

Association des copropriétaires
de la résidence SAINT-GOTHARD
265, chaussée St-Job
1180 - BRUXELLES
N° BCE : 0832.895.349



C/O Lamy Belgium sa
Agence d'Uccle
21/23 rue Basse
1180 - UCCLE
N° BCE : 0430 800 556

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
TENUE LE 1er mars 2016 A 18.30 HEURES DANS LES BUREAUX DE LAMY BELGIUM - AGENCE D'UCCLE

Après avoir vérifié les présences, les procurations et les droits de vote, l'assemblée compte :

12	copropriétaires présents sur 33, totalisant	3.129 /	10.000 quotités (soit 31%)
10	copropriétaire(s) représenté(s) sur 33, totalisant	4.241 /	10.000 quotités (soit 42%)
22	copropriétaires présents et représentés sur 33, totalisant	7.370 /	10.000 quotités (soit 74%)

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée et le double quorum prévu par la loi (Art. 577-6 § 5.) étant atteint, elle peut valablement délibérer sur son ordre du jour tel que défini dans la convocation adressée à tous les copropriétaires le 12 février 2016.

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, a reçu un/des bulletin(s) de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il a été invité à se prononcer au cours de la présente réunion. Un exemplaire de ce(s) bulletin(s) de vote restera annexé au présent procès-verbal.

Seuls les points numérotés et matérialisés en caractères blancs sur fond noir ont été soumis au vote de l'assemblée générale et repris, à ce titre, dans le présent procès-verbal des décisions ; les autres points sont informatifs de sorte qu'ils ne sont pas nécessairement repris au présent procès-verbal.

N° ANNEXE(S) JOINTE(S) A L'ORDRE DU JOUR

1. Echancier des contrats en cours
2. Tableau comparatif des charges et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice
3. Pour information le rapport du vérificateur aux comptes ainsi que le règlement d'ordre intérieur vous parviendront avec votre décompte.

Ce(s) document(s) constituent des annexes faisant partie intégrante du procès-verbal des décisions, auxquelles il y a lieu de se référer pour la présentation des points s'y rapportant.

1. Désignation du Président de l'assemblée générale, qui doit être copropriétaire

ACCEPTE

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de Madame Willot pour assurer la présidence de la présente séance.

2. Désignation du secrétaire

ACCEPTE

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de Mme de Brier pour assurer le secrétariat de la présente séance.

La séance est ouverte à 18.35heures sous la présidence de Mme Willot , assisté des membres du conseil de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic, la SA Lamy Belgium - Agence d'Uccle, représentée par Luc Vandenplas, gestionnaire qui rédige le présent procès-verbal.

L'ordre du jour, tel qu'il figure dans la convocation, est ensuite abordé. Après délibérations, l'assemblée générale prend **les décisions suivantes**, issues du dépouillement des bulletins de vote.

