

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 24 MARS 2014 DANS LA SALLE
"BREUGHEL" A L'ÉPIPHANIE, RUE DE GENEVE 470b,
1030 BRUXELLES



R. J. G. J.

1. Vérification des présences et du quorum

- 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 44 copropriétaires sur 64 représentant 72.210 quotes-parts sur 100.000 sont présents et représentés. L'Assemblée est donc valablement constituée et apte à délibérer.

2. Désignation du bureau

- Madame BRUNO-DE BODT est désignée Présidente de l'Assemblée tandis que Monsieur MANSO et Monsieur DEVILLEZ 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 les statuts 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 1/09/2014.
- Pour rappel, l'Assemblée Générale a décidé lors de sa dernière réunion 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 2013

- 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 deux reprises (visite du Clos avec le jardinier et C.C.P. de contrôle des comptes).
- Contrats en-cours :
 - Espaces verts – Le Jardin des Senteurs – Monsieur DIELTIENS (durée : 1 an - date anniversaire : 01/04 – renon : préavis 3 mois) ;
 - Syndic : A4i spri – 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 2013

- La totalité des documents de la comptabilité a été remise au Conseil de Copropriété qui a vérifié les comptes en date du 20/02/2014.
- 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, les comptes et le bilan pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2013.
- L'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des voix et représentées, d'affecter le montant (0,91 €) 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^{er} janvier au 31 décembre 2013.
- L'Assemblée vote, à l'unanimité des voix présentes et représentées, quitus au syndic pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2013.

7. Désignation d'un commissaire aux comptes pour l'exercice 2014 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 ;
 - vérification des extraits des comptes bancaires (courant et épargne).

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





- 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 2014.

8. Renouvellement du mandat du Conseil de Copropriété

- Candidatures proposées à l'A.G.: Madame DE BODT (Maisons - Présidente), Madame GRUIA (Maisons), Madame PHILIPPE (Maisons), Monsieur DEVILLEZ (Résidence), Monsieur MOREAU (Résidence) et Monsieur SCHMIDT(Résidence).
- L'Assemblée Générale approuve, à l'unanimité des voix présentes et représentées, les candidatures dont question ci-avant en tant que membres du Conseil de Copropriété pour une période de 3 ans.

9. Renouvellement du contrat de syndic

- L'Assemblée Générale décide à l'unanimité des voix présentes et représentées de renouveler le contrat du syndic selon les mêmes conditions financières et pour une période de 3 ans. Le Conseil de Copropriété est mandaté en vue de procéder à la signature du nouveau document.

10. Budget prévisionnel 2014

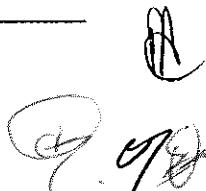
- Le budget (budget total de 10.800 Euros), distribué en séance aux copropriétaires, est approuvé à l'unanimité des voix présentes et représentées sous réserve des décisions ultérieures qui seront prises durant la présente Assemblée.

11. 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 et décembre 2013 par Monsieur DIELTIENS. Madame DE BODT informe l'A.G. du refus manifesté par la Commune de prise en charge de toute nouvelle intervention en ce qui concerne les poiriers situés dans l'allée centrale du Clos.
- Proposition d'abattage des poiriers de l'allée centrale et replantation: l'Assemblée Générale examine l'offre de prix de Monsieur DIELTIENS à ce sujet. Celle-ci se détaille comme suit :
 - abattage de 18 poiriers et dessouchage par rognage : 2.095 € HTVA ;
 - plantation de 18 robinia pseudo umbraculifera (10/12) : 1.700 € HTVA.L'attention des copropriétaires est attirée sur les détails suivants :
 - les travaux d'abattage sont soumis à l'obtention d'un permis d'urbanisme ;
 - en cas de dessouchage par rognage des dégâts seront à constater dans les haies là où sont plantés les poiriers actuels ;
 - le service Urbanisme serait favorable à ne pas assortir le permis d'urbanisme d'une obligation de replantation (avis technique encore à ratifier par le Collège communal) ;
 - les nouvelles plantations (robiniers) sont des arbres d'alignement (arbres en boule) à tailler tous les 3 ans suivant le jardinier (budget approximatif pour les travaux d'élagage : 1.500 €) ;
 - si des travaux d'abattage ne sont pas réalisés, le Conseil de Copropriété propose de faire réaliser à l'automne 2014 des travaux d'élagage sévère (étage – budget approximatif : 1.800 € HTVA) là où nécessaire et d'envisager des greffes sur certains poiriers.A la lecture de ce qui précède, l'Assemblée Générale décide du maintien des poiriers de l'allée centrale du Clos (cfr vote 1) et mandate, à l'unanimité des voix présentes et représentées, les membres du Conseil de Copropriété en vue d'examiner les travaux d'élagage ou de greffe nécessaires en vue de corriger les désordres régulièrement constatés.
- 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 du Clos 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^{ère} quinzaine de mai et 1^{ère} 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

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



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.

