

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE ORDINAIRE
ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE BAUWENS, Entreprise 0837 315 084
TENUE LE 24 AVRIL 2014 A 19H00 EN LA SALLE EPI Rue de Genève 470B à 1140 EVERE

• QUORUM

Mesdames HERREMAN C. (F05) et LECOMTE S. (I01)

se présentent comme **scrutatrices**, ce que l'assemblée approuve : elles vérifient avec les membres du Bureau et le secrétaire, le quorum annoncé ainsi que la validité des votes émis.

Conformément à la loi, l'assemblée peut se tenir et voter sur tous les points repris à l'ordre du jour de la convocation, le double quorum (article 577-6§5 du CC) est atteint par les copropriétaires présents et/ou représentés, ceux-ci représentent 135 copropriétaires totalisant

5442,25 / 10.000èmes des quotités totales de la copropriété..

La liste des présences, et les procurations, sont jointes au PV. original.

• Votes

Compte tenu de la modification de la loi, les votes doivent être dépouillés et le résultat communiqué à la fin de l'assemblée générale.

Tous les votes donnent lieu à un vote ECRIT pour les opposants et les abstenants, et à mains levées pour ceux qui approuvent la proposition.

Cette disposition est rappelée avant chaque vote.

Les votes d'oppositions ou d'abstentions émis qui ne permettraient pas l'identification des votants seront donc considérés comme nuls.

• Constitution du Bureau Article 577-6.§5 CC

NOMINATION D'UN PRESIDENT - NOMINATION DES SCRUTATEURS et du SECRETAIRE

M. Alain VAN EBERG, copropriétaire, avec l'accord unanime des copropriétaires présents ou représentés et conformément à la loi, préside l'assemblée.

MM. KOCKX et MATTHYS complètent le Bureau dont le syndic **M. MILLER** assure le secrétariat..

1. APPROBATION DU PROCES VERBAL DE L' A.G. du 15 mai 2013

Ce procès verbal n'ayant donné lieu à aucune contestation dans le délai légal, est approuvé.
(Article 577-9.§2 du CC)

2 RAPPORT DU SYNDIC ET DU CONSEIL DE COPROPRIETE

➤ Contentieux : Le syndic fait le point.

Les points remarquables ont été l' introduction de 2 saisies immobilières.

La première a fait l' objet d' une vente publique mais la copropriété n' a pu récupérer les sommes dues (+ ou – 3 .500 € en principal.

En effet les créanciers prioritaires sont passés avant nous et n' ont même pas réussi à récupérer la totalité des sommes qui leur étaient dues.

La seconde saisie immobilière a été introduite après qu'un jugement condamnant les débiteurs à rembourser 300,00 € par mois, pour une dette s'élevant à + ou – 6.000 € n' ait pas été respecté. La procédure est en cours.

Monsieur VAN EBERG fait rapport à l' AG : vous trouverez son rapport en **ANNEXE 1**

➤ Rapport du Conseil de copropriété

Travaux des façades en régie - Solde.

Remplacement porte du garage commun.

Fondations Polyclinique.

Financement chaufferie.

Interventions ponctuelles terrasses.

Egout commun garage – Réparation partielle du sol.

Rénovation toiture du 22.

Eclairage Parking extérieur.

Nouveau Plan comptable

3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Madame FRANCOIS et Madame VANHAVERMAETE donnent connaissance de leur rapport dont vous trouverez copie en **ANNEXE 2.**

En conclusion, elles vous demandent de bien vouloir approuver les comptes de l' année 2013.

Les Commissaires aux comptes signent l' original de leur rapport (celui-ci est joint à l' original du PV)

3. DECHARGE et REELECTION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Décharge aux Commissaires aux comptes

La décharge est accordée à l' **UNANIMITE**

Abstenants : NEANT

Opposants : NEANT

Election des Commissaires aux comptes

Sont réélues à l' **UNANIMITE** :

Madame FRANCOIS et Madame VANHAVERMAET

Abstenants : NEANT

Opposants : NEANT

4. CONSEIL DE COPROPRIETE - Démission - Election - Appel aux candidatures

Les membres du Conseil de gérance, démissionnaires, remettent leurs mandats à la disposition de l'assemblée.

ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE GERANCE

- Les membres suivants du Conseil de Copropriété se représentent aux suffrages de l'assemblée générale : MM. J. KOCKX , MATTHYS , MOUTOY et M. A. VAN EBERG

RESULTAT DES VOTES POUR LES MANDATS AU SEIN DU CONSEIL DE GERANCE

M. KOCKX réélu	à l' UNANIMITE	Absténants : NEANT - Opposants : NEANT
M. VANEBERG réélu	à l' UNANIMITE	Absténants : NEANT - Opposants : NEANT
M. MATTHYS est réélu	à l' UNANIMITE	Absténants : NEANT - Opposants : NEANT
M. MOUTOY est réélu	à l' UNANIMITE	Absténants : NEANT - Opposants : NEANT

5.- SYNDIC

• DECHARGES FINANCIERE ET ADMINISTRATIVE

La décharge est accordée à l'UNANIMITE

Absténants : NEANT - Opposants : NEANT

• RENOUELEMENT DU MANDAT de syndic

Le mandat est renouvelé à l' **UNANIMITE**

Absténants : NEANT - Opposants : NEANT

6. DEPENSES PROGRAMMEES POUR LE FONDS DE RESERVE en 2014

• Travaux façades (Régie)	43.000 €
• Remplacement porte du garage	4.100 € Travaux urgents 2013
• Fondations Polyclinique	12.000 € Travaux urgents 2013
• Financement chaufferie	35.000 € Déjà voté
• Interventions ponctuelles terrasses	40.000 €
• Egout galerie garages - Sol	15.000 €
• Rénovation toiture du 22	15.000 €
• Eclairage Parking extérieur	15.900 €
TOTAUX	180.000€

7. BUDGETS 2014

Le Président explique :

Budget ordinaire:

Le budget ordinaire proposé pour 2014 est de 520.000 euros. C'est-à-dire le budget 2013 indexé comme voté lors d'une AG. Concernant les dépenses d'énergie, l'hiver 2012-2013 est compensé par un hiver 2013-2014 moins rigoureux. Il est remarqué que les provisions de charges impayées représentent une charge importante que le fond de réserve doit compenser. La copropriété est doublement pénalisée par un manque à gagner sur les intérêts bancaires et les difficultés à honorer les factures des fournisseurs.

Le Conseil de copropriété veille tout particulièrement à limiter les mauvais payeurs. Chaque mois, il est demandé à notre syndic de nous en faire rapport.

Fonds de réserve.

Le montant du budget du fond de réserve reste comme précédemment à 180.000€. Le Conseil de copropriété envisage de constituer un capital suffisant pour entreprendre les travaux de rénovation du parking extérieur.

- **BUDGET ORDINAIRE** Il est proposé un budget annuel ordinaire de **520.000 €uros**.

Ce budget 2014 est approuvé à l' **UNANIMITE**.

Absténants : NEANT - Opposants : NEANT

Le **BILAN** de l' exercice 2013 est joint en

ANNEXE 3

- **FONDS DE RESERVE**

Il est proposé un appel annuel de

180.000 €uros

En cas de dépassement des dépenses du budget ordinaire le syndic est autorisé à prélever les sommes nécessaires sur le Fonds de réserve en régularisant la situation dès que la situation financière le permettra.

L' appel annuel de 180.000 € est approuvé à l' **UNANIMITE**

Absténants : NEANT - Opposants : NEANT

8. DIVERS

- **Epave d' un véhicule** sur le parking extérieur. La copropriété a fait évacuer ce véhicule.
- Un copropriétaire signale qu'il y a quelques années, l' attention de la copropriété avait été attirée par l' état de **stabilité et de solidité des poutres** au plafond de la galerie des garages. Le syndic fera examiner ce problème par une société spécialisée.
- **Vidéo surveillance** : Afin d' améliorer la sécurité, M.MILLER explique que le nombre de caméras sera augmenté de 4 unités, ce qui porte le total des caméras à 22.

Aucun opposant ni abstenant ne s'est manifesté malgré le rappel final encore adressé par le Président.

La séance est levée par le Président à **21H20** après lecture du Procès verbal, avec indication, pour chacun des points soumis au vote, des majorités obtenues.

En suite de quoi, le présent PV est signé par le Président et le secrétaire de l' A.G et les 47 copropriétaires encore présents signent avoir assisté à sa lecture ; Ce document est joint au PV original.

