

Assemblée Générale du 29 mai 2013 – Résidence « El Sol » - ACP 0898.505.753 inscription le 12/6/2008

RESIDENCE EL SOL – 1, Av FRANZ GUILLAUME à 1140 EVERE

LA REUNION EST TENUE A LA TAVERNE NEW PADUWA conformément à la convocation.

Selon décisions en AG des années précédentes, les convocations ne sont pas envoyées par recommandé

La séance est ouverte à **19h40** et les procurations sont remises au gérant.

Les points suivants sont alors délibérés en assemblée générale :

1. Validité de l'Assemblée Générale

Mr Braes et Mr Mathieu sont absents ou non représentés

13 copropriétaires sur 14 sont présents ou représentés soit quotités de 950 / 1000

L'ordre du jour a préalablement été distribué à chaque propriétaire avec la convocation.

L'Assemblée est valable constituée et peut délibérer.

Aucune remarque ou question n'est soulevée sur le PV de l'AG de l'année 2012.

2. Nomination d'un Président de séance et du Secrétaire de l'Assemblée

Mr VANDENBERGHE est désignée Président de l'Assemblée

Xavier MUES est nommé secrétaire pour le PV

Accepté à l'unanimité

3. Rapport Vérification des comptes

Contrôle des comptes effectués par Messieurs VANDENBERGHE et PIERARD pour la période du 1/7/2011 au 15/5/2013. Les comptes ont été vérifiés le 22 mai 2013.

La prochaine vérification des comptes s'établira sur els factures après le 15 mai 2013.

Commentaire des Commissaires aux comptes : pas de remarques et tout est conforme.

Approbation des comptes à l'unanimité

4. Explication sur système de décomptes de charges annuel adopté à partir du 1-7-2012

Le décompte actuel est annuel.

Il y a donc lieu de payer des provisions mensuelles ou trimestrielles tenant du total du budget et réparties suivant les quotités respectives de chacun. Lors de la clôture, après le relevé de Caloribel, un décompte en date du 30 juin (mais établis entre Juillet et Septembre) est envoyé à chaque copropriétaire avec les rectifications.

Les factures eaux, mazout, entretiens sont toujours calculés suivant les quotités en cours d'année et rectifié en fin d'exercice ; Cela que l'on estime consommer peu ou beaucoup de consommables.

L'AG DECIDE DE PASSER EN DECOMPTE TRIMESTRIEL A PARTIR DU 1^{er} JUILLET 2013.

*Les décomptes sont à envoyer entre 30 à 60 jours après la fin du trimestre. **Accepté à l'unanimité***

4.1. Budget exercice du 1/7/2013 au 30/6/2014

Les dépenses totales de l'immeuble pour 2011-2012 est de 30.441 EUR

Les dépenses estimées au 15/5/2013 pour exercice 2012-2013 est de +- 30.380 EUR

Pour établir un budget sur exercice 2013-2014, il y a lieu de reprendre le montant de 30.380 EUR indexé d'environ 3% soit 31.300 EUR. A ce jour, Monsieur DEMEULEWAETER n'a pas payé son solde de charges 2012 (724,74 €) et aucune provision payée pour l'exercice 2012-2013.

4.2. Montant à partir duquel les travaux de rénovation sont à prélever sur fond de réserve

A prélever du compte fond de réserve pour tous travaux dans l'immeuble hors entretiens.

4.3. Montant maximum pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour décider de travaux de réfection (hors mesures urgentes et conservatoires à décider par le syndic)

Il est convenu que le Syndic s'entretient avec le conseil de copropriété pour des commandes de travaux urgents à l'immeuble hors mesures urgentes conservatoires ou en cas de sinistre.

