

Association des Copropriétaires
Avenue Des Sept Bonniers 136-144
1190 FOREST
N°BCE 0834.689.354

PROCES-VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

qui s'est tenue le 29 mars 2017

Dans la salle du « CONCERTO », avenue du Globe 8A à 1190 Forest

L'ordre du jour prévu est le suivant :

1° Signature de la liste des présences

2° Validité de l'Assemblée

Propriétaires présents : 19 / 55

Propriétaires représentés : 11 / 55

Quotités : 5.243 / 10.000 èmes

Le double quorum étant atteint, l'assemblée est valablement ouverte à 19h20

3° Constitution du Bureau de l'assemblée

Art. 577-6 § 5 L'Assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire.

• Désignation du Président du Bureau : M. Dekeyser

➤ Vote :

POUR : 5.243 / 5.243 èmes

La proposition est approuvée à la majorité requise

Mr De Keyser donne lecture d'un courrier de M. Kriwin, président du conseil qui demande d'excuser son absence

4° Rapport du syndic sur l'exercice écoulé –

Au niveau des fournisseurs, le syndic confirme qu'il n'y a pas eu de modifications de contrat pendant l'exercice écoulé.

Les diverses demandes de copropriétaires sont toutes reprises à l'ordre du jour de la présente assemblée.

Le syndic informe lorsque le point 6 rapport financier sera abordé 'qu'une correction devrait être apportée dans la colonne des frais 2015, à savoir,

- Assurance il faut lire 10.612,11 €
- Frais généraux propriétaires il faut lire mais + 3.888,53 € (non pas - 2.142,95 €)
Etant donné que dans cette rubrique il y a eu un poste exceptionnel de

9

remboursement de fond de réserve en 10.000 ième de 16.643,59 €, ce qui porte le total de l'année 2015 à 127.552,19 €. ~~140.307,40~~ (8)

Il est dès lors noté que pour 2016 il y a une diminution des frais de +/- 13.000 €

Le syndic s'excuse pour cette correction de dernière minute mais ceci lui permettra de répondre aux questions éventuelles des propriétaires au point 6.

5° Approbation des comptes arrêtés au 31/12/2016

Rapport du vérificateur aux comptes (Mmes Bosschaert, Piraux et Mr Kriwin)

Remarques : l'acompte à Bagelec payé en 2016 a été remboursé en 2017 puisque les travaux n'ont pas été effectué par cette société.

Proposition : approbation des comptes et Décharge au syndic 9

➤ Vote :

POUR : 5.243 / 5.243 èmes

La proposition est approuvée à la majorité requise

6° Rapport financier exercice 2016 et prévisions 2017

Le syndic commente son rapport annexé à la convocation.

a) Fonds de roulement au 31.12.2016 = 34.789,35 €

Proposition : maintien du fonds de roulement existant

➤ Vote :

POUR : 5.243 / 5.243 èmes

La proposition est approuvée à la majorité requise

b) Fonds de réserve travaux au 31.12.2016 = 11.591,03 €

Proposition : augmentation des appels trimestriels à 4.500 €

➤ Vote :

POUR : 5.243 / 5.243 èmes

La proposition est approuvée à la majorité requise

c) Appels provisions chauffage

Proposition : réduire les appels trimestriels provisions chauffage existants de 12.500 € à 10.000 € à partir du 1/7/2017 (3ième trimestre)

➤ Vote :

POUR : 5.243 / 5.243 èmes

La proposition est approuvée à la majorité requise

7° Composition du Conseil de Copropriété

Election des candidats.

Proposition : Mmes Blinbaum et De Clerckx, Mrs Claes, De Keyser, Flament et Kriwin

➤ Vote :

POUR : 5.243 / 5.243 èmes

La proposition est approuvée à la majorité requise

Election du Président

Proposition : M. Kriwin

➤ Vote :
POUR : 5.243 / 5.243 èmes

La proposition est approuvée à la majorité requise

8° Désignation d'un Commissaire aux comptes

9

Election des candidats.

Proposition : Mme Bosschaert, Mme Piraux et Mt. Kriwin

➤ ➤ Vote :
POUR : 5.243 / 5.243 èmes

La proposition est approuvée à la majorité requise

9° Election du syndic.

Proposition : Monsieur SAEREMANS, gérant de la SPRL B.G.I.S., Syndic agréé I.P.I pour l'exercice 2017.

➤ Vote :
POUR : 5.243 / 5.243 èmes

La proposition est approuvée à la majorité requise

10° Fermeture définitive de toutes les cheminées (non approuvé en AG 2016) -> insertion d'un nouvel article dans le ROI

Proposition : « Les utilisateurs des cheminées doivent se signaler auprès du syndic et présenter une attestation annuelle de ramonage de leur conduit par un ramoneur juré. Le syndic n'est pas responsable de l'utilisation des cheminées »

➤ Vote :
POUR : 5.243 / 5.243 èmes

La proposition est approuvée à la majorité requise

11° Réparation des murets entourant les jardinets du 136 au 144 inclus
Offre de la société Cimenti et fils de 1.796,70 € tvac (annexée à la convocation).

