

Versailles 4 - A.G. Ordinaire du 7 janvier 2014 Entr.N° 0850,115,522

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES DU PAVILLON VERSAILLES 4 Av. de la Héronnière, 102 à B-1160 – BRUXELLES et TENUE LE MARDI 7 JANVIER 2014 à 19 H.00 en la salle « LE SPORTLIFE », Rue des Champs, 69 à 1040 Bruxelles .**

1) Vérification des présences et des représentations.

Présents : 382,5 °/oo Représentés : 260,5 °/oo Représentés non votants : 0 / °/oo

**TOTAL : 643 millièmes**

**TOTAL VOTANTS : 643 millièmes**

Nombre de Copropriétaires présents ou représentés : **31 sur 57**

2) Ouverture de la séance par le Président du Conseil de Copropriété.

Désignation du Président de séance, du secrétaire et des scrutateurs.

Président : Mr Dossche Secrétaire : Mr Nijs Scrutateur : Mr Hespel

3) Approbation du P.V. d'Assemblée 2013.

Pas de remarques dans le délai de 3 mois de la tenue.

4) Approbation des comptes de l'exercice 2012/2013.

**Bilan Financier arrêté au 27 novembre 2013 (joint à la convocation)**

Fonds de roulement : 21387,11 €

Approuvés par 555,3°/oo voix « POUR » 0 voix « CONTRE »  
Abstention : 0

**Budget prévisionnel 2013/2014 (annexé aux présentes) :**

Approuvés par 555,3°/oo voix « POUR » 0 voix « CONTRE »  
Abstention : 0

**Comptes exercice 2012/2013 (joint à la convocation) :**

Approuvés par 555,3°/oo voix « POUR » 0 voix « CONTRE »  
Abstention : 0

5) Rapport d'activités par le Président, le Conseil de Copropriété et le syndic :

a) Travaux courants effectués en 2013.

Tuyauteries diverses et décharges remplacées.

Remises en état placards et caches tuyaux après interventions (afin d'éviter des frais parfois inutiles, une attention particulière doit être portée, lors de chaque rénovation, pour rendre les placards et caches tuyaux démontables)

Réfection dallage cuisine conciergerie (suite)

Remplacement général des compteurs d'eau chaude et froide, et de leurs vannes en amont.

Sécurisation grille galerie des garages  
Remplacement serrure local à vélos  
Dégraissage général des parkings extérieurs suite à une fuite d'huile par véhicule inconnu.  
Curages des égouts communs  
Reprise de la désinsectisation de l'immeuble  
Remplacement de vannes pieds de colonnes de chauffage  
Remplacement de vitres de séparation de terrasses endommagées  
Gestion sinistres dégâts d'eau affectant 3 appartements  
Etudes et établissement des projets de modernisation des Halls d'entrée.

b) Rénovation des Halls d'entrée de l'immeuble :

Terminés et réceptionnés provisoirement en décembre 2013.

Des réglages et remarques de finitions sont sous la surveillance du Conseil de Copropriété et de l'architecte Monsieur Costa.

La vidéophonie a été installée et raccordée pour les copropriétaires qui le désiraient. Le supplément prévu par poste individuel était et a été, de 265 € par appareil.

A NOTER : Toute demande de placement d'un récepteur vidéophone qui serait souhaité dans le futur, pourra être acceptée par la firme A.V.S., AU PRIX DU TERMINAL AU MOMENT DE LA COMMANDE. L'ancien parlophone « classique » en place sera déposé mais ne sera pas récupérable.

Il est important de relever les importantes collaborations de Monsieur Jeener qui est intervenu dans les choix et critères techniques à déterminer, principalement pour les dimensions et la disposition des boîtes aux lettres, les systèmes de télécommande des accès, contrôles portes, etc...

Suite à l'intervention de Mr Jeener, l'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité, la condamnation éventuelle de la boîte aux lettres n°15 (non attribuée). Cette condamnation serait réalisée dans le cas d'une modification du positionnement de la caméra actuellement intégrée dans le tableau des sonnettes.

c) Fonds de réserve – Evolution et prévisions :

**80701.74 € au 30 juin 2013**

**25590.30 € au 2 décembre 2013**, avec 16228.30 € immobilisés « extérieurs »

**555,3%oo voix « POUR »      0 voix « CONTRE »**

**Abstention : 0**

Appels provisionnels pour charges courantes et fonds de Réserve  
**Maintenus aux niveaux actuels**

**555,3%oo voix « POUR »      0 voix « CONTRE »**

**Abstention : 0**

d) Equilibre financier :

Le cumul de facturation des travaux extraordinaires réalisés en fin 2013, a nettement mis en difficulté le « disponible » financier de l'ACP. Des priorités de règlement ont dues être établies par le syndic. On peut estimer qu'en fin de ce premier trimestre 2014 (trim.3 2013/2014), et pour autant que les appels de fonds habituels soient régulièrement honorés par les copropriétaires, la situation sera à nouveau beaucoup plus sereine.