N° OJ	RESOLUTION SOUMISE AU VOTE	QUORUM REQUIS	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS	
4.2	Approbation des comptes	50%	4.124	3.246	0	55,96%	accepté
5.1	Décharge aux membres du CC	50%	4.756	2.614	0	64,53%	accepté
5.2	Décharge au commissaire aux comptes	50%	4.124	3.246	0	55,96%	accepté
5.3	Décharge au Syndic	50%	4.756	2.614	0	64,53%	accepté
6.1.1	Mandat CC : Madame Willot	50%	4.901	2.469	0	66,50%	accepté
6.1.2	Mandat CC : Madame de Briey	50%	4.535	2.835	0	61,53%	accepté
6.1.3	Mandat CC : Madame Charlier	50%	6.738	632	0	91,42%	accepté
6.1.4	Mandat CC :	50%	346	3.200	46	9,76%	refusé
6.2	Désignation commissaire aux comptes	50%	0	1.955	46	0,00%	refusé
6.3	Mandat CC choix commissaire aux comptes	75%	4.901	1.224	0	80,02%	accepté
6.4	Mandat Syndic	50%	6.366	958	46	86,92%	accepté
6.4.1	Mandat Syndic avec CC contrat récurrent	50%	6.326	998	46	86,37%	accepté
6.4.2	Mandat Syndic fournisseur énergie	50%	6.326	998	46	86,37%	accepté
8.1	Approbation adaptation acte de base	50%	6.100	632	638	90,61%	accepté
8.2	Mise à jour ROI	75%	6.692	632	46	91,37%	accepté
8.3.1	Antennes GSM procédure en justice	50%	6.692	632	46	91,37%	accepté
8.4.1	Rempl. éclair.comm. Techimmo 4.356€ttc	75%	4.456	2.568	0	63,44%	refusé
8.4.2	Rempl.éclair. Comm. Sommerelec 800 €ttc	75%	2.568	3.034	0	45,84%	refusé
8.4.3	Passage aux calorim. Radio fréq.location	75%	4.855	632	1.883	88,48%	accepté
8.4.4	Passage aux calorim. Radio fréq. Achat	75%	112	3.953	1.883	2,76%	refusé
8.4.5	Mandat CC amén. Allée carross. 2500 €	75%	4.701	632	1.092	88,15%	accepté
8.4.6	Evacuation des bacs à fleurs	75%	7.370	0	0	100,00%	accepté
8.5	Renouvellement enveloppe budgétaire	75%	6.692	632	46	91,37%	accepté
8.6	Mise à disposition caisse conc. 300 €	75%	6.692	632	46	91,37%	accepté
8.7	Rempl.lettrage ACP Saint-Gothard	75%	6.692	632	46	91,37%	accepté
8.8	Limitation stationnement max.24H	75%	5.062	2.308	0	68,68%	refusé
8.9	Fin de mission Devlieghe et Saneco	50%	7.370	0	0	100,00%	accepté
9.1	transfert prime isolation fds rés.	75%	7.370	0	0	100,00%	accepté
9.2	transf. Pertes et prof. Fds réserve	75%	7.370	0	0	100,00%	accepté
9.3	Recouvrement forcé arriéré de charges	75%	7.324	0	46	100,00%	accepté
12.2	Créance irrécouvrable préél. Sur fds rése	50%	6.639	731	0	90,08%	accepté
12.3	fixation apport fds de réserve 8.000 €	75%	6.692	678	0	90,80%	accepté
12.4	Mode de financement décisions AG	75%	5.747	678	0	89,45%	accepté
12.5.1	Approbation du budget	75%	6.692	678	0	90,80%	accepté

Handwritten signature and initials in blue ink.

3. Rapport sur l'exercice écoulé

3.1. Echancier des contrats de fournitures régulières (article 577-8 § 4 14°) - Evaluation

Après analyse des contrats, il s'avère, qu'actuellement, ceux-ci ne justifient pas d'étude de marché pour l'instant.

3.2. Action(s) en justice et/ou contentieux impliquant l'association des copropriétaires

Il n'y a actuellement pas de dossiers contentieux. Toutefois, les actions en justice suivantes sont en cours :

- Pollution : l'audience est fixée au 16 février 2016, suite à cela une nouvelle expertise aura lieu en mai ou en juin 2016.
- Suite Travaux RB Technics : deux expertises ont eu lieu en présence de l'expert du bureau Quewet les 19 août 2015 et le 2 novembre 2015. Nous sommes toujours en attente de leur rapport.

3.3. Résumé du tableau comparatif des dépenses ordinaires (art. 577-8 § 4 18°)

Pour la présentation de ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe référencée à la première page du présent document.

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svt l'usage	55 400.00	52 190.71	-3 209.29
Frais "propriétaires" svt l'usage	22 000.00	27 213.95	5 213.95
TOTAL	77 400.00	79 404.66	2 004.66
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			2.59%

L'examen du tableau comparatif met en évidence que cet écart provient essentiellement du poste chauffage et eau et du poste assurance.

Chauffage & eau	27 000.00	22 445.32	-4 554.68
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			-16.87%

3.4. Frais de conservation et travaux à épingler hors décision(s) de l'assemblée générale

Suivant contenu du relevé des charges, les dépenses significatives ou particulières, qui méritent d'être épinglées, sont les suivantes :

2 000 FRAIS "PROPRIETAIRES"		
2 000 01 Frais & travaux divers		3 041.32
Remplacement mitigeur conciergerie	158.82	
pompe de drainage	498.66	
Remplacemen blocs de secours	212.00	
Travaux de réfection asphalte	2 171.84	
2 000 07 Police et sinistre		2 698.23
Franchise sinistres	2 698.23	
2000 08 frais et honoraires divers		4 490.72
honoraires gestion contentieux Porfiry	324.87	
Honoraires mise en conformité	2 420.00	
Honoraires avocat + huissier Porfiry	1 121.30	
provision avocats "antennes gsm"	201.47	
honoraires avocat vente publique terrain voisin	423.08	
2 600 TRAVAUX CHAUFFAGE		142.14
Débouchage colonne alimentation ECH	142.14	
2 601 Sinistre Pollution Mazout		7 279.12
TOTAL		17 651.53