12. Divers

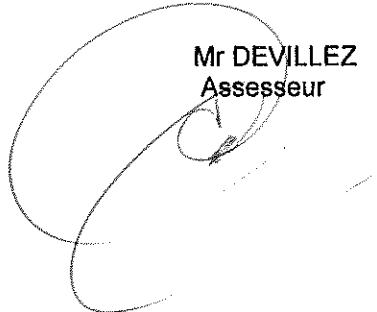
- Parcage sauvage dans le Clos : un rappel est effectué en séance concernant l'interdiction de stationner en dehors des emplacements de parking prévus à cet effet. Des copropriétaires soulignent en séance les difficultés d'intervention des services de secours du fait du parcage illicite de certains véhicules.
- Fête des voisins: les copropriétaires qui le souhaitent sont invités à se réunir en vue d'organiser une fête des voisins dans le Clos.
- Date de la prochaine A.G.S. : lundi 23 mars 2015.



Mme BRUNO – DE BODT
Présidente de l'Assemblée



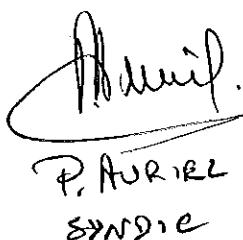
Mr MANSO
Assesseur



Mr DEVILLEZ
Assesseur

Annexes:

- Liste des présences ;
- Bilan 2013;
- Budget prévisionnel 2014;
- Vote 1.



P. AURIEL
SYNDIC

NOMS	REPRESENTANT	QUOTITES	PRESENTS
Mr ou Mme AGUADO-BAUDIL	PRESENT	Margagliotti	3430 3.430
Monsieur ou Madame BEGA - KAZBERG	PRESENT		2530 2.530
Madame Patricia BESTGEN	PRESENT		2690 2.690
Madame Giuseppina BRUNO	PRESENT		1700 1.700
Monsieur Marc DENIS	PRESENT	Gruia	1690 1.690
Mme A.TROSHANI ou Mr G.DI FIORE	PRESENT	Bruno	3700 3.700
Madame DIAS - FERNANDES	ABSENT		3330 -
Mr ou Mme GAUTIER - VANPARYS	PRESENT	Bruno	2620 2.620
Mr ou Mme ESTEVES GOMES-AFONSO CORREIA	PRESENT	Gruia	2570 2.570
Madame Livia GRUIA	PRESENT		1650 1.650
Mr ou Mme HEYNDERICKX	ABSENT		2430 -
Madame Jessica HOFLYK	PRESENT		2150 2.150
Monsieur Eric LAMIROY	ABSENT		1640 -
Monsieur ou Madame LEMOINE	ABSENT		2410 -
Monsieur Alfonso MANSO	PRESENT		2010 2.010
Mr ou Mme MARGAGLIOTTI - CIPRI	PRESENT		1630 1.630
Mr ou Mme MASTROSIMONE- NUCCI	PRESENT		2370 2.370
Mr ou Mme Pierre-Correa	PRESENT		1690 1.690
Mme MASSAOUI ou Mr VAN HOOLANDT	PRESENT		1570 1.570
Monsieur VERSTRAETEN et Madame PHILIPPE	PRESENT		1740 1.740
Monsieur Thierry WAMPACH	ABSENT		2590 -
Madame Carmen ANGE	PRESENT	Renault	1260 1.260
Mr ou Mme BAILLIEN-GOKYAR	PRESENT		1500 1.500
Monsieur Marc BODSON	ABSENT		1150 -
Mr ou Mme CIMENTI - SPANGARO	PRESENT		1260 1.260
Monsieur CIULLO	ABSENT		950 -
Madame Tiziana COZZI	ABSENT		1280 -
Madame Pascale DE BACKER	ABSENT		1260 -
Monsieur P.A. de JARACZEWSKI	PRESENT		1280 1.280
Monsieur Serge DE MARREE	PRESENT	Colin	1530 1.530
Mr ou Mme Jean-Marc DE WYNTER - NAGEL	PRESENT		1260 1.260
Mme DERAECCK - SMETS	PRESENT		1380 1.380
Mr ou Mme R. DEVILLEZ-EUGENE	PRESENT		1280 1.280
Mademoiselle DEVOS ou Madame WESEL	PRESENT		1530 1.530
Mademoiselle Cristina DIE MACULET	PRESENT	Juvenois	1260 1.260
Mr DUCHATEAU ou Mademoiselle JACQUES	ABSENT		1240 -
Mr et Mme DURIEUX-BRAGARD	ABSENT		120 -
Mr et Mme DURIEUX-BRAGARD	ABSENT		1140 -
Madame Geneviève GALEZ	PRESENT	Raes	1390 1.390
Madame Daniela GALIANI	ABSENT		1260 -
Mademoiselle GRAHAM	ABSENT		1070 -
Monsieur GUILLAUME	ABSENT		1260 -
Monsieur ou Madame GULLO-BELLOMO	PRESENT		1650 1.650
Mr ou Mme Willy IMBART-RELICH	PRESENT		1240 1.240
Mr R. JUVENOIS ou Mme D. FRANCOIS	PRESENT		1160 1.160
Monsieur Alain KAISER	ABSENT		950 -
Monsieur Franco MICHELETTI	PRESENT	Gullo	1140 1.140
Monsieur Frédéric MICHIELS	ABSENT		1360 -
Monsieur Luc MOREAU	PRESENT		1260 1.260
Madame MOURAU - LIGNON	PRESENT		1430 1.430
Monsieur PROGOULIS	PRESENT		1530 1.530
Mr ou Mme RENAULT- MARTIN	PRESENT		1280 1.280
Madame Monique SACRE	PRESENT		1260 1.260