Marc MILLER, Secrétaire de l' AG

Alain VAN EBERG, Président de l' AG

ANNEXE 1

Point 2

RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIETE AG du 24 avril 2014

Travaux des façades en régie et solde des dépenses :

Suite aux travaux de rénovation des façades, des réparations urgentes aux structures en béton ont été nécessaires et ont engendré un surplus dans les dépenses. Ces dépenses ont été payées par le fond de réserve. Le solde de 43.000€ est budgétisé en 2014.

Remplacement de la porte de garage :

Suite à un impact avec un véhicule, le Conseil de Copropriété a pris la décision de remplacer le système de fermeture des portes basculantes par un système de porte battantes articulées et autoportantes. Le nouveau système ne demande plus autant d'entretien et permet un passage plus aisé en hauteur. Le coût du remplacement a été compensé en partie par l'intervention de l'assurance du tiers.

Fondations polyclinique :

Suite à des infiltrations dans les murs de soubassement de la polyclinique, et le rapport d'un spécialiste en la matière, la Copropriété est intervenue financièrement dans l'assainissement des murs mis en cause. Les travaux sont garantis pendant 10 ans et restent sous la responsabilité de la polyclinique.

Interventions ponctuelles aux terrasses.

Ces travaux entamés depuis plusieurs années, continueront selon l'urgence déterminée par l'expert. Les propriétaires concernés seront avertis à temps. Le budget ne permet pas de refaire toutes les terrasses en une année. Pour les années suivantes, un poste sera réservé à cet effet.

Collecteur des égouts dans le parking :

Lors d'un contrôle, il est apparu qu'une partie du collecteur des égouts présente des défauts et quelques réparations sommaires. Il devient impératif de remplacer ce collecteur sur une dizaine de mètre de longueur, ainsi qu'une partie du sol endommagé.

Réparation toiture du 22 :

Le rapport de la société CIBOR, nous indique que la toiture présente des anomalies qui provoquent des infiltrations dans un appartement (joints détachés, détérioration de la membrane d'étanchéité, fissures, etc) les travaux de réparations doivent être entrepris au plus tôt afin de limiter les conséquences des infiltrations.

Eclairage du parking extérieur :

Malgré le remplacement des ampoules, l'éclairage extérieur au niveau du parking arrière reste défectueux. Après les différents rappels, restés sans suite, auprès de l'électricien, le Conseil de Copropriété a fait la demande auprès d'autres fournisseurs pour modifier et ou remplacer l'éclairage par un système plus économique et plus rentable.

Nouveau plan comptable :

Le nouveau plan comptable que le législateur impose aux copropriétés est devenu un véritable casse tête. Il était prévu qu'il soit plus détaillé et plus clair. C'est un bouteille à encre même pour les professionnels !

ANNEXE 2

Point 3

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES 2013 – ACP BAUWENS

En tant que Commissaires aux Comptes Madame Denise FRANCOIS ainsi que Madame, Yvonne VANHAVERMAET-, nous avons vérifié les chiffres repris dans la situation des comptes de 2013 se rapportant à l'immeuble cité ci-dessus.

Ce travail a été fait dans les Bureaux de Monsieur MILLER, lequel a mis à notre disposition tous les documents ad hoc.

Nous vous confirmons l'exactitude des dits comptes et, en conclusion, nous vous demandons de bien vouloir les approuver.

Bruxelles le 24 avril 2014

Les Commissaires aux compte

Denise FRANCOIS

Yvonne VANHAVERMAE

ANNEXE 3

BILAN 2013

ACTIF

KBC COMPTE EPARGNE BE41 4212 1306 2910 : **5.232,81**

KBC COMPTE COURANT BE32 4212 1306 2102 : **80.267,18**

BELFIUS FOND DE RESERVE BE55 0682 2864 0444 : **34,46**

BELFIUS FOND DE RESERVE BE52 0882 0148 0109 : **83.479,55**

169.014,00

PASSIF

PERTE REPORTEE : **- 24.643,13**

FOND DE RESERVE : **79.555,12**

54.911,99

COPROPRIETAIRES : **4.960,58**

FOURNISSEURS : **1.197,00**

RELEVÉ ISTA : **2.340,74**

AVANCE DE FONDS : **1.535,18**

ACOMPTE COPROP : **118.671,15**

TOTAL ACTIF

176.315,32

TOTAL PASSIF

176.315,32