3.5. Suivi de l'exécution des décisions prises par l'assemblée générale

Suivant contenu du relevé des charges, les dépenses engagées dans le cadre de l'exécution des décisions de l'assemblée générale sont les suivantes :

3 000 EXECUTION DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE		
3 100 TRAVAUX TOITURE SVT DECISION AG		5874.87
3 100 TRAVAUX TERRASSE SVT DECISION AG		1281.68
3 200 TRAVAUX ASCENSEURS SVT DECISION AG		8 926.26
3 600 TRAVAUX CHAUFFAGE SVT AG		2 616.24
TOTAL		18 699.05

3.6. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	25 066.02
Apports sur l'exercice	
Intérêts annuels du livret	659.87
Taxe dém/emén.	2 187.06
Intérêts de retard copropriétaires	1 885.30
Total des apports	4 732.23
Prélèvements sur l'exercice	
Suivant détail du tableau ci-avant	11 542.50
Total des prélèvements sur l'exercice	11 542.50
Solde à la clôture de l'exercice	18 255.75

- A titre d'information, le fonds de travaux « toiture » est clôturé ; il présentait un solde en faveur des copropriétaires de 3.568,05 € qui a été remboursé dans votre décompte du 31/12/2015.
- La clôture du fonds travaux « terrasse » sera effectuée pour au plus tard la fin mars 2016

4. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01/01/2015 au 31/12/2015)

4.1. Rapport du commissaire aux comptes

Pour la présentation de ce point, il y a lieu de se référer à l'annexe reçue avec votre décompte

ACCEPTÉ

4.2. Approbation des comptes généraux et de leur répartition dans les décomptes individuels – Majorité absolue

ACCEPTÉ

5. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice

5.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

ACCEPTÉ

5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

ACCEPTÉ

5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

ACCEPTÉ

6. Elections & mandats

6.1. Mandats des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

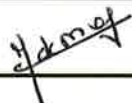
ACCEPTÉ

Se présentent au suffrage de l'assemblée générale les candidats suivants :

- 6.1.1 : Madame Willot : ACCEPTÉ
 6.1.2 : Madame de Briey : ACCEPTÉ
 6.1.3 : Madame Charlier : ACCEPTÉ
 6.1.4 : Madame : REFUSE

6.2. Désignation du commissaire aux comptes (article 577-8/2), qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité absolue

REFUSE

6.3. Mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le commissaire aux comptes professionnel (article 577-8/2), qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité de $\frac{3}{4}$ Le bureau mpatsinas est choisi.	ACCEPTE
6.4. Mandat du syndic : la SA Lamy Belgium / Agence d'Uccle – Majorité absolue Résolution soumise au vote de l'AG : reconduction du mandat du syndic jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.	ACCEPTE
6.4.1. Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété – Majorité absolue	ACCEPTE
6.4.2. Marché de l'énergie : mandat au syndic de pouvoir changer de fournisseur d'électricité et/ou de mazout, avec le concours d'un expert en tarification - Majorité absolue	ACCEPTE
7. Information sur des travaux obligatoires, conservatoires ou encore d'entretien courant à entreprendre	
7.1. Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 3 juin 2010 relatif aux exigences PEB applicables aux systèmes de chauffage pour le bâtiment lors de leur installation et pendant leur exploitation	
7.2. Information sur l'Arrêté Royal du 16 mars 2006 relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'exposition à l'amiante	
7.3. Information sur le dossier « permis d'environnement » actuellement à l'instruction Situation du dossier par rapport à la mise en conformité des différents points repris au permis : <ul style="list-style-type: none"> • <u>Ce point est actuellement en cours et est réalisé par la bureau d'architectes Vanthournout</u> 	
7.4. Ordonnance du 5/3/2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués (MB10/3/2009)	
8. Projet(s), proposition(s) ou ratification(s) soumis à l'approbation de l'assemblée générale	
8.1. Approbation de l'adaptation de l'acte de base existant, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur aux articles 577-3 à 577-14 du Code civil – Majorité absolue	ACCEPTE
8.2. Mise à jour du règlement d'ordre intérieur– Majorité $\frac{3}{4}$	ACCEPTE
8.3. Action(s) en justice intentée(s) ou à intenter par ou contre l'association des copropriétaires (article 577-9 § 1er) – Ratification	
8.3.1. Antennes GSM : acceptation d'entamer une procédure devant le juge de paix à l'encontre du Simplon et du Mont-blanc – Majorité absolue Développement du point : Uniquement dans l'hypothèse où aucun accord à l'amiable n'est obtenu. Ceci se fera en concertation avec le conseil de copropriété des 3 ACP .	ACCEPTE