NOMS	REPRESENTANT	QUOTITES	PRESENTS
Monsieur Laurent SCHMIDT		1260	1.260
Madame Thérèse SOBIESKI	PRESENT	1240	1.240
Madame STROOBANTS	ABSENT	950	-
Monsieur William VANBEGINNE	PRESENT	1430	1.430
Mademoiselle Patricia VANDENBERGE	PRESENT	1240	1.240
Mr ou Mme P. VANDER VELDE - MELAIN	PRESENT	1530	1.530
Monsieur Guy VAN DER HOEDEN	PRESENT	120	120
Monsieur Guy VAN DER HOEDEN	PRESENT	1530	1.530
Mademoiselle Jacomina WATTIMURY	PRESENT	1240	1.240
Monsieur Michel WAUQUIER	ABSENT	1280	-
Monsieur Bernard WULLEMAN	ABSENT	120	-
Totaux		100.000	72.210
Nombre d'absents	20		
Nombre de présents	44		
TOTAL	64		
		<u>Minimum</u>	<u>Réel</u>
Quorum des 75% des quotités		75.001	72.210
			FAUX
Quorum nombre propriétaires		33,0	44
Quorum nombre quotités		50.000	72.210
			OK
			OK

A4i sprl - Rue Potaarde 76 - 1082 BRUXELLES	Date : 18/03/14	Page : 1
BILAN	Exercice : 01/01/13 - 31/12/13	
ACP Clos de la Ballade 1 à 29		

DAREL INFORMATIQUE - 1180 BRUXELLES

Bilan

compte	actif	passif
1000000 - Fonds de roulement		5.514,16
1500200 - Réserve produits divers	0,91	
1600000 - Fonds de réserve		3.164,14
4000000 - Propriétaires		995,03
4400000 - Fournisseurs		1.787,07
4999000 - Compte d'attente	148,33	
5300000 - Banque compte épargne GB	5.593,06	
5500000 - Banque compte à vue GB	5.718,10	
Balance	11.460,40	11.460,40




<u>Budget ordinaire</u>	<u>Budget 2013</u>	<u>Réel 2013</u>	<u>Budget 2014</u>
Frais divers propriétaires	- €	- €	- €
Aménagement jardin clos	500,00 €	- €	500,00 €
Frais de gestion divers propriétaires	750,00 €	1.217,42 €	1.000,00 €
Entretien clos	6.000,00 €	5.904,80 €	6.000,00 €
Entretien Résidence	700,00 €	665,52 €	700,00 €
Entretien RC Résidence	700,00 €	665,48 €	700,00 €
Honoraires syndic occupants	1.100,00 €	1.134,12 €	1.150,00 €
Frais de gestion divers occupants	750,00 €	446,91 €	600,00 €
Frais d'assurances occupants	150,00 €	41,27 €	150,00 €
	10.650,00 €	10.075,52 €	10.800,00 €
<u>Dépenses extraordinaires</u>			
Abattage et Elagage (janvier 2013)	3.500,00 €	4.379,59 €	- €
Elagage poiriers allée centrale			1.800,00 €
<u>Budget Total</u>	14.150,00 €	14.455,11 €	12.600,00 €

Etes vous "pour" ou "contre l'abattage des poiriers de l'allée centrale du Clos (vote 1)?

