

Association des copropriétaires  
à la résidence LE LEMAN  
Avenue H. Dunant 4  
1140 - BRUXELLES  
N° BCE : 0850.133.734



C/O Lamy Belgium sa  
Agence Basilix  
515 avenue Charles Quint  
1082 - BERCHEM-SAINTE-AGATHE  
N° BCE : 0430 800 556

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 2<sup>ème</sup> SEANCE  
TENUE LE 23/06/2014 A 18H30 HEURES A LA SALLE EPIPHANIE**

**Après avoir vérifié les présences, les procurations et les droits de vote, l'assemblée compte :**

22 Copropriétaires présents sur 66	33450 /	99700	33,55%
14 Copropriétaires représentés sur 66	21400 /	99700	21,46%
<b>36 Copropriétaires représentés sur 66</b>	<b>54.850 /</b>	<b>99.700 quotités (soit 55%)</b>	

L'assemblée a été régulièrement convoquée une première fois en date du 21/03/2014 afin de tenir sa réunion annuelle statutaire le 07/04/2014. A cette première séance, il a été constaté que le double quorum prévu par la loi du 30.06.1994 sur la copropriété n'était pas atteint. En conséquence, l'assemblée générale n'a pu délibérer sur son ordre du jour. Un procès-verbal de carence tenant lieu de nouvelle convocation a été adressé à tous les copropriétaires en date du 06/06/2014 avec référence au même ordre du jour que celui de la première convocation. Conformément à la loi en vigueur, cette deuxième séance de l'Assemblée générale peut donc valablement délibérer sur son ordre du jour quel que soit le nombre de propriétaires présents ou représentés et quel que soit le nombre de quotités qu'ils représentent.

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, a reçu un/des bulletin(s) de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il a été invité à se prononcer au cours de la présente réunion. Un exemplaire de ce(s) bulletin(s) de vote restera annexé au présent procès-verbal.

**Seuls les points numérotés et matérialisés en caractères sur fonds noir ont été soumis au vote de l'assemblée générale et repris, à ce titre, dans le présent procès-verbal des décisions.**

**Extraits de l'article 577-6 régissant les votes en assemblée générale :**

- § 8. Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.  
**Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.**
- § 9. Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.
- § 10. Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

**N° ANNEXE(S) JOINTE(S) AU PRESENT PROCES-VERBAL**

Ce(s) document(s), complétés de l'ordre du jour commenté, constituent des annexes faisant partie intégrante du présent procès-verbal des décisions, auxquelles il y a lieu de se référer pour la présentation des points s'y rapportant.

**1. Désignation du Président de l'assemblée générale, qui doit être copropriétaire**

**C'est avec une très large majorité que l'assemblée générale accepte la désignation de M. Octave pour assurer la présidence de la présente séance.**

**2. Désignation du secrétaire**

**C'est avec une très large majorité que l'assemblée générale accepte la désignation de M. Preti pour assurer le secrétariat de la présente séance.**

La séance est ouverte à 18h30 heures sous la présidence de M. Octave, assisté des membres du conseil de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic, la SA Lamy Belgium - Agence Basilix, représentée par Mélanie Vila Gomez, gestionnaire, qui rédige le présent procès-verbal.

Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

L'ordre du jour, tel qu'il figure dans la convocation, est ensuite abordé. Après délibérations, l'assemblée générale prend **les décisions suivantes**, issues du dépouillement des bulletins de vote.

