

**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 13 JANVIER 2015 à 19 H.00 en la  
salle « LE SPORTLIFE », Rue des Champs, 69 à 1040 Bruxelles .**

**Ordre du jour :**

- 1) Vérification des présences et des représentations.

**Présents : 476 ‰ Représentés : 191,5 ‰**

**Représentés non votants : 0 ‰**

**TOTAL : 667,5 millièmes**

**TOTAL VOTANTS : 667,5 millièmes**

**Nombre de Copropriétaires présents ou représentés : 36 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**

**Scrutateurs : Mme Devaux, Mr Hespel et Mr Nijs**

- 3) Approbation du P.V. d'Assemblée 2014.

**Pas de remarques dans le délais de 3 mois de la tenue.**

- 4) Approbation des comptes de l'exercice 2013/2014.

**Budget en équilibre joint à la convocation**

**Bilan Financier arrêté au 12 décembre 2014**

**Approuvés par 667,5 millièmes « POUR »**

**0 « CONTRE »**

**Abstention : 0**

**Budget prévisionnel 2014/2015 :**

**Approuvés par 667,5 millièmes « POUR »**

**0 « CONTRE »**

**Abstention : 0**

**Comptes exercice 2013/2014 :**

**Approuvés par 667,5 millièmes « POUR »**

**0 « CONTRE »**

**Abstention : 0**

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

a) Travaux courants effectués en 2014.

- Gestion et réfections diverses suite à des sinistres dégâts d'eau.
- Remplacement d'une section de colonne chauffage aux 5me et 6me étage centraux
- Curages des égouts communs
- Désinsectisation de l'immeuble.
- Remplacement de vitres de séparation de terrasses endommagées
- Adaptation des caméras couplées aux vidéophones par « couverture » du Hall
- Adaptation du pied de la collecte de chute d'eau fécale centrale.
- Dépannages électriques divers
- Renouvellement des décorations florales aux abords immédiats de l'immeuble et dans le Hall (Conseil de Copropriété).
- Suivi et gestion des travaux de rénovation des Halls et parlophonie.
- Suivi collégial (8 syndics) des travaux « Chaufferie », et de révision des Statuts.
- Remplacement de vannes sanitaires communes
- Entretien et remise en état de la détection de fumée de l'immeuble
- Remplacement d'extincteurs endommagés
- Ramonage des cheminées communes (oct.2014)

b) Fin de rénovation des Halls d'entrée de l'immeuble

c) Fonds de réserve – Evolution et prévisions :

9528,57 € au 30 juin 2014

**25565,91 € au 12 décembre 2014**, avec 7544,82 € immobilisés « extérieurs »

**667,5 millièmes « POUR »**

**0 « CONTRE »**

**Abstention : 0**

Appels provisionnels pour fonds de Réserve

**Majorés de 3,18euros/trimestre/millième en 2015 et 2016 (soit 8 appels)**

**667,5 millièmes « POUR »**

**0 « CONTRE »**

**Abstention : 0**

Appels provisionnels pour charges courantes maintenus à leur niveau actuel

**667,5 millièmes « POUR »**

**0 « CONTRE »**

**Abstention : 0**



- Equilibre financier :

Le Fonds de Roulement a été revalorisé par décision de l'Assemblée Générale des Copropriétaires en janvier 2014, et se chiffre aujourd'hui à 36 388.61 €. Cette initiative a permis d'atteindre un équilibre pour nos liquidités et une meilleure souplesse dans la gestion de l'ACP.

Néanmoins, le Fonds de Réserve devrait à nouveau et dans la mesure du possible, être abrité par les carnets de dépôts de la Copropriété, dès après le règlement des régularisations 2013/2014 fin février prochain.

6) Chauffage et Parc :

a) Gestion et maintenance : voir PV. « Chauffage » annexé à la convocation d'AG.

Les travaux de rénovation sont terminés, et les nouvelles installations opérationnelles.

Un sas d'entrée et/ou de fuite a été réalisé depuis la chaufferie vers la galerie des garages R1/R2, svt. recommandations des Services de sécurité de la Région de Bruxelles (Pompiers).

Après consultation de différentes entreprises de maintenance et suivant Cahier des Charges établi par l'Ingénieur Conseil Mr. Schnock, la Commission Chauffage a décidé de confier à la société Elaerts de Virginal, la conduite, l'entretien et les dépannages des installations communes de chauffage et de distribution d'eau sanitaire du Parc de Beaulieu à dater du 15 janvier 2015. La société TEM n'a donc plus été retenue par une majorité des 8 syndics.

