

# EUROCOMPTA

A.C.P. Résidence « Wahis I »  
Bld Général Wahis, 32  
1030 Bruxelles

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES  
COPROPRIETAIRES TENUE LE LUNDI 22 AVRIL 2013 à 18H30**

**ORDRE DU JOUR**

**1° Validité de l'assemblée et nomination du propriétaire qui présidera l'assemblée.**

En vertu de la loi sur la copropriété, l'assemblée générale ne peut délibérer que si plus de la moitié des propriétaires est présente ou représentée et pour autant qu'il y ait plus de la moitié des voix.

Le quorum est atteint puisque l'assemblée réunit 29 propriétaires sur 36 présents ou représentés, totalisant 900 voix sur 1000.

L'assemblée, telle que constituée, peut valablement délibérer.

Mmes Wéry, Bertrand et Parade sont élues scrutateurs.

Mr Bechet est nommé pour présider l'assemblée.

Le syndic remercie le conseil de copropriété pour son travail ; en effet, de nombreuses heures de travail ont été nécessaires pour la préparation de cette assemblée.

La séance est ouverte à 19H10.

**2° Approbation des comptes de l'année 2012 - décharge au vérificateur aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic.**

Mr Kessen a vérifié les comptes de l'année 2012 et atteste qu'ils sont exacts.

Par 884 voix, les comptes sont approuvés et décharge est donnée au commissaire aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic. Un bulletin de vote n'a pas été remis.

Les copropriétaires et le syndic remercient Mr Kessen pour son travail.

**COMPTABLE ET SYNDIC D'IMMEUBLES AGREEE I.P.C. SOUS LE N°101203**

Mme FERNANDES da COSTA ALMEIDA M.-J. - Avenue G. Latinis, 173 - 1030 BRUXELLES  
Tél. : 02/241.87.59 - Fax : 02/241.17.32  
[dacosta@proximedia.be](mailto:dacosta@proximedia.be)

**3° Informations sur la procédure intentée par Mr et Mme Plisnier-Latour, mettant en cause la responsabilité de l'association et de son syndic et réclamant la désignation d'un syndic provisoire.**

Une copie des conclusions additionnelles et de synthèse a été envoyée aux propriétaires.

Maître Tordoir donne toutes les informations sur la procédure intentée par Mr et Mme Plisnier-Latour. Il répond aux questions des propriétaires.

Les propriétaires remercient Maître Tordoir pour ses éclaircissements.

**4° Exécution de travaux en fonction d'un ordre de priorité défini lors de l'AG du 22/03/2010 : proposition de revoir les priorités en fonction de travaux urgents aux façades :**

- rénovation de la façade avant et de la façade arrière :
  - devis (consultables sur demande auprès des membres du conseil de copropriété ou du syndic)

5 devis ont été présentés aux propriétaires.

Par 677 voix, les propriétaires décident de rénover les façades avant et arrière, 19 voix s'abstiennent.

- possibilité d'exécution des travaux aux façades par une entreprise proposant le paiement d'un acompte et le solde un an après les travaux (pas d'intérêts).

Par 808 voix, les propriétaires choisissent la S.A. Ronveaux avec option nettoyage et hydrofugation pour un montant de 145.353,40 € + mise en peinture des garde-corps (privatif). Sous réserve des fonds disponibles, les propriétaires envisagent de faire les façades latérales par la S.A. Ronveaux au plus tard en été 2015 (37.330,49 €). Les travaux devraient débuter après le congé du bâtiment en août 2013.

Il y a possibilité de placer une bâche publicitaire sur la façade pendant les travaux et cela rapporterait 7.000 € par mois pendant 2 mois avec certitude et le 3<sup>ème</sup> mois, il y a 50 % de chance d'avoir 3.500 €. Il y a une condition, c'est d'abattre le sapin devant l'entrée de l'immeuble. Par 811 voix « pour » les propriétaires décident de l'abattage de l'arbre, 37 voix « contre » et 36 voix « d'abstention », sous réserve d'autorisation.

- rénovation des façades latérales : idem point précédent.

188 voix souhaitent rénover les façades latérales, ce point n'est donc pas retenu.

- rénovation de la toiture : devis (consultables sur demande auprès des membres du conseil de copropriété ou du syndic).

82 voix « pour » les travaux de rénovation de la toiture, 787 voix « contre », ce point n'est donc pas retenu.

- mise en conformité et/ou modernisation des ascenseurs :

- conditions obtenues si signature du devis avant le 30/06/2013 et travaux en 2016.
- ascenseurs de 1957 : date butoir en 2022.

Il faut 3/4 des voix, les propriétaires décident par 1.214 voix « pour » les travaux en 2016 et 486 voix « pour » les travaux en 2022. Les 3/4 n'étant pas réunis, les propriétaires décident de remettre ce point à l'ordre du jour de l'assemblée extraordinaire.

**- remplacement des châssis et volets conciergerie.**

Il faut 3/4 des voix, ce point n'est pas retenu car 401 voix « contre », 363 voix « pour » et 90 voix d'abstention.

