

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
STATUTAIRE DE LA RESIDENCE GOLF IV

Tenue le 9 janvier 2013

A 19 heures

A Evere – Gemeenschapcentrum Everna – Rue St Vincent

2013.012 PJH/PDM

L'an 2013, le 9 janvier, à 19 heures.

Les copropriétaires de l'immeuble se sont réunis en assemblée générale suivant convocation du syndic à tous les copropriétaires portant la référence 2012.0648 du 20.12.12.

La séance est ouverte par le syndic, la SPRL AGESYN, représentée par P.J. Hoeven, assisté de Mr Van Brussel, Mr Groven et Mr Pauwels, membres du bureau.

Le syndic dépose sur le bureau les feuilles des présences et les procurations qui resteront ci-annexées.

Ensuite le syndic expose :

I. Que la présente assemblée générale a pour ordre du jour :

1. Signature de la liste des présences – contrôle des procurations
2. Désignation d'un président de l'assemblée générale - désignation d'un secrétaire de l'assemblée générale
3. rapport du contrôle des comptes par Mme Francotte-Renard désignée à cet effet par l'AG du 25.01.2012 - approbation du décompte - approbation du bilan - décharge au syndic, au conseil de copropriété et au commissaire aux comptes
4. Désignation d'un commissaire aux comptes
5. Rapport du conseil de copropriété :
 - Tableau comparatif de l'évolution des charges
 - Comparatif des coûts conciergerie / sous-traitance à des prestataires externes – entretien des containers/prix forfaitaire – conciergerie ; état de la question
 - Dispositions d'acte de base – respect – quiétude – chaufferie
6. Débiteurs douteux
7. Signature du procès-verbal

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - VERENIGING VAN MEDEEIGENAARS
GOLF IV

Rue Edouard Dekosterstraat 64
BRUXELLES 1140 BRUSSEL
Rek.nr 001-1679447-65 - BCE 850.309.522

II. Que l'assemblée peut délibérer sur son ordre du jour : il est constaté que 48 propriétaires sur 81 sont présents et/ou représentés, étant 5874/10.000èmes de quotités ou part de copropriété.

III. Que les décisions doivent être prises suivant les dispositions du Code Civil et/ou de l'acte de base.

Ces constatations étant unanimement reconnues exactes, l'assemblée est régulièrement constituée et habilitée à délibérer.

1. Signature de la liste des présences – contrôle des procurations

Le syndic, la SPRL AGESYN, représentée par Pierre-Jean Hoeven, Gérant, accueille les propriétaires présents et pose la question si chacun a signé la liste des présences.

Il y a 48 copropriétaires présents sur 81, représentant ensemble 5874/10.000èmes de copropriété.

Le syndic fait remarquer que les procurations doivent être établies par le donnant de procuration dans sa totalité et que la signature doit être précédée de la mention manuscrite « bon pour pouvoirs », faute de quoi la procuration est nulle. Le syndic profite de l'occasion pour rappeler que le syndic (ou Agesyn Sprl ou P.J.Hoeven ou un membre de son personnel) ne peut pas être porteur de procuration.

2. Désignation d'un président de l'assemblée générale - désignation d'un secrétaire de l'assemblée générale

L'assemblée générale à l'unanimité des voix désigne Mr A. Pauwels comme président de l'assemblée

L'assemblée générale à l'unanimité des voix désigne la sprl Agesyn comme secrétaire de l'assemblée

3. rapport du contrôle des comptes par Mme Francotte-Renard désignée à cet effet par l'AG du 25.01.2012 - approbation du décompte - approbation du bilan - décharge au syndic, au conseil de gérance et au commissaire aux comptes

Madame Francotte-Renard fait rapport du contrôle des comptes, elle n'a aucune remarque à formuler concernant la tenue des comptes ainsi que leur contenu, toutefois, elle attire l'attention de l'assemblée générale sur certaines dépenses, à savoir la dépense concernant les containers. Le conseil de copropriété se penchera sur ce problème avec le syndic.

Syndic/syndicus SPRL AGESYN BVBA - Rue Richard Vandeveldestraat 127 - Bruxelles 1030 Brussel

I.P./B.I.V. 206.963 - T.V.A./B.T.W. 424.106.368 - Re.C./Hr. B 450.718 - Tel. 02/215.49.00 - Fax 02/216.17.46

Membre de la Chambre de Commerce - Membre de la Chambre Immobilière - Membre de la Chambre Syndicale des Professionnels

Administrateurs de biens

Lid van de Kamer van Koophandel - Lid van de Immobiliënkamer - Lid van de Syndicale Kamer van Beroepsbeheerders

A l'unanimité des voix, le décompte et le bilan pour la période du 01.07.2011 au 30.06.2012 sont approuvés.