N° OJ	RESOLUTION SOUMISE AU VOTE	QUORUM REQUIS	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS	
4.2.	Approbation des comptes	50,00%	42700	6150	4450	87,41%	accepté
5.1.	Décharge cc	50,00%	53300	0	0	100,00%	accepté
5.2.	Décharge commissaire	50,00%	53300	0	0	100,00%	accepté
5.3.	Décharge Syndic	50,00%	21300	20050	7800	51,51%	accepté
6.1.1.	Candidature cc M. Octave	50,00%	53300	0	0	100,00%	accepté
6.1.2.	Candidature cc M. Morales	50,00%	53300	0	0	100,00%	accepté
6.1.3.	Candidature cc M. Guillen	50,00%	47250	1500	0	96,92%	accepté
6.1.4.	Candidature cc M. Preti	50,00%	48750	0	0	100,00%	accepté
6.2.1.	Cand. commissaire M. Octave	50,00%	48550	0	0	100,00%	accepté
6.2.2.	Vote sans objet						
6.3.	Mandat cc choix commissaire pro.	75,00%	51750	0	0	100,00%	accepté
6.4.	Mandat cc choix expert	75,00%	45600	0	0	100,00%	accepté
7.1.1.	Mandat syndic LAMY BELGIUM	50,00%	4550	42750	4500	9,62%	refusé
7.1.21	Candidature syndic n°1 My IMMO	50,00%	34850	7750	4350	81,81%	accepté
7.1.22	Candidature syndic n°2 7 IMMO	50,00%	10900	12000	4350	47,60%	refusé
7.1.3.	vote sans objet						
7.1.4.	Mandat contrat récurrent	50,00%	47100	0	0	100,00%	accepté
7.1.5.	vote sans objet						
8.1.	Renouvellement enveloppe € 3.000,00	75,00%	46950	1500	0	96,90%	accepté
8.2.	Approbation adaptation acte de base	50,00%	47250	0	1350	100,00%	accepté
8.3.	vote sans objet						
8.4.	Nouv. cylindre porte gge	75,00%	48850	0	1250	100,00%	accepté
8.5.	vote sans objet	75,00%	3100	0	0	100,00%	accepté
8.6.	Infiltration façade latérale	75,00%	36650	0	8800	100,00%	accepté
9.1.	vote sans objet	75,00%	1300	0	0	100,00%	accepté
10.1.	vote sans objet	75,00%	1300	0	0	100,00%	accepté
11.1.	vote sans objet	50,00%	1500	0	0	100,00%	accepté
12.2.	Apport fonds de réserve € 50.000,00	50,00%	48500	0	0	100,00%	accepté
12.3.	Financement dépenses AG	50,00%	48600	0	0	100,00%	accepté

Les précisions suivantes, issues du débat intervenu en séance, complètent, d'une part l'information des copropriétaires communiquée en annexe de la convocation et, d'autre part, la formulation des points reprise sur le(s) bulletin(s) de vote pour former avec elle la résolution soumise à l'approbation de l'assemblée générale.

### 3. Rapport sur l'exercice écoulé

Pour tous ces points, il y a lieu de se référer à l'ordre du jour commenté.

### 4. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01/01/2013 au 31/12/2013)

#### 4.1. Rapport du commissaire aux comptes

En exécution du mandat qui leur a été conféré lors de la dernière assemblée générale, Monsieur Bouvard et Monsieur Octave, qui ont procédé à la vérification des comptes de l'exercice clôturé, déclarent

- Monsieur Bouvard, expert-comptable n'avoir relevé ni erreur ni omission. En conséquence, il recommande l'approbation des comptes.
- Monsieur Octave

a souhaitez déléguer cette tâche au bureau Crowe Howath, Callens, Pirenne, Theunissen & Co qui a fait l'exposé de ses remarques lors de l'AG.

#### 4.2. Approbation des comptes – Majorité absolue

**Résolution 4.2. :** L'approbation des comptes du 01/01/2013 au 31/12/2013 est soumise aux votes de l'assemblée générale.

### 5. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice

#### 5.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

**Résolution 5.1.:** la décharge aux membres du conseil de copropriété pour l'exercice du 01/01/2013 au 31/12/2013 est soumise aux votes de l'assemblée générale.

#### 5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

**Résolution 5.2.:** la décharge aux commissaires aux comptes pour les comptes du 01/01/2013 au 31/12/2013, est soumise aux votes de l'assemblée générale.

#### 5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

**Résolution 5.3.:** la décharge au syndic pour l'exercice du 01/01/2013 au 31/12/2013 est soumise aux votes de l'assemblée générale.