Cependant, un problème récurrent découle des appels provisionnels (?) à terme échu, donc avec des dépenses à payer AVANT réception des fonds, ainsi que d'un Fonds de ROULEMENT (+/-21000 €) devenu en 2014, largement inférieur à la moyenne des charges trimestrielles courantes de +/- 35000 €).

6) Chauffage et Parc :

a) Gestion et maintenance

b) Investissements.

Renouvellement des 4 chaudières communes : Les études sont terminées et l'entrepreneur a été désigné par les responsables « Chauffage Baulieu », soit Société SPIE pour un devis de 259300 € (htva 6%).

Exécution au printemps 2014. En préliminaire, le désamiantage des installations en chaufferie par une société spécialisée et pour un montant de +/- 12000 €, débutera sous peu.

Les travaux de couverture, d'isolation, etc ... du bâtiment de chaufferie ainsi que son adaptation à la législation actuelle, sont envisagés pour la fin 2014.

Les budgets prévus par les Présidents et syndics des 8 pavillons devraient être respectés. La réserve « spéciale stratégique » de 20000 € maintenue par l'entité « Chauffage » depuis +/- 5 ans n'est plus nécessaire (vu les nouveaux équipements en commande), et sera intégrée au Fonds de Réserve à utiliser pour les travaux précités.

**555,3%oo voix « POUR »**

**0 voix « CONTRE »**

**Abstention : 0**

Pour faire face aux dépenses prévues dans le cadre des travaux « chaufferie » et pour régulariser la situation relevée au point 5.d), la proposition suivante est faite :

- 3 appels en 02, 04 et 05 de 5.000 euros
- Maintien de l'appel en fonds de réserve à 10.500 euros jusqu'au 30/09/2014
- Mandat pour appeler 10.000 euros en 09/2014 si nécessaire

**555,3%oo voix « POUR »**

**0 voix « CONTRE »**

**Abstention : 0**

c) Rôle de garde des concierges

**Par décision des 8 présidents et syndics du Parc, depuis le 01 janvier 2014, les rôles de garde des concierges sont supprimés !**

7) Décharge au Conseil de Copropriété, au Président et au syndic :  
**Approuvée par 555,3°/oo voix « POUR » 0 voix « CONTRE »**  
**Abstention : 0**

8) Dispositions à prendre, suite à la nouvelle loi sur les Copropriétés  
a) Modification des Statuts du Versailles 4 : toujours en cours car doit être géré au niveau du Parc

b) Montant minimum pour appels d'offres multiples  
**Travaux estimés supérieurs à 12500 €**  
**Maintenu :**  
**555,3°/oo voix « POUR » 0 voix « CONTRE »**  
**Abstention : 0**

c) Un inventaire amiante doit être réalisé. Point reporté à une date ultérieure.

9) Problèmes d'humidité et dégâts d'eau :  
a) Travaux, FINALITES et FINANCEMENT

b) Gestion des sinistres, dégâts et conséquences assurances :  
La compagnie d'assurances signale qu'elle pourrait ne plus intervenir en cas de nouveau sinistre sur certaines canalisations.

c) Etanchéité des terrasses Héronnières, problème signalé par Mme Ryszko :  
Le lit de pierre semble ne pas être parfaitement étanche au niveau de certaines terrasses, ce qui entraîne des problèmes d'étanchéité.  
En fonction de l'évolution, il faudra envisager d'examiner cela de manière plus approfondie.

**555,3°/oo voix « POUR » 0 voix « CONTRE »**  
**Abstention : 0**

10) Désignation du prochain Conseil de Copropriété, de son Président et du Commissaire aux comptes.

Les membres du Conseil de Copropriété « sortant » sont démissionnaires et rééligibles.

Monsieur E. Dossche informe l'Assemblée, qu'il présente ce soir pour la dernière fois, sa candidature à un mandat au sein du Conseil. Il souhaite vivement que des candidats à sa succession (en 2015) se manifestent en ce début d'année, afin de pouvoir transmettre dans les meilleures conditions, toutes les informations possibles relatives à la gestion de l'ACP Versailles 4.