ACH . *H. de m. g.*

8.4. Travaux**8.4.1. Remplacement de l'éclairage des communs via techimmo budget : 4.356 € TVAC – Majorité 3/4**

REFUSE

C'est un montant maximum sauf prestataire moins cher en accord avec le conseil de copropriété.
Il faut que les détecteurs soient placés par niveau en faisant en sorte que l'éclairage soit bien réglé au niveau de l'horloge. Le syndic a proposé un nouveau devis arrivé après l'envoi de la convocation de la société Defourny.

Ces leds comportent donc des détecteurs intégrés.

8.4.2. Remplacement de l'éclairage des communs via Sommerelec budget : 800 € TVAC- Majorité 3/4 -

REFUSE

Il s'agit ici de simplement remplacer l'éclairage existant par des ampoules Leds.

8.4.3. Passage aux calorimètres à radiofréquences sous forme de location – Majorité 3/4

ACCEPTÉ

Développement du point

8.4.4. Passage aux calorimètres à radiofréquences sous forme d'achat – Majorité 3/4

REFUSE

8.4.5. Mandat au conseil de copropriété, assisté du syndic, de pouvoir choisir le fournisseur concernant l'aménagement de l'allée carrossable budget 2500 € TVAC à 10% prêt – Majorité de 3/4

ACCEPTÉ

Le principe est de mettre un emplacement pour piétons avec marquage au sol afin que les prestataires puissent passer ainsi de manière simple et non double avec également des barrières de protection sous peine d'amende de 75 €, ceci se fera en accord avec l'ensemble des conseils de copropriété des 3 ACP concernées.

8.4.6. Evacuation des bacs à fleurs le long de l'entrée – Majorité de 3/4

ACCEPTÉ

8.5. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 2.500 € mise à disposition du syndic, avec l'accord du conseil de copropriété, pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété - Majorité de 3/4

ACCEPTÉ

8.6. Mise à disposition d'une caisse d'un montant de 300 € pour la concierge - Majorité de 3/4

ACCEPTÉ

8.7. Remplacement du lettrage « ACP SAINT GOTHARD » par un modèle aluminium gravé avec encre noire pour un montant de 327,54€ TVAC - Majorité de 3/4

ACCEPTÉ

8.8. Limitation du stationnement dans le parking à l'avant de l'immeuble à max. 24 H – Majorité absolue

REFUSE

8.9. Mettre fin à la mission de DEVLIEGHER ET SANECO avec l'approbation de Maître Loumaye – Majorité absolue

ACCEPTÉ

9. Administration et comptabilité : mises au point**9.1. Proposition de mettre la prime à l'isolation + 3108.58 € dans le fonds de réserve – Majorité 3/4**

ACCEPTE

9.2. Proposition de mettre les pertes et profit - 1.484.13 € dans le fonds de réserve – Majorité 3/4

ACCEPTE

9.3. Recouvrement forcé des arriérés de charges – Majorité de 3/4

ACCEPTE

10. Ordre intérieur (rappel)**11. Information, obligation ou recommandation concernant les parties privatives****11.1. Information sur l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 février 2011 relatif au certificat PEB, publié au Moniteur belge du 1er mars 2011****11.2. Arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location****11.3. Sécurité : information sur la possibilité de faire tester l'étanchéité des conduites de gaz****12. Comptabilité du nouvel exercice****12.1. Information et dispositions à adopter suite à l'entrée en vigueur de la loi du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires****12.2. Créance(s) irrécouvrable(s) – Information – Majorité absolue**

ACCEPTE

La créance irrécouvrable est une créance devenue définitivement irrécupérable, de sorte que celle-ci doit être prise en charge par la copropriété.

Créance(s) irrécouvrable(s)	Montant
PORFIRYS	16 688.89
	0.00
	0.00
	0.00
	0.00
TOTAL	16 688.89

Résolution soumise au vote de l'AG : prélèvement du montant de la/des créance(s) irrécouvrable(s) sur le fonds de réserve.

A défaut d'un vote positif, le montant de la/des créance(s) irrécouvrables sera réparti en charges.