Le contrat de base se chiffre à environ 14 500 €, et inclus le contrôle des vannes en « pieds de colonnes » des bâtiments.

b) Investissements.

Les bétons de l'ossature du bâtiment « chaufferie » doivent encore être remis en état, et l'étanchéité en périmètres des prises d'air doit être revue.

Tous les prix restent dans les budgets prévus. Financièrement, les Fonds de Réserve des 8 Pavillons doivent encore provisionner 80 000 €, soit 10 000 € pour notre immeuble.

**Les Copropriétaires de l'ACP Versailles 4 donnent leur accord sur ces deux points, par**

**667,5 millièmes « POUR »**

**0 « CONTRE »**

**Abstention : 0**



c) Fermeture entrée parking

Dans le cadre de l'analyse de la fermeture de l'entrée du parking, les copropriétaires donnent leur accord pour confier au conseil de copropriété et au syndic le soin de mener les études et la gestion de ce « dossier » par

**667,5 millièmes « POUR »**

**0 « CONTRE »**

**Abstention : 0**

7) Décharge au Conseil de Copropriété, au Président et au syndic

**Approuvés par 667,5 millièmes « POUR » 0 « CONTRE »**

**Abstention : 0**

8) Dispositions à prendre, suite à la nouvelle loi sur les Copropriétés

a) Modification des Statuts du Versailles 4

Ces travaux ont été confiés en 2012 par les Conseil de Copropriétés et syndic des huit pavillons composant le « Parc de Beaulieu », à Maître Hayet (Notaire). Monsieur J. de Barquin, syndic « Parc », supervise ces opérations et fait rapport aux syndic des 8 ACP. Les choses suivent leur cours, tenant compte des difficultés administratives et juridiques importantes créées par l'intégration en des Statuts individuels d'immeubles, des sous-entités « Chauffage » et « Parc » impliquant des responsabilités et obligations communes à tous.

b) Montant minimum pour appels d'offre multiple :

**Travaux estimés supérieurs à 12500 €**

**Maintenu par 667,5 millièmes « POUR » 0 « CONTRE »**

**Abstention : 0**

9) Désignation du prochain Conseil de Copropriété, et du Commissaire aux comptes.

Les membres du Conseil de Copropriété « sortant » sont démissionnaires et seule Madame M. Devaux se représente pour un nouveau mandat.

Monsieur E. Dossche, après plus de 20 ans comme Président du Comité de gérance et Conseil de Copropriété, et bien plus encore comme membre actif dans ces Comités, a décidé de prendre un repos amplement mérité et n'est donc plus candidat à sa succession. L'A.G. de ce 13 janvier 2015 est appelée à voter pour les candidats tel que mentionné dans la convocation à la présente Assemblée.

Sous le contrôle des **scrutateurs** désigné par l'A.G., **Mme Devaux, Mr Hespel et Mr Nijs**, de Monsieur Dossche et de D. Collart, sont élus par scrutin à majorité absolue et suivant bulletins de votes consignés chez le syndic :

**Madame Devaux**

**356,5 millièmes « POUR »**

**millièmes « CONTRE »**

**Abstention :**

**Monsieur Schots**

**638,5 millièmes « POUR »**

**millièmes « CONTRE »**

**Abstention :**

**Monsieur Decreton**

**497 millièmes « POUR »**

**millièmes « CONTRE »**

**Abstention :**

**Mme Blauwaert (498 millièmes « POUR » lors du vote) sera suppléante en cas de nécessité.**

**Le nouveau Conseil de Copropriété choisi Monsieur Schots comme son Président.**

**Monsieur NIJS est élu Vérificateur aux Comptes de la Copropriété Versailles 4**

**667,5 millièmes « POUR »**

**millièmes « CONTRE »**

**Abstention :**

**Monsieur HESPEL est élu Secrétaire du Conseil de Copropriété de l'ACP Versailles 4**

**646 millièmes « POUR »**

**millièmes « CONTRE »**

**Abstention :**

**CES CINQ MANDATS NON REMUNERES. SONT EXERCES A TITRE BENEVOLE.**

10) RENOVATION DES TERRASSES AVANT et DES GARDE-CORPS

Des coulées d'eau sont visibles sous les ciels de terrasses avant à de nombreux endroits, mais principalement aux niveaux supérieurs de l'immeuble. Des premiers examens après décapages des revêtements de sol et de plafonds aux +11 et +12, laissent à penser que les infiltrations proviennent des bandeaux de terrasses non étanches, vu les « lits de pierre » et les ancrages de garde-corps défectueux. Un architecte spécialisé a été consulté à ce sujet, ainsi que Rebeton pour avis et devis estimatif des réfections. Il est à noter que la réglementation sur les garde-corps impose maintenant de toutes nouvelles normes de sécurité. Tous travaux entamés sur ces éléments impliquent OBLIGATOIREMENT leur mise en conformité, càd. dans notre cas, leur remplacement complet. (+/- 100 000 €)

a) Situation et propositions techniques

Le Conseil de Copropriété soumet à l'Assemblée :

