

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 27 mars 2018

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 : 16/ 55
Propriétaires représentés : 10/ 55
Quotités : 5007 / 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 : **Mr KRIWIN**
- Vote :
POUR : 5007èmes



La proposition est approuvée à la majorité requise

4° Rapport du syndic sur l'exercice écoulé –

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

- Les travaux décidés en A.G. 2017 mise en conformité des installations électriques ont été réalisés
- Les travaux des peintures des portes d'ascenseur sont programmés pour le 16 04/2018 : couleur décidée rendez-vous semaine 1^{er} avril dans le hall
- Les travaux de réparations des dalles des entrées des immeubles 142 ont été réalisés une correction au niveau d'une entrée doit être encore réalisée sous garantie
- Au niveau des primes d'assurance de l'immeuble l'exercice 2017 à récupérer pour 2016 1.070,58 € et pour 2017 1.830,86 € pour bonne gestion des sinistres déclarés. Il est demandé (M.HAUTAIN) de renégocier les contrats dans la même compagnie

- Frais de chauffage propriétaires pour 2017 = 0,00 €
- Travaux en commande et à réaliser le cimentage de la descente des garages budget 2.688,00 € HTVA 6% et du remplacement de la décharge des eaux usées en Geberit des appartements 136 située au plafond de l'entrée des garages (solde des travaux de 2016)
- Etablissement de la nouvelle mouture du Règlement de Copropriété A.R. juin 2010 et du R.O.I. en cours.
- Réparation des murets entourant les jardinets du 136 au 144 inclus P.M. A.G.2017 Devis de la société ABRI-HOME pour un montant de 3.967,80€ HTVA (inférieur au budget voté en AG 2017 de 7.800,00€ HTVA). Prélèvement du fonds de réserve.
- Travaux à prévoir lors de ceux de la descente de garage.

5° Approbation des comptes arrêtés au 31/12/2017

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

Mr Kriwin confirme l'exactitude des comptes du syndic et propose à l'A.G. l'approbation de ceux-ci et de donner décharge au syndic et aux commissaires aux comptes

Proposition : approbation des comptes et décharge

➤ Vote :

POUR :	5007	èmes
CONTRE		èmes
ABSTENTION		èmes

Ont voté contre :

La proposition est approuvée à la majorité requise

6° Rapport financier exercice 2017 et prévisions 2018

Le syndic commente son rapport annexé à la convocation.

a) **Fonds de roulement au 31.12.2017 = 34.753,35 €**

Proposition : maintien du fonds de roulement existant

➤ Vote :

POUR :	5007	èmes
CONTRE		èmes
ABSTENTION		èmes

Ont voté contre :

La proposition est approuvée à la majorité requise

b) **Fonds de réserve travaux au 31.12.2017 = 20.375,63 €**

Proposition : Maintien des appels trimestriels à 4.500 €

➤ Vote :

POUR :	5007	èmes
CONTRE		èmes
ABSTENTION		èmes

Ont voté contre :

La proposition est approuvée à la majorité requise

c) **Appels provisions chauffage**

Proposition : maintenir les appels trimestriels provisions chauffage existants de 10.000 €

➤ Vote :

POUR :	5007	èmes
--------	------	------

CONTRE
ABSTENTION

èmes
èmes

Ont voté contre :

La proposition est approuvée à la majorité requise

Fonds de Réserve Ascenseur

Le solde créiteur au 31.12.2017 de 9.594,71 € pourrait être utilisé pour les frais de peinture des portes d'ascenseur.

➤ Vote :
POUR :
CONTRE
ABSTENTION

5007 èmes
èmes
èmes

Ont voté contre :

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 :
CONTRE
ABSTENTION

5007 èmes
èmes
èmes

Ont voté contre :

La proposition est approuvée à la majorité requise

Election du Président

Proposition : M. Kriwin

➤ Vote :
POUR : 5007èmes

La proposition est approuvée à la majorité requise

8° Désignation d'un Commissaire aux comptes

Election des candidats.