### 6. Elections & mandats

#### 6.1. Mandats des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

Se présentent au suffrage de l'assemblée générale les candidats suivants :

**Résolution 6.1.1.:** La candidature de M. Octave est soumise aux votes de l'assemblée générale.

**Résolution 6.1.2.:** La candidature de M. Morales est soumise aux votes de l'assemblée générale.

**Résolution 6.1.3.:** La candidature de M. Guillen est soumise aux votes de l'assemblée générale.

**Résolution 6.1.4.:** La candidature de M. Preti est soumise aux votes de l'assemblée générale.

#### 6.2. Désignation du commissaire aux comptes (article 577-8/2), qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité absolue

Se présente(nt) au suffrage de l'assemblée le(s) candidat(s) suivant(s) :

**Résolution 6.2.1.:** La candidature de M. Octave est soumise aux votes de l'assemblée générale.

**Résolution 6.2.2.:** vote sans objet

#### 6.3. Mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le commissaire aux comptes professionnel (article 577-8/2), qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité de ¾

**Résolution 6.3.:** Le mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le commissaire aux comptes professionnel est soumis aux votes de l'assemblée générale. Le budget accordé à cette opération ne devra pas dépasser € 1000 tvac.

#### 6.4. Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges (577-8 § 4 13°) – Majorité de 3/4

**Résolution 6.4. :** Le renouvellement du mandat au conseil de copropriété pour choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges est soumis à l'approbation de l'assemblée générale.

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des montants des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à 70 000 €.

### 7. Mandat du syndic

#### 7.1.1. Mandat du syndic : la SA Lamy Belgium / Agence Basilix – Majorité absolue



**Résolution n°7.1.1. :** Le vote porte sur la reconduction du mandat du syndic jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

En cas de vote négatif, le mandat de LAMY BELGIUM prendra fin au 30/06/2014.

**7.1.2. Mandat d'un nouveau syndic proposé par le conseil de copropriété**

Si la majorité requise n'est pas obtenue au point 7.1.1., pour la reconduction du mandat de syndic de Lamy Belgium SA, l'élection d'un nouveau syndic sera soumise au vote de l'assemblée générale.

**7.1.2.1. Candidature Syndic n°1 – Majorité absolue**

**Résolution n°7.1.2.1 :** La candidature du Syndic MY IMMO est soumise aux votes de l'assemblée générale.

**7.1.2.2. Candidature Syndic n°2 – Majorité absolue**

**Résolution n°7.1.2.2 :** La candidature du Syndic « 7 SYNDIC » est soumise aux votes de l'assemblée générale.

**7.1.3. Mise en ligne d'un site internet propre à la copropriété – Majorité absolue**

**Résolution 7.1.3. :** vote sans objet

**7.1.4. Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété – Majorité absolue**

**Résolution 7.1.4. :** Le mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété, est soumis aux votes de l'assemblée générale.

**7.1.5. Marché de l'énergie : mandat au syndic de pouvoir changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz, avec le concours d'un expert en tarification - Majorité absolue**

**Résolution 7.1.5. :** vote sans objet

**8. Projet(s), proposition(s) ou ratification(s) soumis à l'approbation de l'assemblée générale**

**8.1. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 3000 € mise à disposition du syndic, avec l'accord du conseil de copropriété, pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété - Majorité de ¾**

**Résolution 8.1. :** Le renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 3000 € mise à disposition du syndic, avec l'accord du conseil de copropriété, pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété, est soumis aux votes de l'assemblée générale.

**8.2. Approbation de l'adaptation de l'acte de base existant, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur aux articles 577-3 à 577-14 du Code civil – Majorité absolue**

**Résolution 8.2. :** L'Approbation de l'adaptation de l'acte de base existant, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur aux articles 577-3 à 577-14 du Code civil est soumise aux votes de l'assemblée générale.

**8.3. Réparation du revêtement de l'air de manœuvre du parking arrière - Majorité de 3/4**

**Résolution 8.3. :** vote sans objet

**8.4. Remplacement des cylindres donnant accès aux garages - Majorité de 3/4**

**Résolution 8.4. :** Le remplacement des cylindres donnant accès aux garages arrière est soumis aux votes de l'assemblée générale pour un budget de € 500 tvac est soumis aux votes de l'assemblée générale.