Le montant accordé au Conseil de Copropriété est entre 5.000 et 7.500 € tvac

Accepté à l'unanimité

4.4. Provisions à payer par quotité (par copropriétaire)

Tous copropriétaires paieront des provisions mensuelles et une régularisation est envoyée à chacun avec le décompte trimestriel. A partir du 1^{er} Juillet 2013

- 73 quotités : 145 EUR / mois

- 123 quotités : 250 EUR / mois

- 72 quotités : 145 EUR / mois

- 79 quotités : 175 EUR / mois

- 50 quotités : 100 EUR / mois

4.5. Situation du compte à vue et du compte fond de réserve

Compte à vue : 3.954,38 EUR au 25/3/2013
Compte fond de réserve : 29.966,12 EUR au 22/4/2013

4.6. Montant à provisionner pour le fond de réserve exercice 2013-2014

4.6.1. Partie ascenseur remboursement

Le remboursement pour la modernisation ascenseur est de 587,71 EUR (1.763,13 € / trim)
Ce montant est à prélever du fond de réserve pour le transférer sur le compte à vue.
Il y a un prélèvement automatique sur le compte à vue par CPH
Ce remboursement a commencer en date du 30/11/2012 (jusqu'au 30/10/2019)

Il reste un solde de 11.448 eur sur le compte dépôts CPH 126-1089 082-36

Ce montant est à payer à KONE après réception des travaux par AIB et rectifications demandées à la réception provisoire en novembre/décembre 2012.

4.6.2. Partie autres travaux pour fond de réserve

Provisions pour alimenter le fond de réserve et éviter sa dévaluation.

Il est décidé d'augmenter le fond de réserve à concurrence de 2.500 EUR / trimestre.

4.7. Décision sur remboursement des montants excédents après clôture exercice (rappel)

Tel que décidé lors des AG précédentes, les excédents au-delà à 100 € après clôture de l'exercice est à remboursé aux copropriétaires afin d'équilibrer les provisions payées.

Accepté à l'unanimité

5. Travaux à réaliser et leurs financements via le fond de réserve.

5.1. Parlophonie Devis FD ELEC – lecture de l'offre en Assemblée.

à charges de la copropriété : 2.600 EUR htva

à charges des copropriétaires : 75 €, 352 € ou 393 € htva suivant le choix de combiné
(combiné classic, écran vidéo N/B, écran vidéo couleur main libre)

Plaque de finition derrière nouvel appareil : 29 € htva en supplément.

Attention : Il y aura des différences de dimensions entre anciens et nouveaux appareils

La finition autour des anciens appareils étant à charge des copropriétaires selon leurs choix personnels ou en achetant la plaque de finition à 29 €

Les frais du combiné étant portés à la charge des copropriétaires par le syndic sur les décomptes ou appels de fond trimestriel.

Il est impératif que tous les appartements soient accessibles le même jour pour l'installation de la nouvelle parlophonie.

Accepté à l'unanimité sauf Md DEETENS et Md UTHEN. Travaux à effectuer entre septembre et décembre 2013 ; (de préférence en décembre)

Voir si possibilité de prévoir l'installation d'un élément basic et le remplacer ultérieurement par un combiné Vidéo afin de répondre à la demande de Md DEETENS.

CHOIX DU TYPE DE COMBINE

MATHIEU : VIDEO N/B + plaque de finition blanc

Louis-de-Wandeleer : VIDEO COULEUR + plaque de finition blanc

CYGDEM : VIDEO COULEUR + plaque de finition blanc

UTHEN : combiné classic + plaque de finition blanc

VANDENBERGHE : VIDEO COULEUR + plaque de finition blanc

SANCHEZ : VIDEO COULEUR + plaque de finition blanc

Choix à préciser au plus tard pour le 30/9/2013 au Syndic :

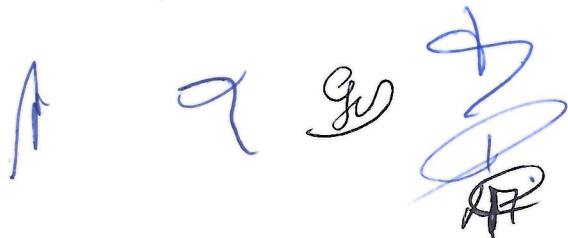
Mr MEULEWAETER, Mr PIERARD, Mme KALYON, Mme SANCHEZ, Mme DEETENS, Mme FOSSO, Mme DELHOVE, Mr BRAES, Mme GHINOLFI