Sont élus :

**Monsieur Dossche**      **Président du Conseil de Copropriété**  
555,3%oo voix « POUR »      0 voix « CONTRE »  
**Abstention : 0**

**Madame Hespel**      **Assesseur dans le Conseil de Copropriété**  
555,3%oo voix « POUR »      0 voix « CONTRE »  
**Abstention : 0**

**Madame Devaux**      **Assesseur dans le Conseil de Copropriété**  
555,3%oo voix « POUR »      0 voix « CONTRE »  
**Abstention : 0**

**Monsieur Nijs**      **Vérificateur aux Comptes de la Copropriété Versailles 4**  
555,3%oo voix « POUR »      0 voix « CONTRE »  
**Abstention : 0**

11) Désignation du syndic :

555,3%oo voix « POUR »      0 voix « CONTRE »  
**Abstention : 0**

Hageco SPRL est élu aujourd'hui pour une durée de 15 mois, à la fonction de syndic mandaté de « l'ACP Versailles 4 ».

12) Divers :

- Mr de Brouwer fait part de son « étonnement » quant à la date choisie pour la dernière vidange des canalisations chauffage (en décembre).  
Justifications techniques et organisationnelles données par Mr Dossche et Mr Colart.

- Prestations de Mme Tomaz durant le chantier de rénovation des halls d'entrée.  
A l'occasion du cocktail annuel, nous remercierons Mme Tomaz

555,3%oo voix « POUR »      0 voix « CONTRE »  
**Abstention : 0**

- Mr Laurent suggère l'installation d'une plaque identifiant de manière plus claire l'immeuble au niveau de la rue.

- Les détecteurs incendie sont encrassés et ne fonctionnent plus correctement. Possibilité de souscrire à un abonnement d'entretien de ceux-ci (modalités à définir). Mandat donné par l'Assemblée Générale au syndic pour la concrétisation éventuelle de celui-ci

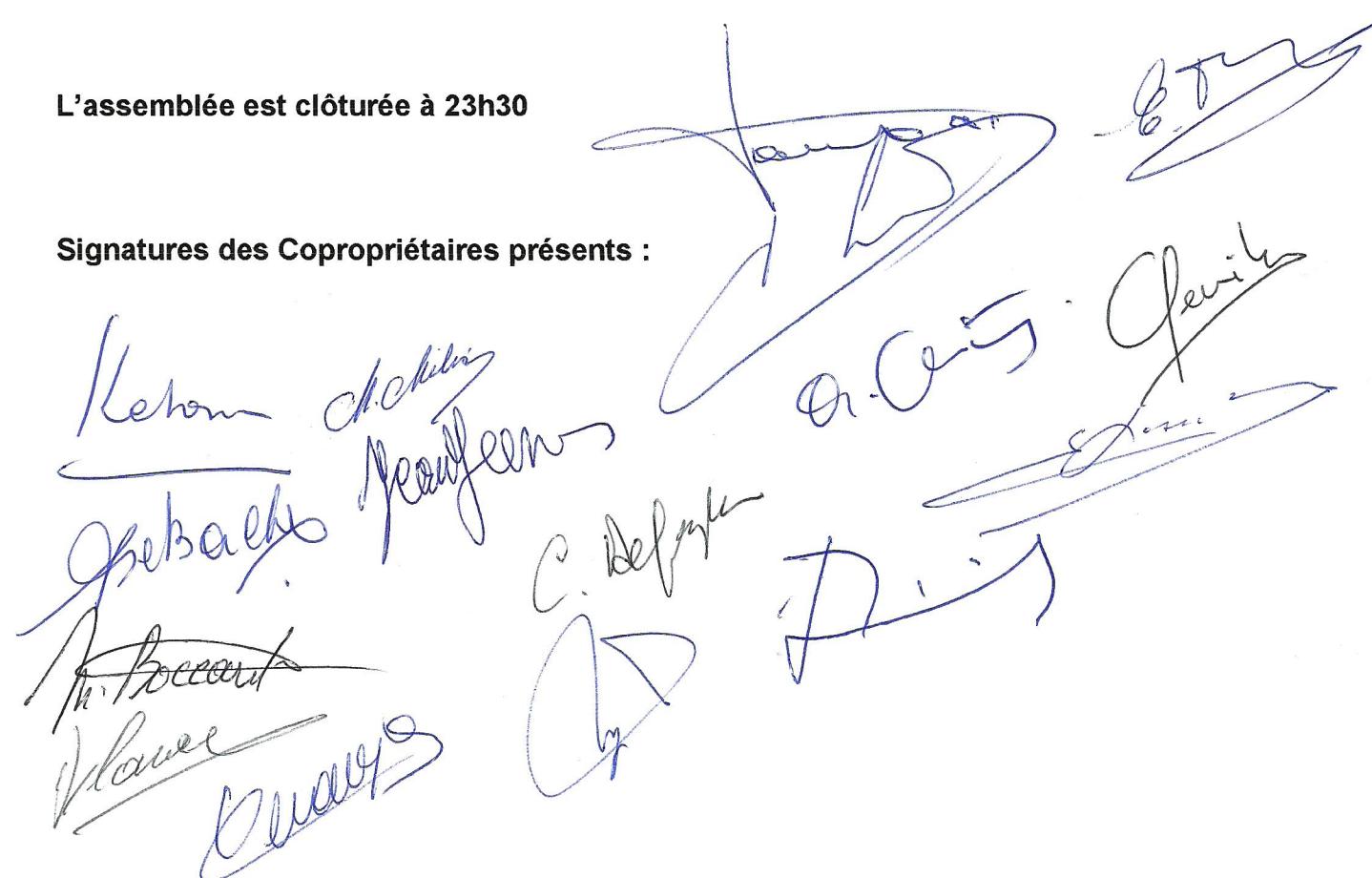
555,3%oo voix « POUR »