NOMS		QUOTITES	POUR	CONTRE	ABSTENTION
Mr ou Mme AGUADO-BAUDIL	CONTRE	3.430	-	3.430	-
Monsieur ou Madame BEGA - KAZBERG	POUR	2.530	2.530	-	-
Madame Patricia BESTGEN	CONTRE	2.690	-	2.690	-
Madame Giuseppina BRUNO	CONTRE	1.700	-	1.700	-
Monsieur Marc DENIS	CONTRE	1.690	-	1.690	-
Mme A.TROSHANI ou Mr G.DI FIORE	CONTRE	3.700	-	3.700	-
Madame DIAS - FERNANDES	ABSENT	3.330	-	-	-
Mr ou Mme GAUTIER - VANPARYS	CONTRE	2.620	-	2.620	-
Mr ou Mme ESTEVES GOMES-AFONSO CORREIA	CONTRE	2.570	-	2.570	-
Madame Livia GRUIA	CONTRE	1.650	-	1.650	-
Mr ou Mme HEYNDERICKX	ABSENT	2.430	-	-	-
Madame Jessica HOFLYK	CONTRE	2.150	-	2.150	-
Monsieur Eric LAMIROY	ABSENT	1.640	-	-	-
Monsieur ou Madame LEMOINE	ABSENT	2.410	-	-	-
Monsieur Alfonso MANSO	CONTRE	2.010	-	2.010	-
Mr ou Mme MARGAGLIOTTI - CIPRI	CONTRE	1.630	-	1.630	-
Mr ou Mme MASTROSIMONE- NUCCI	CONTRE	2.370	-	2.370	-
Mr ou Mme Pierre-Correa	CONTRE	1.690	-	1.690	-
Mme MASSAOUI ou Mr VAN HOOLANDT	POUR	1.570	1.570	-	-
Monsieur VERSTRAETEN et Madame PHILIPPE	CONTRE	1.740	-	1.740	-
Monsieur Thierry WAMPACH	ABSENT	2.590	-	-	-
Madame Carmen ANGE	CONTRE	1.260	-	1.260	-
Mr ou Mme BAILLIEN-GOKYAR	CONTRE	1.500	-	1.500	-
Monsieur Marc BODSON	ABSENT	1.150	-	-	-
Mr ou Mme CIMENTI - SPANGARO	CONTRE	1.260	-	1.260	-
Monsieur CIULLO	ABSENT	950	-	-	-
Madame Tiziana COZZI	ABSENT	1.280	-	-	-
Madame Pascale DE BACKER	ABSENT	1.260	-	-	-
Monsieur P.A. de JARACZEWSKI	CONTRE	1.280	-	1.280	-
Monsieur Serge DE MARREE	CONTRE	1.530	-	1.530	-
Mr ou Mme Jean-Marc DE WYNTER - NAGEL	CONTRE	1.260	-	1.260	-
Mme DERAECK - SMETS	CONTRE	1.380	-	1.380	-
Mr ou Mme R. DEVILLEZ-EUGENE	CONTRE	1.280	-	1.280	-
Mademoiselle DEVOS ou Madame WESEL	CONTRE	1.530	-	1.530	-
Mademoiselle Cristina DIE MACULET	CONTRE	1.260	-	1.260	-
Mr DUCHATEAU ou Mademoiselle JACQUES	ABSENT	1.240	-	-	-
Mr et Mme DURIEUX-BRAGARD	ABSENT	120	-	-	-
Mr et Mme DURIEUX-BRAGARD	ABSENT	1.140	-	-	-
Madame Geneviève GALEZ	CONTRE	1.390	-	1.390	-
Madame Daniela GALIANI	ABSENT	1.260	-	-	-
Mademoiselle GRAHAM	ABSENT	1.070	-	-	-
Monsieur GUILLAUME	ABSENT	1.260	-	-	-
Monsieur ou Madame GULLO-BELLOMO	CONTRE	1.650	-	1.650	-
Mr ou Mme Willy IMBART-RELICH	CONTRE	1.240	-	1.240	-
Mr R. JUVENOIS ou Mme D. FRANCOIS	CONTRE	1.160	-	1.160	-
Monsieur Alain KAISER	ABSENT	950	-	-	-
Monsieur Franco MICHELETTI	CONTRE	1.140	-	1.140	-
Monsieur Frédéric MICHIELS	ABSENT	1.360	-	-	-
Monsieur Luc MOREAU	CONTRE	1.260	-	1.260	-
Madame MOURAU - LIGNON	CONTRE	1.430	-	1.430	-
Monsieur PROGOULIS	CONTRE	1.530	-	1.530	-
Mr ou Mme RENAULT- MARTIN	CONTRE	1.280	-	1.280	-
Madame Monique SACRE	CONTRE	1.260	-	1.260	-




Etes vous "pour" ou "contre l'abattage des poiriers de l'allée centrale du Clos (vote 1)?