

# **Association des Copropriétaires du Clos de la Ballade**

**Clos de la Ballade 1 à 29  
1140 Evere**

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE  
DES COPROPRIETAIRES DU "CLOS DE LA BALLADE 1 à 29",  
QUI S'EST TENUE LE JEUDI 18 AVRIL 2013 DANS LA SALLE  
"BREUGHEL" A L'EPIPHANIE, RUE DE GENEVE 470b,  
1030 BRUXELLES



### 1. Vérification des présences et du quorum

- La présente Assemblée Générale est réunie étant donné qu'aucun des deux quorums requis par la loi n'a été atteint lors de la première réunion du 25 mars dernier.
- Les convocations ont été adressées dans les formes et délais prescrits par l'acte de base et la loi.
- Après relevé des présences, on constate que 32 copropriétaires sur 62 représentant 53.260 quotes-parts sur 100.000 sont présents et représentés. L'Assemblée est donc valablement constituée et apte à délibérer.

### 2. Désignation du bureau

- Mme De BODT est désigné Présidente de l'Assemblée tandis que Mr GULLO et Mr MANSO sont désignés Assesseurs à l'unanimité des voix présentes et représentées.
- Le syndic est confirmé comme secrétaire de la réunion.

### 3. Mise en concordance entre l'acte de base et la loi

- Le syndic informe l'Assemblée Générale que le délai pour l'adaptation de l'acte de base à la nouvelle loi sur la copropriété a été prolongé au 1/09/2013.
- L'Assemblée Générale décide à l'unanimité des voix présentes et représentées de confier à l'Etude du Notaire signataire de l'acte de base l'adaptation des statuts par acte authentique et de faire supporter cette dépense par le Fonds de Réserve.
- L'Assemblée Générale mandate, à l'unanimité des voix présentes et représentées, le C.C.P. et le syndic pour toute décision relative à ce dossier.

### 4. Rapport d'activités sur l'exercice 2012

- En dehors de la gestion habituelle du syndic, incluant la partie administrative, la tenue de la comptabilité, les visites des parties communes et le suivi des contrats des différents prestataires de services, le Conseil de Copropriété s'est réuni à une reprise (C.C.P. de contrôle des comptes).
- Contrats en-cours :
  - Espaces verts – Le Jardin des Senteurs (durée : 1 an - date anniversaire : 01/04 – renon : préavis 3 mois) ;
  - Syndic : A4i sprl – P. Auriel (durée : 3 ans – date anniversaire : 28/03/11 - renon : préavis 3 mois) – en-cours.

### 5. Etat des procédures judiciaires en-cours

- Néant.

### 6. Comptabilité de l'exercice 2012

- La totalité des documents de la comptabilité a été remise au Conseil de Copropriété qui a vérifié les comptes en date du 21/02/2013.
- Le relevé des frais et le bilan sont parcourus en séance par le Conseil de Copropriété et le syndic.
- L'Assemblée approuve, à l'unanimité des voix présentes et représentées, le bilan pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2012.
- L'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des voix et représentées, d'affecter le montant (0,76 €) figurant sur le compte Réserve Produit Divers au Fonds de Réserve.
- L'Assemblée vote, à l'unanimité des voix présentes et représentées, décharge au Conseil de Copropriété pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2012.
- L'Assemblée vote, à l'unanimité des voix présentes et représentées, quitus au syndic pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2012.

### 7. Désignation d'un commissaire aux comptes pour l'exercice 2013 et fixation de ses compétences et missions

- L'Assemblée Générale fixe, à l'unanimité des voix présentes et représentées, les compétences et la mission du commissaire aux comptes comme suit :
  - vérification de la concordance entre le journal des achats et le facturier ;
  - examen du bilan de fin d'exercice et des comptes de résultats ;
  - examen du relevé des frais détaillé en fin d'exercice ;
  - examen du tableau de répartition incluant le calcul prorata temporis en fin d'exercice ;

s.p.r.l. **A4i**

Pierre AURIEL - Géomètre - Expert immobilier - Membre IPI n° 105252  
✉ rue Potaarde 76 - 1082 Bruxelles - ☎ : 02/460.11.35 – Fax : 02/452.36.68  
Email **A4i@skynet.be**

- o vérification des extraits des comptes bancaires (courant et épargne).
- L'Assemblée Générale désigne, à l'unanimité des voix présentes et représentées, le Conseil de Copropriété en tant que vérificateur aux comptes pour l'exercice 2013.

#### 8. Budget prévisionnel 2013

- Le budget (budget total de 14.150 Euros), distribué en séance aux copropriétaires, est approuvé à l'unanimité des voix présentes et représentées sous réserve des décisions ultérieures qui seront prises durant la présente Assemblée.