**8.5. Placement de verrouillage électromagnétique sur les portes d'entrée ou remplacement de ces dernières. - Majorité de 3/4**

**Résolution 8.5. : vote sans objet**

**8.6. Solution pour les infiltrations en façade - Majorité de 3/4**

**Résolution 8.6. : La vérification des joints souples, trous d'ancrage et hydrofugation de la façade latérale gauche de l'immeuble est soumise aux votes de l'assemblée générale pour un budget maximum de € 10.000,00 tvac.**

**9. Administration et comptabilité : mises au point**

**9.1. Recouvrement forcé des arriérés de charges – Majorité de 3/4**

**Résolution 9.1. : vote sans objet**

**10. Ordre intérieur (rappel)**

**10.1. Rajout d'un article 9 « PARKING SAUVAGE » – Majorité de 3/4**

**Résolution 10.1. : vote sans objet**

**11. Délibération sur la/les proposition(s) déterminée(s) par un/des copropriétaire(s)**

**11.1. Motion de Monsieur Preti – Majorité absolue**

**Résolution 11.1. : vote sans objet**

**12. Comptabilité du nouvel exercice**

**12.1. Information et dispositions à adopter suite à l'entrée en vigueur de la loi du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires**

**12.2. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires (art. 577-8 § 4 18°) – Majorité absolue**

**Résolution 12.2. : La proposition soumise au vote s'entend pour fixer l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours à 50 000 €.**

**12.3. Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale – Majorité absolue**

**Résolution 12.3. : La proposition qui sera soumise au vote s'entend pour un financement des dépenses décidées par l'assemblée générale par le fonds de réserve.**

**12.4. Budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble (art. 577-8 § 4 18°)**

**12.4.1. Approbation du budget – Majorité absolue**

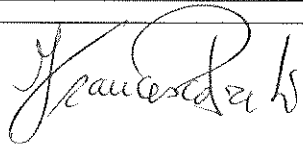
**Résolution 12.4.1. : le budget de €158.000,00 hors dépenses privatives est soumis aux votes de l'assemblée générale.**

Voir le contenu de la colonne située à l'extrême droite du tableau comparatif des dépenses.

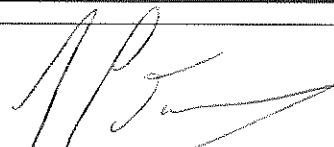


Etabli le 23/06/2014.

Mélanie VILA GOMEZ  
Gestionnaire  
Lamy Belgium sa – Agence Basilix




M. Preti  
Secrétaire



M. Octave  
Président de séance

**Signatures des propriétaires ou des mandataires encore présents en fin de séance**



**Association des copropriétaires de la résidence LEMAN - Assemblée générale du 23/06/2014**

**Noms des propriétaires qui ont voté contre (C) ou qui se sont abstenus (A)**

Nom	4.2.	5.3.	6.1.3.	7.1.1.	7.1.21	7.1.22	7.1.3.	8.1.	8.2.	8.4.	8.6.
ALLARD Claude	C	C		C	C						
ANDRE PORTELA Clarisse				C						A	A
BONIVER c/o ANDRIES Philippe		C		C							
BRUYNDONCKX - CHARLES				C							A
BUELENS Chantal		C		C							
CALLENS Philippe			C	C				C			
CODUYS Julie - MEERT Eric	A	C		A	A	A			A		
COLLARD Valérie				C		C					
DEBROUX Catherine				C							
DELHACHE Christiane	C	C		C	C						
DIERICKX				C							A
FRANCOTTE - STRUYF	A				C						
GERARD		C		C							
GHEORGHU Bogdan				C							
GUILLÉN RUIZ Antonio	A	A		C							
HONNAY Erika					C						
LEFEVRE Patrick		C		A		C					
MASETAN		C		C		C					
MERALI ZUBEDA				C							
MICHELIS Nadine				A	A	A					
MOETGAET DANIELLE	C	C		C	C						
MORALES Victor		C		C							
NEIRYNCK - VANHEMELRYCK		A		C							A
OCTAVE - BEGHIN Cécile & Jean-Sé				C							
OLIVIER - LOOS Alphonsine		A		C							A
POELMANS Jozef				C		C	A				
PRETI Francesco	C	C		C	C						
RANA Selina				C							
VAN DEN BREMPT Augusta-Rosa		C		C		C					
VAN ECKHOUT Marguerite		C		C		C					
VANDER VORST Claudine					A	A					
VANDERLINDEN Paul		A		C							A
VANOVERSCHelde - CONINCKX				C		C					
VIATOUR Luc	A			C			C				

