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 17 AVRIL 2018

Le MARDI 17 AVRIL 2018 à 18h30, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence MELEZES-CALABRE se sont réunis en assemblée générale ordinaire à la salle polyvalente de l'église ADVENTISTE, avenue des îles d'or.

La séance est ouverte à 18h50

24 propriétaires sur 44 sont présents ou représentés en séance. Ils totalisent 59.509 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 Monsieur LEGRAND, administrateur délégué, et Monsieur Arnaud SAINT-VITEUX, gestionnaire.

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 comme Président(e) de séance.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

La loi précise que l'assemblée se doit d'élire deux scrutateurs, et proposent leur candidature qui sont mises au vote (majorité requise = majorité absolue).
Personne ne demande l'application du vote écrit.

VOTE / L'assemblée élit comme Secrétaire de séance.

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.

VOTE / L'assemblée élit Madame Mac NEALL et Monsieur MORMAL

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 2017

- **Rapport du syndic sur l'exercice écoulé**
- **Rapport d'évaluation du syndic sur les contrats de fournitures régulières de la copropriété : (joint à la convocation)** *Contrat d'entretien ventilations : informations et décisions.*
- **Rapport du conseil de copropriété**
- **Rapport du commissaire aux comptes**

4. Approbation des comptes de l'exercice 2017 et du bilan au 31 décembre 2017

VOTE / L'assemblée est amenée à se prononcer sur l'approbation des comptes de l'exercice 2017 et le bilan au 31 décembre 2017, sous réserve de l'approbation par la commissaire aux comptes des opérations d'ajustements proposés par le syndic d'une part, et par l'ouverture d'un compte bancaire dédié au fonds de réserve d'autre part.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

5. Décharges au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic

VOTE / L'assemblée donne décharge au conseil de copropriété pour son activité durant l'exercice 2017.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

VOTE / L'assemblée donne décharge au commissaire aux comptes pour son activité durant l'exercice 2017.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

VOTE / L'assemblée donne décharge au syndic pour son activité durant l'exercice 2017.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

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

6. Nomination du conseil de copropriété, du commissaire aux comptes et du syndic

Madame RIBESSE ne demande pas le renouvellement de son mandat.

VOTE / L'assemblée nomme son conseil de copropriété pour l'exercice 2018 qui sera composé de : Madame HAFRET, Messieurs GHIOC et VAN DER VEKEN.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

VOTE / L'assemblée nomme Madame RIBESSE comme commissaire aux comptes.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

VOTE / L'assemblée reconduit le mandat de Pole Concept pour l'exercice 2018.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

7. Travaux et intervention dans l'immeuble.

7.1 Placement de compteurs d'eau individuels HYDROBRU – accord de principe acté à l'assemblée générale du 19 septembre 2017 : informations budgétaires et confirmation.

VOTE / L'assemblée confirme sa décision du 19 septembre 2017 et vote le principe de ces travaux selon devis HYDROBRU (15.279,49€ TVAC). Le placement des montages compteurs sera réalisé par un plombier (coût d'environ 800 à 1000€ HTVA pour l'ensemble des compteurs). Le coût par appartement est donc d'environ 400-415€.
L'assemblée vote un appel de fonds de 415 € par appartement destiné à financer ces travaux à couvrir pour le 15 mai prochain.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

7.2 Vu la décision du placement de compteurs individuels : constat d'incompatibilité avec l'installation d'un adoucisseur collectif. Solution à traiter individuellement.

VOTE / L'assemblée confirme l'abandon d'une solution collective à ce niveau et autorise l'installation de petits dispositifs privés dans le local compteurs, au niveau de la ligne privative.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

7.3 Jardins :

7.3.1 Travaux d'élagage/abattage des arbres

VOTE / L'assemblée vote l'abattage du sapin dans un budget de 320€ HTVA.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

7.3.2 Pose d'une clôture entourant la copropriété

VOTE / L'assemblée est amenée à voter le principe de la pose d'une nouvelle clôture avec plantations suivant le devis de la SERRE-OUTILS pour un budget de 9.655€ HTVA.

VOTE ECRIT N°1 : 39,97% POUR.
Votant POUR : 23791 quotités
Votant CONTRE : 31221 quotités
Abstention : 4497 quotités

Le détail des propriétaires ayant votés contre ou s'étant abstenus est détaillé en annexe de la présente.