Proposition : Pour réparation des murets dans un travail d'ensemble avec la réfection de la descente garages. Mandat au Conseil de Copropriété pour l'étude du dossier, des offres et commande avec un budget maximum de 7.800 € htva. Prélèvement du fonds de réserve.

➤ Vote :
POUR : 5.243 / 5.243 èmes

La proposition est approuvée à la majorité requise

- 12° Remplacement de la parlophonie par une vidéophonie
Examen du budget (offres et tableau comparatif annexé à la convocation)
Après examen du tableau des diverses offres, et comme le courrier de M. Kriwin, président, le fait remarquer, chaque entité pourrait voter l'accord sur les travaux proposés tenant compte que ces frais sont à charges de l'immeuble concerné.
Le syndic rappelle qu'au niveau du prix des parties communes, chaque propriétaire aura le choix en frais privatifs sur les options post audio ou moniteur.

Proposition : report du point à la prochaine assemblée.

➤ Vote :
POUR : 5.243 / 5.243 èmes

9

La proposition est approuvée à la majorité requise

- 13° Modernisation des boîtes aux lettres

Proposition : le point est retiré de l'ordre du jour.

Le syndic attend les propositions afin de pouvoir demander des offres et établir un budget si ce point est reproposé à la prochaine assemblée.

- 14° Peinture halls d'entrées et portes ascenseurs (intérieurs et extérieurs et entre-étage)
Examen du budget (offre et tableau comparatif annexé à la convocation)

Proposition : peinture des portes ascenseurs uniquement (intérieurs, extérieur et entre-étage) pour un budget maximum de 1.900 €. Monsieur Piraux sera consulté pour le choix de l'entrepreneur.

➤ Vote :
POUR : 5.243 / 5.243 èmes

La proposition est approuvée à la majorité requise

Le syndic convoquera les copropriétaires vers 18h00 dans un hall d'entrée pour le choix de la couleur.

Les autres rénovations des peintures, halls d'entrée et cages d'escalier, sont remises à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.

- 15° Mise en conformité de l'installation électrique (examen établi, facture payée)

Rapport de M. Kriwin, appuyé par le syndic : cette mise en ordre des installations devrait se faire pour éviter, le cas échéant, une cause d'incendie pour laquelle la compagnie d'assurance pourrait émettre avoir eu connaissance que notre installation monte des déficiences.

Le syndic joindra au PV de l'assemblée l'offre d'Electricréation qui reprend chaque poste jugé utile pour un budget de 7.544 € tvac

Il est fait remarquer que d'autres améliorations pourraient être intéressantes, comme par exemple des détecteurs de mouvement pour la cage d'escalier en lieu et place de l'allumage de toute la cage d'escalier...

Proposition : Mandat au conseil de copropriété pour études de différentes offres (à obtenir) pour faire exécuter les postes obligatoires de mise en conformité et des postes d'améliorations nécessaires de structure existantes (câbles volant, interrupteur arrachés, etc...) pour un budget maximum de 7.544 € tvac (voir cahier de charges établi par Electricréation points en rouge, énumérés par le syndic en assemblée). Le contrôle de l'installation sera en plus pour un budget de +/- 250 €.

➤ Vote :
POUR : 5.243 / 5.243 èmes

9

La proposition est approuvée à la majorité requise

16° Réfection des entrées du 136 au 144
Examen du budget (offre annexée à la convocation)

Proposition : Pour réfection des entrées. Mandat au Conseil de Copropriété pour l'étude du dossier, des offres et commande avec un budget maximum de 2.000 € htva.
Prélèvement du fonds de réserve.

➤ Vote :
POUR : 5.243 / 5.243 èmes

La proposition est approuvée à la majorité requise

17° Demande d'un copropriétaire Mme Werquin – extension des terrasses penthouses
Le syndic informe l'assemblée que cette demande est une prise de surface des parties communes et éventuellement le rachat de la dite surface demandée avec modification éventuelle des tantièmes avec une vote de 4/5 des copropriétaires.

➤ Vote :
CONTRE : 5.243 / 5.243 èmes

La proposition n'est pas approuvée à la majorité requise

18° Fixation de la date de la tenue de l'A.G. des copropriétaires pour 2018.

Proposition : le mardi 27 mars 2018 à 19h00 au Concerto (sous réserve de disposition en fonction des concerts à Forest National)

➤ Vote :
POUR : 5.243 / 5.243 èmes

La proposition est approuvée à la majorité requise

19° Questions générales

- Pour l'année prochaine, à l'assemblée générale, la copropriété souhaite que soit soumis une nouvelle mouture du ROI avec modification des articles obsolètes. Les propositions sont attendues.
- Il est rappelé au syndic que la mise en conformité des statuts devrait être réalisée car déjà votée.

- Il est demandé au syndic de passer voir la fissure qui s'agrandit sur la façade avant au 144, entre le 4^{ème} et le 5^{ème} étage.
- Voir s'il ya des sociétés spécialisées qui pourraient donner des solutions aux ponts thermiques.

20° Levée de la séance et signature du procès-verbal

La séance est levée à 22h20

Tout copropriétaire peut demander au Juge d'annuler ou de réformer une décision qu'il estime irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'Assemblée Générale dans un délai de 4 mois à dater de cette Assemblée.

Signatures pour ratification :