Proposition : Mme Piraux et Mrs. Kriwin et Van Aerde

➤ Vote :
POUR : 5007èmes

La proposition est approuvée à la majorité requise

9° Election du syndic.

- a) Reconduction du Syndic, présentation du rapprochement BGIS / COUET & Associés, vote à la majorité absolue.

Suite au départ de plusieurs collègues et du décès de Mme FALAUXT au cours du dernier exercice et dans le but de pouvoir maintenir une continuité dans le service, BGIS a sélectionné parmi plusieurs candidats un confrère qui dispose d'une structure existante stable afin de s'en rapprocher au 01-07-2018. Le Syndic choisi est COUET & ASSOCIES SPRL « Bureaux de Uccle ».

Madame C. DUPONT ainsi que Monsieur D. SAEREMANS syndic adjoint seront repris dans le nouvel organigramme avec la société COUET & ASSOCIES et continueront ainsi à assurer le service à la copropriété comme actuellement.

M. SAEREMANS propose donc à l'AG de maintenir le contrat tel qu'il existe avec la copropriété. Le seul changement se fera au niveau du nom inscrit sur la convention qui passera de BGIS à COUET & Associés qui sera responsable.

- b) Mandat pour la signature du contrat de Syndic, vote à la majorité absolue.

Mandat est donné au Président du Conseil de Copropriété pour la signature du contrat 2018-2019 établi au nom de COUET & ASSOCIES.

➤ Vote majorité absolue.

➤ Vote :

POUR :

5007 èmes

CONTRE

èmes

ABSTENTION

èmes

Ont voté contre :

La proposition est approuvée à la majorité requise

10° **Remplacement de la parlophonie par une vidéophonie**

Examen du budget (offres et tableau comparatif en annexe)

Prélèvement pour la partie commune du Fonds gros travaux

Après examen le dossier est reporté à 2019 avec un dossier plus complet et notamment l'examen de la filerie

➤ Vote :

POUR :

5007 èmes

CONTRE

èmes

ABSTENTION

èmes

Ont voté contre :

La proposition est approuvée à la majorité requise

11° **Rénovation peintures, halls entrées et cage escalier (offre en annexe)**

Devis CD TRAVAUX pour un montant de 4.548,00€ HTVA

Prélèvement du Fonds gros travaux

Après examen de la proposition le syndic passe aux votes

Partant du 2^{ème} hall plus cage escalier mur et plafond sans chambranle des portes privatives. Si budget par immeuble est < 2.500 euros HTVA le mandat est donné au conseil de copropriété de faire effectuer les travaux en 2018.

➤ Vote :

POUR :

5007 èmes

CONTRE

èmes

ABSTENTION

èmes

Ont voté contre :

La proposition est approuvée à la majorité requise

12° **Fixation de la date de la tenue de l'A.G. des copropriétaires pour 2019.**
L'A.G de 2019 est fixé au MARDI 26 MARS 2019 à 19h00' Salle DOMAINE
La proposition est approuvée à la majorité requise

13° **Questions générales**
Prises en note des suggestions et propositions des copropriétaires.
Ce point ne peut faire l'objet d'une décision nécessitant un vote.

- Curage/nettoyage des sterputs parking
- Dessouchage de l'arbre du 144 : y planter arbre ou plantations (Voir Commune)
- Changement de l'évacuation de l'eau descente garage commune au 16
- Vérifier que les lumières s'éteignent à l'arrêt de l'ascenseur 144
- Il est demandé au syndic de vérifier tous les éclairages des paliers et de remplacer les luminaires et interrupteurs défectueux ainsi que les sous-sols/vide-poubelle 144 interrupteur à remplacer
- Mettre les affiches d'information à l'intérieur où visible quand on sort
- Vérification de la dureté de l'eau - adoucisseur

14° **Levée de la séance et signature du procès-verbal**

La séance est levée à 9h15'

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 :