5.2. Eclairage extérieur Devis FD ELEC – lecture de l'offre en Assemblée

A charge de la copropriété : 350 EUR htva

Installation d'un éclairage extérieur (avec remplacement de la minuterie existante par une minuterie astronomique – réglage automatique été/hiver) au niveau du préau. Armature avec éclairage de 1x 28W

Accepté à l'unanimité



5.3. Vidéo surveillance Devis FD ELEC – lecture de l'offre en Assemblée

A charge de la copropriété : 1.890 EUR htva

Caméra avec enregistreur numérique 8 canaux, équipé d'un moniteur, le tout à installer dans le local nettoyage au rez. Caméra installée dans le hall rez dirigé vers porte d'entrée et si possible porte vers cave (objectif de – 180°)

Câblerie sous tube en apparent jusqu'au local nettoyage

Refusé à l'unanimité

5.4. Examen chaudières (réglementation Chauffage PEB de janvier 2013)

Le syndic informe la copropriété de la nouvelle législation en région bruxelloise nécessitant un contrôle annuel de toutes chaudières communes ou individuelles à partir de 20Kw ainsi qu'établir un diagnostic du système de chauffage. Ces contrôles doivent se faire tous les ans pour les chaudières au Mazout et tous les 3 ans pour les chaudières au gaz. Le Syndic informe que suivant cette nouvelle réglementation, les copropriétaires sont également tenus de faire assurer ces contrôles de leur chaudière, boiler et chauffe-bain privatifs de minimum 20 kW. Arrêté gouvernemental de Bruxelles-Capital du 3/6/2010. Une société spécialisée sera désignée pour cette analyse et audit. Les chaudières actuelles ont été installées fin 2006 / début 2007

5.5. Autres travaux à envisager / offres à demander pour exercice 2013-2014

Travaux de peinture – Devis IDS déco – lecture de l'offre en Assemblée

Peinture des plafonds 64m2 avec 3 couches : 1.144 € htva

Peinture des plafonds 64m2 avec 2 couches : 765 € htva

Peinture des murs 221m2 avec 3 couches : 3.969 € htva

Peinture des murs 221 m2 avec 2 couches : 2.646 € htva

Peinture 6 faces de portes ext de l'ascenseur : 540 € htva

Peinture 6 faces de porte int des l'ascenseur : 840 € htva (inclus évac anc tapis)

Peinture 17 chambranles de portes c.escalier : 510 € htva

refusé à l'unanimité et reporté ultérieurement.

AUTRES DEVIS A DEMANDER POUR AG 2014

- **Demander à un expert un avis consultatif pour analyser les façades avant et arrière si nécessité de faire réparer les joints et hydrofuger. Sur base de ce rapport, il sera examiner si un devis est nécessaire ou pas.**

Les frais de cette analyse par un expert sera à charge de la copropriété et le paiement se fera par le fond de réserve.

6. **Etat des contrats en cours liant la copropriété**

Ascenseur KONE, Mazout CALPAM, Chauffage SENEK, entretiens communs BIMARA, Plomberie dans les communs ATMOSPHERE-DESC ou VANHECKE, Assurances Défense en Justice K&S ASSURANCE, Notaire J. VINCK (ACTALYS) pour les dernières mises à jour des statuts de l'ACP.

Accepté à l'unanimité pour conserver ces entreprises.

7. **Etat des sinistres en cours dans l'immeuble**

Pas de sinistre en cours

8. **Fixation du montant à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire**

Pour éviter les appels d'offres sans réponse, le montant minimum est fixé à **2.500 EUR**

Accepté à l'unanimité

9. **Assurances RC Conseil de Copropriété et Commissaire aux Comptes.**

Couvertures des actions et surveillance prise par les membres.