#### 9. Aménagement des espaces verts du Clos

- Suivi du mandat accordé au Conseil de Copropriété pour l'abattage des poiriers et leur remplacement par des basses tiges : Mme De Bodt rend compte des travaux d'élagage effectués en janvier 2013 par Monsieur Dieltiens ainsi que ceux réalisés gratuitement par la Commune en ce qui concerne les poiriers situés dans l'allée centrale du Clos.
- L'Assemblée Générale mandate, à l'unanimité des voix présentes et représentées, le Conseil de Copropriété pour toute décision relative à un nouvel éventuel élagage complémentaire durant l'hiver des plantations sur base d'une visite à organiser en octobre avec Mr Dieltiens et le syndic. Il est rappelé en séance que ces travaux d'élagage complémentaires ne sont pas compris dans le forfait contractuel du jardinier. Le C.C.P. et le syndic rappellent à l'Assemblée Générale l'interdiction de procéder de manière individuelle à l'élagage des hautes tiges du Clos.
- Rappel du planning de taille des haies communes (hauteur et faces extérieures) : 1<sup>ère</sup> quinzaine de mai et 1<sup>ère</sup> quinzaine d'octobre. En raison des conditions climatiques de cette année, les travaux de taille seront exceptionnellement exécutés à la fin du mois de mai. L'A.G. approuve, à l'unanimité des voix présentes et représentées, la proposition de mandat au Conseil de Copropriété en vue de statuer sur l'opportunité d'organisation d'une taille intermédiaire des haies en juillet si nécessaire. Il est rappelé en séance que ces travaux de taille complémentaire ne sont pas compris dans le forfait contractuel initial du jardinier.

#### 10. Divers

- Le C.C.P. souligne l'importance de se faire représenter en cas d'absence à l'A.G. (procuration) en vue d'éviter des frais complémentaires liés à l'organisation d'une seconde réunion.
- Date de la prochaine A.G.S. : lundi 24 mars 2014.



Mme De BODT  
Présidente de l'Assemblée

Mr GULLO  
Assesseur



Mr MANSO  
Assesseur


#### Annexes:

- Liste des présences ;
- Bilan 2012 ;
- Budget prévisionnel 2013.

s.p.r.l. **A4i**

Pierre AURIEL - Géomètre - Expert immobilier - Membre IPI n° 105252  
✉ rue Potaarde 76 - 1082 Bruxelles - ☎ : 02/460.11.35 – Fax : 02/452.36.68  
Email **A4i@skynet.be**

NOMS		REPRESENTANT	QUOTITES	PRESENTS
Mr ou Mme AGUADO-BAUDIL	PRESENT	Margagliotti	3.430	3.430
Monsieur ou Madame BEGA - KAZBERG	PRESENT	Mastrosimone	2.530	2.530
Mr ou Mme COBOS-CORTINA	ABSENT		2.150	-
Madame Giuseppina BRUNO	PRESENT		1.700	1.700
Monsieur Marc DENIS	ABSENT		1.690	-
Mme A.TROSHANI ou Mr G.DI FIORE	ABSENT		3.700	-
Madame DIAS - FERNANDES	ABSENT		3.330	-
Mr ou Mme GAUTIER - VANPARYS	PRESENT	Bruno	2.620	2.620
Mr ou Mme ESTEVES GOMES-AFONSO CORREIA	ABSENT		2.570	-
Mr ou Mme HEYNDERICKX	ABSENT		2.430	-
Monsieur Eric LAMIROY	ABSENT		1.640	-
Monsieur ou Madame LEMOINE	ABSENT		2.410	-
Monsieur Alfonso MANSO	PRESENT		2.010	2.010
Mr ou Mme MARGAGLIOTTI - CIPRI	PRESENT		1.630	1.630
Mr ou Mme MASTROSIMONE- NUCCI	PRESENT		2.370	2.370
Mr ou Mme Pierre-Correa	ABSENT		1.690	-
Mademoiselle Ana Maria CARVALHO QUINTAS	ABSENT		1.650	-
Mr ou Mme RUBIO-GOMEZ	PRESENT		2.690	2.690
Mme MASSAOUI ou Mr VAN HOOLANDT	ABSENT		1.570	-
Monsieur VERSTRAETEN et Madame PHILIPPE	ABSENT		1.740	-
Monsieur Thierry WAMPACH	PRESENT		2.590	2.590
Madame Carmen ANGE	PRESENT		1.260	1.260
Mr ou Mme BAILLIEN-GOKYAR	PRESENT		1.500	1.500
Monsieur Marc BODSON	ABSENT		1.150	-
Mr ou Mme CIMENTI - SPANGARO	PRESENT		1.260	1.260
Monsieur CIULLO	ABSENT		950	-
Madame Tiziana COZZI	ABSENT		1.280	-
Monsieur P.A. de JARACZEWSKI	PRESENT		1.280	1.280
Monsieur Serge DE MARREE	PRESENT	Mme Colin	1.530	1.530
Mr ou Mme Jean-Marc DE WYNTER - NAGEL	PRESENT		1.260	1.260
Mme DERAECK - SMETS	PRESENT		1.380	1.380
Mr ou Mme R. DEVILLEZ-EUGENE	PRESENT		1.280	1.280
Mademoiselle DEVOS ou Madame WESEL	PRESENT		1.530	1.530
Mademoiselle Cristina DIE MACULET	ABSENT		1.260	-
Mr DUCHATEAU ou Mademoiselle JACQUES	ABSENT		1.240	-
Mr et Mme DURIEUX-BRAGARD	PRESENT	Baillien	1.260	1.260
Madame Geneviève GALEZ	PRESENT	Mourau	1.390	1.390
Madame Daniela GALIANI	PRESENT	Gullo	1.260	1.260
Mademoiselle GRAHAM	ABSENT		1.070	-
Monsieur GUILLAUME	ABSENT		1.260	-
Monsieur ou Madame GULLO-BELLOMO	PRESENT		1.650	1.650
Mr ou Mme Willy IMBART-RELICH	ABSENT		1.240	-
Mr R. JUVENOIS ou Mme D. FRANCOIS	PRESENT		1.160	1.160
Monsieur Alain KAISER	ABSENT		950	-
Monsieur Franco MICHELETTI	ABSENT		1.140	-
Monsieur Frédéric MICHIELS	PRESENT	Baillien	1.360	1.360
Monsieur Luc MOREAU	ABSENT		1.260	-
Madame MOURAU - LIGNON	PRESENT	Colin	1.430	1.430
Monsieur PROGOULIS	PRESENT		1.530	1.530
Mr ou Mme RENAULT- MARTIN	ABSENT		1.280	-
Madame Monique SACRE	PRESENT		1.260	1.260
Monsieur Laurent SCHMIDT	PRESENT		1.260	1.260
Madame Thérèse SOBIESKI	ABSENT		1.240	-