- Poursuite des études par le Bureau d'Architecture Franche – Mr. Iodice :  
prix +/- 2000 € (hors surveillance d'un futur chantier éventuel)

**667,5 millièmes « POUR »      0 « CONTRE »**

**Abstention : 0**

- Principe des travaux à prévoir :

**667,5 millièmes « POUR »      0 « CONTRE »**

**Abstention : 0**

Remarque : Mr de Brouwer attire l'attention sur l'obligation d'obtenir différents avis quant à la réalisation de ces travaux.

b) Financement

**667,5 millièmes « POUR »      0 « CONTRE »**

**Abstention : 0**

Les modalités de réalisation et de finalisation du chantier seront évaluées lors d'une prochaine AG

c) Remise en état des ciels de terrasse

La priorité est donnée à la réalisation de la remise en état des terrasses du 12<sup>ème</sup> étage.



11) Désignation du syndic :

**Hageco sprl, représenté par D. Collart, est candidat et reçoit mandat de syndic de l'ACP Versailles 4 pour une nouvelle période de 15 mois (à dater de ce 13 janvier 2015) par**

**667,5 millièmes « POUR »      0 « CONTRE »**  
**Abstention : 0**

12) Divers :

- Souhait de Mme Tomaz de disposer d'un support papier qui rappelle le règlement pour l'utilisation des ascenseurs (ex: déménagements le week-end), pour le respect de la préservation des communs, pour l'installation d'élévateurs, pour la réalisation de « gros » travaux,...
- Nécessité de rendre visible le n° de l'immeuble à front de rue.



L'assemblée est clôturée à 23h40

Signatures des Copropriétaires présents :

*Yvan Jeun*  
*A. Delabau*  
*J. Meunier*  
*A. Boreaut*  
*Sebaech*  
*Richard*  
*C. Dupont*  
*Quays*  
*de Bréville*  
*Letour*

V4PVag15

HAGECO S.P.R.L.  
Av. du XI Novembre 55, B. 12  
1040 BRUXELLES  
Tél. 02.733.35.95  
Fax. 02.733.51.48

HAGECO s.p.r.l.  
Syndic

*D. COLLART*  
*le 13/1/2015*

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

**BILAN FINANCIER**

arrêté au 12 décembre

2014

<b>ACTIF</b>			<b>PASSIF</b>
BANQUE C.C. e.b.	14	8671,47	
COMPTE DEPOT e.b.	4	1008,78	
COMPTE ES e.b.	3	253,10	
		0,00	
			14947,67
			5573,99
			<b>25565,91</b>
		0,00	<b>36388,61</b>
IMMOBIL. EXTERIEURS		7544,82	
ARRONDIS		0,20	0,00
IMPAYES APPELS SPECIAUX		0,00	0,00
			0,00
AVANCES FOURNISSEURS		0	
CREANCES PERDUES		0,00	
REGUL. PROPR. ANTERIEURES		30697,70	
REGUL. PROPRIETAIRE 2014/2015		<b>34300,12</b>	
<b>TOTAL</b>		<b>82476,18</b>	<b>82476,18</b>

<b>EXERCICE EN COURS</b>			<b>ACTIF</b>	<b>PASSIF</b>
FACTURES FOURNISSEURS			52872,96	
				<b>39686,84</b>
AFFECTE AU F. RESER 2014/2015		21114,00		
		0,00		34300,12
			<b>73986,96</b>	<b>73986,96</b>

DETTE FOURNISSEURS EN COURS  
 DETTES FOURNISSEURS ANTERIEU  
**FONDS RESERVE**  
**FONDS ROULEMENT**

AVANCES COPROPRIETAIRES

0,0

ACOMPTES COPROPR.

SOLDE PROPR.

0,0

**HAGECO S.P.R.L.**

Av. du XI Novembre 55, B. 12  
 1040 BRUXELLES  
 Tél. 02.733.35.95  
 Fax. 02.733.51.48

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