

10/12/13

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES**  
**de la résidence sise Avenue des Anciens Combattants 80**  
**à 1140 Bruxelles**

Procès-verbal de l'assemblée générale annuelle  
tenue en date du MARDI 10 DECEMBRE 2013 à 18h30

dans la salle du restaurant  
«New Paduwa»  
1140 Bruxelles

Le quorum étant atteint par 13 propriétaires sur 14 (9334Q. / 10.000) présents ou valablement représentés, l'assemblée peut donc délibérer sur tous les points repris à l'ordre du jour.  
Le syndic est représenté par M. Y. HERMAN

Etaient présents Monsieur ou Madame:

BASTIN - CERESSETTI N - CERESSETTI S. - Indivision Ceresetti - DE LANGHE -  
VANDERVELDE - VERMEERSCH - NIEBRZYDOWSKI - VANDEKENDELAERE

Etaient représentés Monsieur ou Madame :

MATERNE - MILLER - MORAN - SAAB

Etaient absents Monsieur ou Madame :

MITA

**Résumé des points discutés:**

**1. Vérification du quorum et signature des présences.**

Les formalités sont remplies.

**2. Nomination du président de séance. Le syndic étant le secrétaire:**

Madame Ghekière est nommée présidente de la séance.



3. Rapport du conseil de copropriété:

Le rapport de l'avant dernier conseil tenu a été affiché dans les valves devant l'ascenseur, le nouveau rapport sera annexé au présent procès-verbal.

4. Rapport du commissaire aux comptes:

Madame Bastin confirme avoir reçu l'entièreté des pièces comptables.

Madame Bastin lit son rapport.

L'assemblée et le syndic remercie Mme Bastin pour son travail.

La copropriété souhaite confirmé les modalités en cas de retard de paiement: soit 50€ de pénalités et 12% d'intérêt.

5. Etat des procédures judiciaires en cours: NEANT

6. Approbation des comptes: au 30.06.2011:

clôturés de l'ancien gérant: refus à l'unanimité des présents et représentés

clôturés au 30/09/2013 par CALLEO SPRL: Accord à l'unanimité des voix

bilan au 30/09/2013: Accord à l'unanimité des voix.

7. Décharges:

L'ensemble des décharges est octroyée à l'unanimité des voix au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic.

8. Nominations:

Syndic:

Contre: Mme Moran (676Q)

Pour: les autres copropriétaires

A la majorité des voix, le syndic est donc reconduit pour 1 année.

Conseil de copropriété:

Mme Vermeersch, Mme Ghekière à l'unanimité des voix.

Commissaire aux comptes:

Mme Bastin à l'unanimité des voix.

#### 9. Travaux à réaliser: Mise en conformité de l'ascenseur

Il est discuté du devis de 2011 de la part de Technilift d'un montant de 18780€.

La copropriété marque son accord sur le devis.

Le syndic se renseigne sur le délai des travaux, la durée d'immobilisation et le prix en 2014.

#### 10. Budgets:

Fonds de réserve: Il est décidé de doubler le fonds de réserve afin de pouvoir payer la mise en conformité de l'ascenseur. Cela passe à 2000€/ trimestre sur les 4 prochains trimestres.

#### 11. Mise en conformité des statuts: ( 968€ tva)

La copropriété vote à l'unanimité des voix pour que chaque appartement soit uniquement un logement a titre privé et non pas une profession libérale.

La copropriété souhaite que cette modification soit retranscrite dans les nouveaux statuts.

L'assemblée marque son accord pour passer devant le notaire si besoin en est pour la somme de 3500€. htva 21%

#### 12. Points demandés par les copropriétaires:

##### Nettoyeur:

Il est demandé à l'unanimité des voix de donner le renon à la firme actuelle et de signer le devis de la firme Cobranet d'un montant de 308€ htva.

##### Dossier assurance:

Il est discuté de la problématique de la porte d'entrée en verre.

La question est de savoir à qui impute-t-on la franchise en cas de sinistre?

A l'unanimité des voix, la franchise normale sera imputée au fautif ou au propriétaire de l'objet en question (ex: tuyau privatif, porte d'appartement, vitre en façade) S'il y a une franchise indexée, la différence sera prise en compte par les communs.

##### Nettoyage des terrasses:

Il est rappelé que le nettoyage des terrasses se fait le dernier SAMEDI du mois d'avril.

L'utilisation du karcher est autorisée mais l'eau de javel est prohibée.

##### Dossier intergestion:

A la grosse louche, le montant contesté est de 1000€.

Après discussion, l'assemblée ne souhaite pas porter le dossier en justice.



Tour de table:

- il est demandé d'annexer la facture du ramoneur
- Mme NIEBRZYDOWSKI informe la copropriété qu'un rapport a été rédigé par son architecte sur les causes de l'infiltration de son garage. Ce rapport a été envoyé au syndic qui pensait être juste en copie. Le soussigné transmettra au syndic voisin ce rapport en demandant de prendre les dispositions qui s'imposent.

13. Lecture du présent procès verbal

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée vers 21h28'.

La présidente de la séance,

Pour le syndic,

*L. Ghekiere*  
*J. Bente*  
*S. B.*  
*G. P. W.*  
*P. Smith*  
*K. F.*  
*J. Wieland*  
*C. G. S.*

*Nannick Herman*