*For* 

NOMS		REPRESENTANT	QUOTITES	PRESENTS
Madame STROOBANTS	ABSENT		950	-
Mademoiselle Myriam THIRY	ABSENT		1.260	-
Monsieur William VANBEGINNE	PRESENT		1.430	1.430
Mademoiselle Patricia VANDENBERGE	ABSENT		1.240	-
Mr ou Mme P. VANDER VELDE - MELAIN	PRESENT		1.530	1.530
Monsieur Guy VAN DER HOEDEN	PRESENT		1.650	1.650
Mademoiselle Jacomina WATTIMURY	PRESENT		1.240	1.240
Monsieur Michel WAUQUIER	ABSENT		1.280	-
Monsieur Bernard WULLEMAN	ABSENT		120	-
<b>Totaux</b>			<b>100.000</b>	<b>53.260</b>
Nombre d'absents	30			
Nombre de présents	32			
TOTAL	62			
		<u>Minimum</u>	<u>Réel</u>	<u>Vérification</u>
Quorum des 75% des quotités		75.001	53.260	FAUX
Quorum nombre propriétaires		32,0	32	OK
Quorum nombre quotités		50.000	53.260	OK

	Budget ordinaire	Budget 2012	Réel 2012	Budget 2013	
600.100	Frais divers propriétaires	- €	- €	- €	
600.130	Aménagement jardin clos	500,00 €	375,10 €	500,00 €	
600.230	Frais de gestion divers propriétaires	500,00 €	1.465,65 €	750,00 €	
610.130	Entretien clos	6.000,00 €	5.904,72 €	6.000,00 €	
610.131	Entretien Résidence	700,00 €	665,46 €	700,00 €	
610.132	Entretien RC Résidence	700,00 €	665,46 €	700,00 €	
610.200	Honoraires syndic occupants	1.050,00 €	1.109,50 €	1.100,00 €	
610.230	Frais de gestion divers occupants	500,00 €	661,33 €	750,00 €	
610.300	Frais d'assurances occupants	50,00 €	139,74 €	150,00 €	
		10.000,00 €	10.986,96 €	10.650,00 €	
	<b>Dépenses extraordinaires</b>				
600.130	Abattage et Elagage (janvier 2013)			3.500,00 €	
	<b>Budget Total</b>	10.000,00 €	10.986,96 €	14.150,00 €	

A4i sprl - Rue Potaarde 76 - 1082 BRUXELLES	Date : 16/03/13	Page : 1
<b>BILAN</b>	Exercice : 01/01/12 - 31/12/12	
ACP Clos de la Ballade 1 à 29		

DAREL INFORMATIQUE - 1180 BRUXELLES

## Bilan

compte	actif	passif
100000 - Fonds de roulement		5.514,16
100100 - Fonds de réserve		2.163,38
100290 - Réserve alimentée par produits divers		0,76
400000 - Propriétaires	1.192,57	
440000 - Fournisseurs		4.242,96
530000 - Banque compte épargne GB	5.549,36	
550000 - Banque compte à vue GB	5.179,33	
Balance	11.921,26	11.921,26