**Présentation de tableaux comparatifs et de formules de prise en charge par le fonds de réserve.**

**Autre possibilité d'avoir des fonds pour l'ensemble des travaux :**

- la vente de la conciergerie (estimation +/-85.000 € - 90.000 €).  
(Mr et Mme Maissin proposent d'augmenter leur loyer en payant 400 à 440 € par mois)

Il faut 4/5es des voix, si la conciergerie était vide, les copropriétaires votent par 512 voix de ne plus engager de concierge et votent par 372 voix de réengager.

500 voix sont « pour » la vente de la conciergerie et 384 voix sont « contre ».

Les deux propositions ne sont donc pas retenues, le quorum n'étant pas atteint.

**5° Fonds de réserve : fixation du montant des appels de fonds trimestriels.**

A l'unanimité des voix présentes et représentées, les propriétaires décident d'augmenter les appels trimestriels et de passer à 15.000 €.

**6° Adaptation du règlement général de copropriété avec la nouvelle loi.**

Il s'agit de mettre en conformité les statuts avec la nouvelle loi pour 09/2013.

Les propriétaires donnent mandat au syndic pour la mise en conformité des statuts pour un montant maximum de 2.500 € par notaire ou avocat et transcrit auprès du bureau des hypothèques.

Une assemblée extraordinaire approuvera ou amendera le projet sur les nouveaux statuts.

**7° Respect et application de toutes les règles reprises dans l'acte de base, le règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.**

Il est obligatoire pour chaque occupant de respecter le règlement d'ordre intérieur.

Il est vraiment important que chacun fasse le tri des déchets, la société de nettoyage a facturé des prestations complémentaires pour effectuer certains tris.

Il est rappelé qu'il est interdit de garer des voitures devant les garages au -1 et -2.

Des mégots de cigarettes sont jetés du côté D-E dans la cour des garages, ce qui est totalement interdit.

Mme Plisnier atteste que les chiens de Mme Buyse ne posent plus aucun problème.

**8° Nomination d'un vérificateur aux comptes.**

(Un propriétaire demande que la vérification aux comptes soit faite par un professionnel).

Les propriétaires décident par 636 voix de nommer un vérificateur aux comptes parmi les copropriétaires. 248 voix votent pour un vérificateur extérieur professionnel. Un bulletin de vote n'a pas été remis.

Mr Kessen est nommé vérificateur aux comptes et les propriétaires l'en remercient.

**9° Conseil de copropriété :**

- Mandat

Les propriétaires donnent mandat à l'unanimité au conseil de copropriété pour certains travaux.

- Fixation d'un budget pour des interventions

Les propriétaires fixent à l'unanimité le budget à 10.000 € par travail.

- Election et/ou réélection des membres

A l'unanimité des voix présentes et représentées, le conseil de copropriété suivant est réélu :

- Madame Bechet-Dockx : présidente (847 voix).
- Madame Buyse : assesseur (577 voix).
- Monsieur Wéry : assesseur (811 voix).

La candidature de Mr Parade a retenu 306 voix.

**10° Demandes des propriétaires :**

- Frais de jardinage en rapport avec le travail réellement réalisé.
- Frais d'entretien des communs en rapport avec le travail réellement réalisé.
- Bacs à fleurs des terrasses avant :
  - o Proposition de retour au système d'achat groupé de géraniums pour tout l'immeuble en vue de garantir l'aspect esthétique. Si refus de la proposition, décision et application d'une amende pour les appartements en défaut.

Ce point est reporté étant donné les travaux de rénovation des façades.

- Accès aux chaudières et autres espaces de l'immeuble (porte au -1).
- Accès plus privatisés aux espaces garages (sécurité de l'immeuble).
- Proposition d'une réflexion commune afin de parvenir à l'établissement d'une bonne ambiance au sein de la copropriété (fête d'immeuble, ...).
- Rôle bénévole de Mr et Mme Maissin.
- Envoi des comptes trimestriels dans les 6 semaines après le trimestre écoulé.

Mme da Costa est d'accord et fera le maximum pour respecter ce délai.

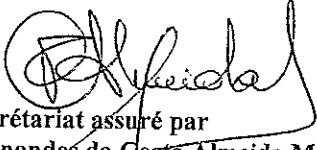
- Sécurisation des espaces -1 et -2 par le placement de portails + placement d'un grillage fixe sur le pourtour du jardin au -2 : uniquement à charge des propriétaires des garages. (Point discuté aux AG des 29/06/2009 et 23/11/2011).

Les propriétaires décident de ne pas sécuriser les espaces du -2 par 39 voix « contre » et 6 voix « pour ».

**11° Divers.**

1 – Il a été demandé à l'assurance de la copropriété si les paraboles étaient assurées ou pas : si elles appartiennent à des propriétaires, elles sont couvertes ; par contre s'il s'agit de celles des locataires, elles ne sont pas assurées. Il est donc impératif que les propriétaires bailleurs informent leurs locataires, afin qu'ils prennent une assurance complémentaire.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23H30.

  
Secrétariat assuré par  
Madame Fernandes da Costa Almeida M.J.  
Syndic