7.4 Harmonisation des plaquettes nominatives : informations et décisions

Deux choix :
1°) Remplacement des plaquettes non conformes par des modèles conformes en métal, coût d'environ 30€ par jeu de plaquettes, placement par l'occupant.
2°) Remplacement de toutes les plaquettes par des modèles en plastique imitation argent brossé : coût de 9,96€ par appartement. Par la suite : coût de 15€ par appartement en cas de changement de locataire, placement par le graveur compris.

VOTE / L'assemblée vote le maintien du statu quo, le syndic déposera des formulaires dans les boites aux lettres non conforme, et à défaut de réponse dans un délai raisonnable il commandera les plaquettes correspondants aux étiquettes en place.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

7.5 ISB – aération et ventilation : résultat de l'envoi des formulaires. 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 pour le 1er juin 2018. A défaut d'amélioration, proposition de réaliser un audit via l'intervention d'un expert. Vote sur le principe de l'imputation du coût de l'audit aux copropriétaires n'ayant pas changé leur hotte si les conclusions de l'expert mettent en cause celles-ci.

VOTE / L'assemblée générale vote le principe du passage d'un expert à planifier après le 1er juin date limite pour le remplacement des hottes non compatibles si les problèmes subsistent.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

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

8. Dispositions à prendre en matière de finances communes

a. Budget 2018 et décision de fixation des appels de provisions

VOTE / L'assemblée générale vote le budget proposé de 93.145€ et reconduit sa dotation trimestrielle de 23.750€.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

b. Dotation au fonds de roulement

VOTE / L'assemblée générale conserve son fonds de roulement inchangé.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

c. Dotation au fonds de réserve

Le fonds de réserve actuel s'élève à 7.316,83€.

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

Ce vote est acquis à l'unanimité.

d. Reconduction de la clause de recouvrement pour charges impayées

Article 1 : *Les factures de provision trimestrielles et les décomptes annuel 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.*

VOTE / L'assemblée générale reconduit sa clause de recouvrement.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

e. Financement des travaux éventuellement votés

VOTE / L'assemblée générale décide de financer les travaux votés par le biais des charges courantes, à l'exception du point compteur.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

f. Autorisation au syndic de fixer les appels de provisions 2019 à réaliser entre la clôture de l'exercice 2018 et l'assemblée générale ordinaire 2019.

VOTE / L'assemblée générale autorise le syndic à fixer les appels de provisions correspondants.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

9. Règlement d'ordre intérieur.

- Rappel relatif à la gestion des encombrants
- Interdiction d'utiliser l'eau et l'électricité des communs à des fins privées.
- Problèmes de bruit en copropriété : rappels
- Rappel à faire quant à l'horaire des travaux.

10. Points mis à l'ordre du jour par un copropriétaire ou un occupant

A la demande de Mme Ingrida Siliute

(1) Problèmes de fuite aux niveaux de la gouttière a l'angle du bâtiment, fuite d'eau qui pénètre dans le mur, a long terme cela peu causer des infiltrations d'eau dans les murs et de l'humidité.

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

(2) l'entretien qui concerne les parterres des jardin communs, et savoir si dans le contrat il y a l'entretien des terrasses et des balcons par l'entreprise concerner. A savoir si oui, quelle sont les clauses d'entretiens et est ce que les terrasses et les balcons sont nettoyer au Karcher chaque année par cette entreprise ou pas, ou c'est a la charge de chaque propriétaire de les entretenir.

(3) problèmes d'écoulement d'eau de la gouttière sur le balcon du 3ème étage, même quand il ne tombe pas d'eau qui tombe régulièrement sur la terrasse du rdc du 38 blv de Calabre Boite

****

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 20h45.

Le président :

Le secrétaire :

Les propriétaires :