A l'unanimité des voix, l'assemblée générale donne décharge au syndic, au conseil de copropriété et au commissaire au compte pour la gestion de la période du 01.07.2011 au 30.06.2012.

4. Désignation d'un commissaire aux comptes et définition de sa mission

Il est proposé à l'assemblée générale de confirmer la décision de l'assemblée générale du 25.01.2012 et de confirmer Mme Francotte-Renard comme commissaire aux comptes. L'assemblée générale à l'unanimité des voix confirme cette décision et définit sa fonction comme suit : pointer les factures par rapport au récapitulatif des frais.

5. Rapport du conseil de copropriété :

- Tableau comparatif de l'évolution des charges
- Comparatif des coûts conciergerie / sous-traitance à des prestataires externes - entretien des containers/prix forfaitaire - conciergerie : état de la question
- Dispositions d'acte de base - respect - quiétude - chaufferie

Le rapport ci-après est remis à chaque copropriétaire présent :

ACP GOLF IV - Rue Edouard Dekoster 64 -1140 Evere

Rapport du conseil de copropriété
conformément aux dispositions du code civil
année 2011/2012 (période du 01.07.11 au 30.06.12)

1. Le conseil de copropriété vous informe qu'il a décidé de faire remplacer le revêtement de sol des ascenseurs et ce par la société OTIS pour des raisons de sécurité.
2. Tapis entrée immeuble : le conseil de copropriété vous informe qu'il a décidé de remplacer le paillason à l'entrée de l'immeuble par un paillason ad hoc.
3. Porte accès immeuble arrière : la porte sera remplacée et équipée du même type d'ouverture que celle du rez-de-chaussée. Les badges restent valables.
4. Extincteurs : la société ANSUL a fait savoir que la remise en état et/ou le remplacement des dévidoirs doit se faire. Deux propositions : soit 5 dévidoirs par année, soit tout en une fois. La dépense totale s'élève à +/- 5000 € hors TVA pour un remplacement total ou 1700 € planifié sur 3 ans.
N'oubliez pas que nous sommes tributaires de normes des pompiers. Pour notre sécurité, nous optons pour l'exécution totale en une fois.

5. Le conseil de copropriété se doit d'attirer votre attention sur le fait qu'il faut respecter le calme. Nous habitons tous dans un immeuble.

6. Belgacom câble fibre : Belgacom a fait une proposition pour placer une nouvelle distribution de câbles dans l'immeuble. La proposition n'a pas été retenue.

7. Le conseil de copropriété a examiné le coût de la concierge et/ou la prestation par un prestataire externe (société de nettoyage). La différence de coût est considérable, le prestataire externe (société de nettoyage) est beaucoup plus cher et il reste certaines prestations à confier à d'autres entreprises.

Le conseil de copropriété, avec le syndic, va remanier le planning tout en tenant compte des obligations légales.

8. Comparatif des frais : un comparatif sur les trois dernières années comptables a été établi par le syndic. Il est à retenir que le coût financier du chauffage a augmenté de presque 50 % ainsi que la consommation d'eau privative. Ceci pourrait avoir une influence sur les charges.

9. Etanchéité des terrasses : un traitement d'étanchéité sur la surface existante représenterait un coût de plus d'un million d'euros hors TVA. Si on met en conformité au même moment les gardes-corps, il faut ajouter à cette estimation 200000 euros. Des recherches d'alternatives sont en cours.

Point 1 : budget Inconnu

Point 2 : budget estimé hors TVA à 1250 €

Point 3 : suivant devis du 10.04.2012 de Mertens - rue du Tilleul à 1140 Evere montant total de 10549.12 € (TVAC)

Point 4 : proposition Ansul : 4976 € + 21 % TVA

Point 7 : Concierge :

Coût concierge : 29775.74 €
A majorer du coût container
Et prestations extraordinaires
Eventuelles

société entretien : 55001.76 €
nettoyage vitres : 937.36 €
(limité à 1 prestation par mois
là où les vitres doivent être
Nettoyées toutes les semaines,
Soit un budget de 4278.56 €

Récupération location loge
Concierge 700 €/mois soit
8400 €

A majorer du coût container

Le tableau comparatif dont question ci-dessous au point 8 du rapport du conseil de copropriété est annexé au présent procès-verbal pour en faire partie intégrante.

L'assemblée générale, à l'unanimité des voix, a pris connaissance du rapport du conseil de copropriété.

6. Débiteurs douteux

A ce stade, il n'y a pas eu de raison de reprendre dans le décompte 2011/2012 des débiteurs douteux.

Si tel devait être le cas dans l'exercice 2012/2013, ils seront mentionnés dans le récapitulatif des frais.

7. Signature du procès-verbal

Les copropriétaires présents signent le procès-verbal