

NOTULES DE L'ASSEMBLEE GENERALE (AG) du 25 FEVRIER 2011 – 20h00 DE L'IMMEUBLE RESIDENCE DE MOT – p.a. rue De Mot 20-22 à 1040 ETTERBEEK

Le copropriétaire Mme. Yannique BERGLING, organisatrice de cette première réunion de l'assemblée générale du copropriété, ouvre la réunion.

Les points de l'agenda sont minutieusement parcourus.

1) Contrôle des présences/absences/mandats:

	Mme. BERGLING	Mme. PICHENY	INCORPORE SA
Présent/représenté	En personne	Représenté par son époux Monsieur GROS	Représenté par Siegfried DE MULDER
Conseillers juridiques/techniques	Monsieur Vanelverdinghe		
Quotes-parts	397/1000 + 114/1000	250/1000	239/1000
Signatures (une liste des présences est déjà signé au début de la réunion)			

- 2) Monsieur GROS fait remarquer qu'il lui semble à la lecture du droit belge que Lisa PICHENY vote à hauteur de 25,56% en cas de vote de $\frac{3}{4}$ ou $\frac{4}{5}$.

minorité

Il semble que Monsieur GROS/Mme. PICHENY a recherché ces informations en avance.

Mme. BERGLING aimerait que dans le futur, toutes ces informations sont distribuées à l'avance à toute propriétaire.

Monsieur DE MULDER croit qu'il ne s'agit là pas d'une obligation.

3) Election d'un président et secrétaire :

Mme. BERGLING, en personne, continue comme présidente.

INCORPORE sera le secrétaire. Son représentant, Monsieur DE MULDER, rédige pour cette réunion les notules.

Accepté à l'unanimité

- 4) L'assemblée générale est valablement organisé et constitué selon les règles du Code Civil et l'Acte de Base du 26 mai 2010.

Décision du jour annuel de l'assemblée générale :

- ➔ Dernier vendredi de février de chaque année
- ➔ La période statutaire coule de 15 jours avant jusqu'à 15 jours après cette date

L'assemblée se met d'accord que les prochains invitations des réunions seront organisé par e-mail.

Accepté à l'unanimité

- 5) Langue d'application dans l'administration du copropriété restera le français.

Accepté à l'unanimité

- 6) Vérification/approbation des comptes de l'exercice 6/07/2010 → 31/12/2010

- Gérance des documents administratifs et financiers : un classeur sera tenu toujours accessible dans la cave. Monsieur GROS propose également de garder des scans.

Accepté à l'unanimité

- Rapport financier PICHENY

Polis Bâtiment : ETHIAS : le polis semble en ordre et conforme

Il n'existe pas de discussion en ce qui concerne les paiements exécutés, assortis des factures/contrats/extraits bancaires.

Du rapport, il semble que INCORPORE a payé de trop, € 42,00. Par contre, il semble que la provision de Mme. BERGLING d'octobre à décembre n'a pas été payé.

Le rapport même n'est pas assez transparente selon Mme. BERGLING et INCORPORE.

Le rapport n'est donc pas accepter actuellement. La révision est reportée à deux mois.

- 7) Futurs provisions sur le compte courant depuis le mois de mars 2011.

Mr. GROS fait remarquer que néanmoins les provisions doivent continuer, surtout parce qu'il attend des nouvelles factures, et qu'il craint que le solde du compte est à ce jour insuffisant pour couvrir ces futurs frais.

L'assemblée accepte que la provision générale par mois doit depuis maintenant être € 400,00/mois.

Calculé sur base des millésimes, les copropriétaires vont payer depuis le mois de mars :

BERGLING Appartement A0 Rez-de-Chaussée:	€ 158,80
PICHENY :	€ 100,00
INCORPORE :	€ 95,60
BERGLING Appartement B1 (studio)	€ 45,60

A verser en avance.

- Les devis de cet idée du changement de l'électricité doivent être rassemblés chez Mme. BERGLING (mail) pour le 7 mars 2011 au plus tard.

Le devis le moins cher sera recevoir le contrat au nom du copropriété.

Il faut au minimum 3 devis. ✓

Monsieur GROS fait remarquer qu'à l'heure actuelle, il n'a pu prendre connaissance d'un seul devis, à l'exception du devis de Monsieur VANDERGHEYNST Michel d.d. 23/01/2011, lui montré quant à lui pour la première fois à la réunion.

Mme. BERGLING par contre, confirme qu'elle avait déjà communiqué ce devis fin de janvier 2011.

11) Nettoyage des parties communes.

Mme. BERGLING ne veut plus parler de ce point.

Mr. GROS propose d'envoyer 3 devis pour une société de nettoyage, dans les trois mois. Le devis le moins cher peut après être accepté après vote.

La proposition de monsieur GROS est acceptée à l'unanimité.

12) Repindre le corniche façade côté de la rue.

Le point est accepté à l'unanimité.

Des devis vont être rassemblés pour le 31 mai au plus tard, à envoyer par mail à Mme. PICHENY et Mr. GROS.

13) Les points 14 et 15 de l'agenda sont déjà réglés.

L'assemblée générale réfère au courrier de Mme. PICHENY du 10 février 2011, annexé à la présente.

14) Le point 16 de l'agenda est renvoyé à la discussion du règlement interne.

15) Le point 17 de l'agenda : les égoutières (évacuations des eaux de pluie)

Il faut ajouter 120 € sur le budget spécifiques des charges communes pour 2011.

Le point est accepté à l'unanimité.

16) Les plants et fleurs dans l'entrée :

Mme. BERGLING se chargera seule de l'emplacement de plantes ou fleurs à ses propres frais.

Mr. GROS ne veut pas contribuer.

La proposition est acceptée à l'unanimité.

17) Serrure Ethias :

Monsieur GROS prendra à sa charge sous trois mois, de contacter ETHIAS à fin de poser la question suivante :

« Est-ce que l'utilisation de la serrure du bas de la porte telle que définie est suffisante pour garantir la couverture de l'assurance ? »

Point de l'alarme : l'assemblée générale laisse tomber ce point.

18) Le point 20 est accepté. Welcome à Mme KAMRE.

19) Choix de banque pour ouverture d'un compte bancaire séparé pour le fonds de réserve :

L'assemblée comprends la nécessité de ce compte.

Mme. BERGLING et Mme. PICHENY vont passer à la banque DEXIA pour l'ouverture de ce compte.

20) Proposition de Mr. GROS de nommer un syndic.

Mr. GROS remet au parties présentes des devis qu'il a rassemblés.

Mme. BERGLING demande directement de voter :

BERGLING	INCORPORE	PICHENY
contre	contre	pour

Mr. GROS dit aller vérifier/évaluer le fonctionnement du copropriété d'ici 3 mois avant d'entreprendre d'autres imitatifs.

21) Points complémentaires.

a. Les travaux d'extension à l'appartement de Mme. BERGLING (côté jardin)

Mr. GROS se demande si les travaux sont assez assurés. Il veut éviter des dégâts au copropriété.

INCORPORE et BERGLING confirment qu'un architecte s'occupe des travaux ainsi qu'un entrepreneur.

L'architecte est quand même bien assuré, et ceci d'une obligation légale.

b. Mr. GROS se pose des questions quant au millésimes avec les travaux en route.

Mme. BERGLING répond que le notaire a déjà prévu ces extensions dans les millésimes.

Elle réfère aussi à l'historique des faits : les plans qui datent de 2008 et l'acte de base qui date seulement de mai 2010.

La réunion est clôturée à 1.11 le 26 février 2011. Rapport de 5 pages.

Signer par les représentants présents ,

