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes :		3,01%	Lot	Quotité	Propriétaire
				00-13B-0	2175	BOSSUT - DELCORPS
				GA-33-0	150	BOSSUT - DELCORPS
5	**BOULDJEDRI - HAFRET**	**Quotités :**	**2889**			
	Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes :		3,75%	Lot	Quotité	Propriétaire
				00-11B-0	2889	BOULDJEDRI - HAFRET
6	**GERMAIN Nicolas**	**Quotités :**	**2313**			
	Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes :		3,00%	Lot	Quotité	Propriétaire
				00-33B-0	2163	GERMAIN Nicolas
				GA-39-0	150	GERMAIN Nicolas
7	**HENAUX Didier**	**Quotités :**	**1558**			
	Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes :		2,02%	Lot	Quotité	Propriétaire
				00-13C-0	1558	HENAUX Didier
8	**HICINTUKA - HICINTUKA KAG**	**Quotités :**	**2608**			
	Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes :		3,38%	Lot	Quotité	Propriétaire
				00-32C-0	2608	HICINTUKA - HICINTUKA KAG
9	**JIMENEZ MILNER Natalia**	**Quotités :**	**2595**			
	Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes :		3,36%	Lot	Quotité	Propriétaire
				00-33F-0	2595	JIMENEZ MILNER Natalia
10	**JOCIUS - JOCIENNE**	**Quotités :**	**2600**			
	Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes :		3,37%	Lot	Quotité	Propriétaire
				00-32B-0	2600	JOCIUS - JOCIENNE
11	**KUMAR - SINGH**	**Quotités :**	**3007**			
	Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes :		3,90%	Lot	Quotité	Propriétaire
				00-20B-0	2857	KUMAR - SINGH
				GA-32-0	150	KUMAR - SINGH
12	**MACNEALL Mary**	**Quotités :**	**2305**			
	Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes :		2,99%	Lot	Quotité	Propriétaire
				00-11A-0	2305	MACNEALL Mary
13	**MARION Aurélien**	**Quotités :**	**2149**			
	Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes :		2,79%	Lot	Quotité	Propriétaire
				00-32A-0	2149	MARION Aurélien

Liste de présence à l'assemblée générale du 30/04/2019

Immeuble : MELEZES - CALABRE

Personnes Présentes

14 MOMMAERTS - CAUBERGHS — **Quotités : 2759**

Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes : 3,58%

Lot	Quotité	Propriétaire
00-22B-0	2459	MOMMAERTS - CAUBERGHS
GA-05-0	150	MOMMAERTS - CAUBERGHS
GA-17-0	150	MOMMAERTS - CAUBERGHS

15 MORMAL - BASTIN — **Quotités : 2607**

Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes : 3,38%

Lot	Quotité	Propriétaire
00-12C-0	2607	MORMAL - BASTIN

16 MUTIHINDA - NSENGIMANA — **Quotités : 2838**

Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes : 3,68%

Lot	Quotité	Propriétaire
00-33E-0	2688	MUTIHINDA - NSENGIMANA
GA-13-0	150	MUTIHINDA - NSENGIMANA

17 NICHITA — **Quotités : 2447**

Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes : 3,17%

Lot	Quotité	Propriétaire
00-10A-0	2297	NICHITA
GA-04-0	150	NICHITA

18 RIBESSE Françoise — **Quotités : 3043**

Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes : 3,95%

Lot	Quotité	Propriétaire
00-10B-0	3043	RIBESSE Françoise

19 SILIUTE Ingrida — **Quotités : 3028**

Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes : 3,93%

Lot	Quotité	Propriétaire
00-30B-0	2878	SILIUTE Ingrida
GA-38-0	150	SILIUTE Ingrida

20 SUHETZHI Alina — **Quotités : 2611**

Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes : 3,39%

Lot	Quotité	Propriétaire
00-23C-0	2611	SUHETZHI Alina

21 UTA — **Quotités : 1548**

Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes : 2,01%

Lot	Quotité	Propriétaire
00-23B-0	1548	UTA

22 VAN DER VEKEN - EFIMOVA — **Quotités : 2607**

Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes : 3,38%

Lot	Quotité	Propriétaire
00-11C-0	2607	VAN DER VEKEN - EFIMOVA

23 VAN ROOTEN - DIAZ ROSAS — **Quotités : 2859**

Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes : 3,71%

Lot	Quotité	Propriétaire
00-30C-0	2859	VAN ROOTEN - DIAZ ROSAS

24 VANDEN HEEDE Tess — **Quotités : 2626**

Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes : 3,40%

Lot	Quotité	Propriétaire
00-20A-0	2626	VANDEN HEEDE Tess

25 VIA BI PRODSERV — **Quotités : 150**

Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes : 0,19%

Lot	Quotité	Propriétaire
GA-07-0	150	VIA BI PRODSERV

26 VOICU - OANA — **Quotités : 2348**

Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes : 3,04%

Lot	Quotité	Propriétaire
00-33D-0	2348	VOICU - OANA

Liste de présence à l'assemblée générale du 30/04/2019

Immeuble : MELEZES - CALABRE

Personnes Présentes

Nombre de propriétaires présents :	**26**	**Total des Quotités :**	**62931**	**81,60%**	**Total des Quotités Présentes :**	**77124**

MANDATAIRES **Quotités : 14193**

Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes : 18,40%

Lot	Quotité	Propriétaire
00-23D-0	2591	GHIOC - RAILEANU
00-13F-0	2462	HIMONIDIS - DE BACKER Spy
GA-21-0	150	HIMONIDIS - DE BACKER Spy
GA-02-0	150	JURDAN
00-13A-0	1952	JURDAN Pierre
00-23A-0	1531	MANSION - LUCAS
00-31C-0	2608	NOUPADJA
00-12B-0	2599	SEMLALI - BACHIRI
GA-03-0	150	SEMLALI - BACHIRI

Nombre de propriétaires représentés :	**7**	**Total des Quotités :**	**14193**	**18,40%**	**Total des Quotités Présentes :**	**77124**
Nombre de propriétaires :	**33**	**Total des Quotités :**	**77124**	**100,00%**	**Total des Quotités Présentes :**	**77124**