Vincent Anne de Taboada

pour HOME INVEST BELGIUM

Liste de présence à l'assemblée générale du 17/04/2018

Immeuble : MELEZES - CALABRE

Personnes Présentes

1	**ANNEZ de TABOADA**	**Quotités :**	**2609**			
	Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes :		4,38%	Lot	Quotité	Propriétaire
				00-22A-0	2609	ANNEZ de TABOADA
2	**BERGER - DENIS**	**Quotités :**	**2305**			
	Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes :		3,87%	Lot	Quotité	Propriétaire
				00-12A-0	2155	BERGER - DENIS
				GA-11-0	150	BERGER - DENIS
3	**BOULDJEDRI - HAFRET**	**Quotités :**	**2889**			
	Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes :		4,85%	Lot	Quotité	Propriétaire
				00-11B-0	2889	BOULDJEDRI - HAFRET
4	**GHIOC - RAILEANU**	**Quotités :**	**2591**			
	Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes :		4,35%	Lot	Quotité	Propriétaire
				00-23D-0	2591	GHIOC - RAILEANU
5	**HIMONIDIS - DE BACKER Spyri**	**Quotités :**	**2612**			
	Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes :		4,39%	Lot	Quotité	Propriétaire
				00-13F-0	2462	HIMONIDIS - DE BACKER Spy
				GA-21-0	150	HIMONIDIS - DE BACKER Spy
6	**HOME INVEST BELGIUM**	**Quotités :**	**5984**			
	Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes :		10,06%	Lot	Quotité	Propriétaire
				00-13B-0	2175	HOME INVEST BELGIUM
				00-21B-0	2459	HOME INVEST BELGIUM
				GA-TOT-0	1350	HOME INVEST BELGIUM
7	**JIMENEZ MILNER Natalia**	**Quotités :**	**2595**			
	Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes :		4,36%	Lot	Quotité	Propriétaire
				00-33F-0	2595	JIMENEZ MILNER Natalia
8	**JOCIUS - JOCIENNE**	**Quotités :**	**2600**			
	Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes :		4,37%	Lot	Quotité	Propriétaire
				00-32B-0	2600	JOCIUS - JOCIENNE
9	**MACNEALL Mary**	**Quotités :**	**2305**			
	Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes :		3,87%	Lot	Quotité	Propriétaire
				00-11A-0	2305	MACNEALL Mary
10	**MANSION - LUCAS**	**Quotités :**	**1531**			
	Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes :		2,57%	Lot	Quotité	Propriétaire
				00-23A-0	1531	MANSION - LUCAS
11	**MARION Aurélien**	**Quotités :**	**2149**			
	Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes :		3,61%	Lot	Quotité	Propriétaire
				00-32A-0	2149	MARION Aurélien
12	**MOMMAERTS - CAUBERGHS**	**Quotités :**	**2609**			
	Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes :		4,38%	Lot	Quotité	Propriétaire
				00-22B-0	2459	MOMMAERTS - CAUBERGHS
				GA-05-0	150	MOMMAERTS - CAUBERGHS
13	**MORMAL - BASTIN**	**Quotités :**	**2607**			
	Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes :		4,38%	Lot	Quotité	Propriétaire

Liste de présence à l'assemblée générale du 17/04/2018

Immeuble : MELEZES - CALABRE

Personnes Présentes

				00-12C-0	2607	MORMAL - BASTIN
14	**RIBESSE Françoise**	**Quotités :**	**3043**			
	Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes :	5,11%	Lot	Quotité	Propriétaire	
			00-10B-0	3043	RIBESSE Françoise	
15	**SEMLALI - BACHIRI**	**Quotités :**	**2749**			
	Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes :	4,62%	Lot	Quotité	Propriétaire	
			00-12B-0	2599	SEMLALI - BACHIRI	
			GA-03-0	150	SEMLALI - BACHIRI	
16	**SUHETZHI Alina**	**Quotités :**	**2611**			
	Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes :	4,39%	Lot	Quotité	Propriétaire	
			00-23C-0	2611	SUHETZHI Alina	
17	**VAN DER VEKEN - EFIMOVA**	**Quotités :**	**2607**			
	Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes :	4,38%	Lot	Quotité	Propriétaire	
			00-11C-0	2607	VAN DER VEKEN - EFIMOVA	
18	**VAN ROOTEN - DIAZ ROSAS**	**Quotités :**	**2859**			
	Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes :	4,80%	Lot	Quotité	Propriétaire	
			00-30C-0	2859	VAN ROOTEN - DIAZ ROSAS	
19	**VOICU - OANA**	**Quotités :**	**2348**			
	Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes :	3,95%	Lot	Quotité	Propriétaire	
			00-33D-0	2348	VOICU - OANA	

Nombre de propriétaires présents :	**19**	**Total des Quotités :**	**51603**	**86,71%**	**Total des Quotités Présentes :** **59509**

	MANDATAIRES	**Quotités :**	**7906**			
	Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes :	13,29%	Lot	Quotité	Propriétaire	
			GA-02-0	150	JURDAN	
			00-13A-0	1952	JURDAN Pierre	
			00-30B-0	2878	SILIUTE Ingrida	
			GA-38-0	150	SILIUTE Ingrida	
			GA-18-0	150	VANDEN HEEDE	
			00-20A-0	2626	VANDEN HEEDE Tess	

Nombre de propriétaires représentés :	**5**	**Total des Quotités :**	**7906**	**13,29%**	**Total des Quotités Présentes :** **59509**

Nombre de propriétaires :	**24**	**Total des Quotités :**	**59509**	**100,00%**	**Total des Quotités Présentes :** **59509**