12.3. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires (art. 577-8 § 4 18°) – Majorité absolue

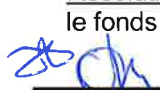
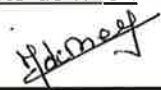
ACCEPTE

Résolution soumise au vote de l'AG : fixation de l'apport annuel au fonds de réserve à 8.000 €.

12.4. Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale – Majorité absolue

ACCEPTE

Résolution soumise au vote de l'AG : financement des dépenses décidées par l'assemblée générale par le fonds de réserve.

Solde suivant bilan à la clôture		18.255,75
Apports	Provisions	8.000,00 (*)
	prime isolation	3.108,58
Total des apports		11.108,58
Prélèvements	Allée carrossable	2.500,00 (*)
	Créance(s) irrécouvrables(s)	16.688,89 (*)
	pertes et profits	1.484,13 (*)
	remplacement lettrage	327,54
Total des prélèvements		21.000,56
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice		8.363,77

(*) sous réserve de l'accord de l'assemblée générale

12.5. Budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble (art. 577-8 § 4 18°)

12.5.1. Approbation du budget – Majorité absolue



ACCEPTE

Voir le contenu de la colonne située à l'extrême droite du tableau comparatif des dépenses.

Projection des appels de provisions périodiques

Suivant le budget présenté, les montants des appels de provisions mensuels à terme échu se définissent comme suit :


Nature de la provision	Budget annuel		Nbre	Montant provision	Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice en cours			
Frais "locataires" svt l'usage	55 400	52 191	12	4 349	-5.79%
Frais "propriétaires" svt l'usage	22 000	27 214	12	2 267.83	23.70%
Frais "privatifs"	0	0	12	0.00	#DIV/0!
Total des dépenses "ordinaires"	77 400	79 405		6 617.06	2.59%
Apport fonds de réserve	0	8 000	12	666.67	#DIV/0!
TOTAL	77 400	87 405		7 283.72	12.93%

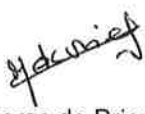
Handwritten signatures and initials:




Propriétaire	4.2	5.1	5.2	5.3	6.1.1	6.1.2	6.1.3	6.1.4	6.2	6.3	6.4	6.4.1	6.4.2	8.1	8.2	8.3.1	8.4.1	8.4.2	8.4.3	8.4.4	8.4.5	8.5	8.6	8.7	8.8	9.3	12.2	12.3	12.4
BELIEN	C	C	C	C				A	A		A	A	A	A	A	A		C	A	A		A	A	A		A		C	C
BOUFRIHA-FORTUNAT	C	C	C	C	C	C		C	C	C	C			A			C		A	A	A								
CEYSENS Marion																		C		C									
DEVILLERS Tamara						C							C	C															
DUFEY	C	C	C	C	C	C		C	C	C				A			C		A	A	A								
DUHEIN Christine	C	C	C	C				C	C								C			C					C		C		
GOTTRAND	C	C	C	C	C	C		C									C		A	A	A								
HERBERT Alain																				C									
HOBIN-VOLLON	C	C	C	C				C	C								C			C						C		C	
KEMPEN-DE SCHEPPE	C		C		C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C		C	C	C	C	C	C	C	C			C	C
LIPENGA Nicole																		C											
PALUSCI																		C		C									
POTTIER Claudine																		C		C	A								
ROGGE-OVERSTEYNS																		C		C									
SECONIM N.V.	C	C	C	C	C	C		C									C		A	A						C			
TOUBEAU Irma	C		C		C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C		C	C	C	C	C	C	C	C			C	C
VANDER MEULEN-VAN																		C		C									
WILLOT Ana-Maria																		C		C									

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h00

Etabli le 1er mars 2016


 Luc VANDENPLAS
 Gestionnaire
 Lamy Belgium sa
 Agence d'Uccle - tél : 02/373.38.13


 Madame de Brier
 Secrétaire


 Madame Willot
 Présidente de séance

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra entre , **en principe le le mardi 28 février 2017.**

Tout copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de délibérer sur la proposition que celui-ci détermine. Toutefois, pour permettre l'inscription de ce point à l'ordre du jour en respectant les délais de convocation, la demande doit être formulée, par écrit, au syndic, au moins trois semaines avant le premier jour de la quinzaine définie ci-avant.

Signatures des propriétaires ou des mandataires encore présents en fin de séance