Prime annuelle d'environ 250 à 350 € annuellement

Fortement conseillé par le syndic.

Accepté à l'unanimité

10. **Loi de 2010 sur la copropriété : Mise en concordance des statuts (1-9-2013)**

La mise en concordance de l'acte de base avec la nouvelle loi est fixée au 1er septembre 2013. Selon les cas, le dossier devra être soumis à un Juriste ou à Notaire. A reporter à la prochaine AG

Accepté à l'unanimité

11. Application d'indemnités & pénalités pour retard de paiement de charges

Actuellement, le Syndic n'applique des frais de rappel pour la relance des arriérés de paiement.
L'Ag décide de pas appliquer les indemnités de retard de 12% l'an et clause pénale de 15% pour les arriérés de paiement des copropriétaires. Après 2 trimestres le syndic mandatera un Huissier
L'application des intérêts et indemnités pourra être revu dans le futur.

12. Décharge au Conseil de Copropriété, aux vérificateurs aux comptes et au syndic

Décharge au Conseil de copropriété

Accepté à l'unanimité

Décharge aux Commissaires aux Comptes

Accepté à l'unanimité

Décharge au Syndic Xavier MUES

Accepté à l'unanimité

13. Elections

13.1. du Conseil de Copropriété sont élus

Mr VERMOESEN qui sera parfois représenté par son petit-fils, Mr Pierard, occupant

Mr MEULEWAETER comme assesseur

Accepté à l'unanimité

13.2. du Commissaire aux Comptes est élu

Mr VANDENBERGHE

Accepté à l'unanimité

13.3. mandat du syndic

Xavier MUES n'assurera plus le rôle de gérant à partir du 1^{er} juillet 2013 n'étant plus co-proprétaire de l'appartement au 1^{er} étage.

Il recommande sérieusement de confier cette gestion à un syndic professionnel compte tenu des nouvelles législation de Juin 2010, de la réglementation en région Bruxelloise sur les chaudières et les prochaines obligations de tenue de double comptabilité.

A ce titre, il propose de travailler avec le Syndic ABS immo hees sprl avec qui il a négocié des tarifs avantageux à concurrence de 17,50 € / mois / copropriétaires pour la gestion courante. (263 € / mois)

L'offre est lue en Assemblée et des copies sont distribuées aux copropriétaires.

A cela s'ajoute certains frais exceptionnels tels que les dossiers transmis aux avocats, les frais de recherche pour les demandes de Notaires ou Agence Immobilière lors de la vente de biens,, els frais de rappels pour les rappels de paiements (25 € rappel I , 50 € rappel II et 75 € mise en demeure). En outre, il s'agit d'une équipe installée sur le marché depuis plus de 10 ans et agréé IPI.

Le Conseil de Copropriété est mandaté pour signer le contrat et le nouveau syndic débutera ses activités au 1^{er} Juillet et, sur le plan comptable, après réception de la clôture de l'exercice qui sera faite suivant la date de réception des décomptes eau-chauffage par Caloribel

Accepté à l'unanimité

14. Période prochaine Assemblée Générale statutaire à fixer

2^{ème} Quinzaine du mois de MAI 2014

15. Divers

15.1. Rappel travaux société THAYS (rappel années précédentes pour mémo)

Voir PV des années précédentes sur le solde impayé et jamais contesté par l'entreprise THAYS depuis 2005 concernant les travaux de Klinkers devant les jardinets

15.2. Examen de l'entretien/nettoyage du bâtiment

Commentaires :

15.3. Rapport sur travaux effectués par KONE et situation de leurs paiements banque CPH

Voir point 4.6.1

15.4. Autres

- L'assemblée souhaite recevoir les convocations pour l'AG entre 21 jours et 15 jours avant l'assemblée générale.

- X

-

16. Lecture et signature du procès-verbal de l'Assemblée Générale

LA SEANCE EST LEVEE A 23H05

Signature du Président de l'Assemblée Générale

Signature du gérant, Xavier MUES

Heulewaete

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]