0 voix « CONTRE »

Abstention : 0

- Possibilité de réduire le bruit des tondeuses à gazon et des chasse feuilles ? Ce point sera abordé avec Mr de Barquin par Mr Colart.
- Quid suivi du matériel installé lors de la rénovation des halls d'entrée?

L'assemblée est clôturée à 23h30



Annexes : -Budget prévisionnel de l'exercice 2013/2014  
-Bilan financier arrêté au 27 novembre 2013.

HAGECO s.p.r.l.  
Syndic



11/11/2014  
HAGECO S.P.R.L.

arrête au 27 novembre 2013

## BILAN FINANCIER

		ACTIF	PASSIF
BANQUE C.C.	e.b.	9 9229,64	
COMPTE DEPOT	e.b.	4 1006,32	0,00
COMPTE ES	e.b.	9 2738,08	57810,44
DETTE FOURNISSEURS EN COURS		-925,88	25590,30
DETTES FOURNISSEURS ANTETRIEU		16228,30	21387,11
IMMOBIL. EXTERIEURS		0,00	0,00
ARRONDIS		0,10	0,00
IMPAVES APPELS SPECIAUX		0,00	0,00
AVANCES FOURNISSEURS		662,9	662,9
CRÉANCES PERDUES		352,54	352,54
REGUL. PROPR. ANTETRIEU		31309,85	43660,06
TOTAL		104524,87	104524,87
EXERCICE EN COURS		58554,62	58554,62
FACTURES FOURNISSEURS		36008,56	ACOMPTES COPROPR.
AFFECTE AU F. RESER		21114	43660,061
SOLDE PROPR.		79668,62	79668,621

D. COLLART  
I.P.I. 100-769  
CIBRU 40 8790

AV. du XI Novembre 55,  
1040 BRUXELLES  
Tél. 02.733.35.95  
Fax. 02.733.35.48

HAGECCO S.P.R.L.  
A.M. du XI Novembre 55, B, 12  
1040 BRUXELLES  
Tél. 02.733.35.95  
Fax. 02.733.51.48  
D. COLLART

4108 / 8108

LIBELLE	BUDGET ENGAGE	DISPONIBLE	%ENGAGES	GERANCE	CONCERGERIE	ASSURANCES	DIVERS	CONSOMM.RESEAUX - C	ASCENSEURS	ENTRETIEN	APPTEL PARC	INTERV.CHAUFFAGE V.	CHAUFFAGE ACCOMPTE	TOTAL:	
====	====	====	====	0,4803979	0,396957	0,7597347	0,5041956	0,45849	0,7866829	1,379795	0,2321429	0,03233	0,196858	0,4000356	
====	====	====	====	9500	4564	4936	4564	30000	11909	18091	11396	15000	11396	11396	140000
====	====	====	====	0,4803979	0,396957	0,7597347	0,5041956	0,45849	0,7866829	1,379795	0,2321429	0,03233	0,196858	0,4000356	
====	====	====	====	0,4803979	0,396957	0,7597347	0,5041956	0,45849	0,7866829	1,379795	0,2321429	0,03233	0,196858	0,4000356	