

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - VERENIGING VAN MEDEEIGENAARS

GOLF IV

Rue Edouard Dekosterstraat 64

BRUXELLES 1140 BRUSSEL

Rek.nr 001-1679447-65 - BCE 850.309.522

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

Tenue le 20 mai 2015

A 19 heures

A Haren - Salle In Het Poort - rue de Verdun

2015.0211 PJH/PDM

L'an 2015, le 20 mai, à 19 heures.

Les copropriétaires de l'immeuble se sont réunis en assemblée générale suivant lettre du syndic à tous les copropriétaires portant la référence 2015.0134 du 10.04.2015. Il s'agit d'une deuxième convocation, la première assemblée générale convoquée pour le 1<sup>er</sup> avril 2015 n'étant pas en nombre.

La séance est ouverte par Mr Alain Pauwels, assisté de Mr Daniel Groven, membre du bureau.

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

Ensuite Mr Pauwels 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. Dossiers contentieux - rapport et informations
4. Courrier de Mme Francotte-Renard et réponse (en annexe) - rapport du contrôle des comptes par Mme Francotte-Renard désignée à cet effet par l'AG - approbation du décompte - approbation du bilan - décharge au syndic, au conseil de copropriété et au commissaire aux comptes
5. Désignation d'un commissaire aux comptes
6. Disposition acte de base et règlement de copropriété - comportement de certains occupants - courrier de Mme Francotte
7. Démission de Mr Van Brussel en tant que membre du conseil de copropriété - éventuellement nomination d'un membre
8. Terrasses : état de la question
9. 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 s'agit d'une deuxième convocation.

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

Mr PAUWELS, membre du conseil de copropriété, accueille les propriétaires présents et pose la question si chacun a signé la liste des présences.

Il y a 49 copropriétaires présents sur 81, représentant ensemble 6380/10.000èmes de copropriété. A 18 h 45 le nombre de copropriétaires présents est 50, représentant ensemble 6470/10.000èmes.

Réponses au courrier daté 02.03.2015.

Tout d'abord, nous nous devons de constater que ce courrier ne reprend pas l'identité des propriétaires signataires, le numéro de l'appartement et en ordre subsidiaire le nombre de quotités.

1. Les comptes ont fait l'objet de vérification sur les mêmes bases que les années précédentes. Tout copropriétaire qui le désire a la faculté sur rendez-vous de consulter l'archive de l'immeuble, y compris les documents comptables.
2. L'expédition d'un courrier recommandé nécessite une réponse par la même voie.
3. La communication reprise dans le cadre du contrat de la concierge ne concorde aucunement avec le pv de l'assemblée générale de 2012 et de 2013 dont il est donné lecture. Nous répétons ce qui est dit au point précédent : tout copropriétaire a la faculté de consulter l'archive de l'immeuble.
4. Un projet de nouveau contrat sera soumis à l'assemblée générale du mois d'octobre 2015 et ce sur les bases de certaines dispositions du Code Civil, et suivant les usages d'application dans la profession, en annexe de la convocation de cette assemblée générale.
5. L'assemblée générale statutaire est prévue pour le 29 octobre 2015 à 18 h 30.

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

Mr Pauwels demande la désignation d'un président de l'assemblée ainsi que la désignation d'un secrétaire.

Il propose sa candidature comme président.

Il propose que le syndic assume le secrétariat.

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - VERENIGING VAN MEDEEIGENAARS

GOLF IV

Rue Edouard Dekosterstraat 64

BRUXELLES 1140 BRUSSEL

Rek.nr 001-1679447-65 - BCE 850.309.522

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

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

3. Dossiers contentieux – rapport et informations

Mr Pauwels donne la parole à P.J. Hoeven – gérant de la sprl Agesyn, syndic pour son rapport concernant les dossiers contentieux.

Compte-tenu des dispositions légales quant à la protection de la vie privée, tout copropriétaire qui le désire peut prendre connaissance au bureau du syndic, sur rendez-vous, des dossiers contentieux.

Un copropriétaire a été condamné à payer ses charges et décomptes et n'ayant pas respecté la condamnation, le dossier est entre les mains d'un huissier et ce en exécution c'est-à-dire qu'en cas de non-paiement, il sera demandé au juge des saisies la désignation d'un notaire pour procéder à la vente publique du bien.

L'assemblée générale est informée du fait que le tribunal dans le cadre d'un dossier où le copropriétaire ne respecte pas les dispositions d'acte de base et les règlements en vigueur, qu'un constat par huissier a eu lieu et que l'exécution est en cours.

4. Courrier de Mme Francotte-Renard et réponse (en annexe) - rapport du contrôle des comptes par Mme Francotte-Renard désignée à cet effet par l'AG - approbation du décompte - approbation du bilan - décharge au syndic, au conseil de copropriété et au commissaire aux comptes

Mr Pauwels donne lecture du rapport de Mme Francotte.

Mr Pauwels prie l'assemblée générale d'approver les comptes pour la période du 01.07.2013 au 30.06.2014, d'approver le bilan pour la même période et de donner décharge au syndic, au conseil de copropriété et au commissaire au compte.

Aucun vote n'a été émis.

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

Mr Pauwels demande s'il y a des candidats à la mission de commissaire aux comptes.

Après un échange de vue entre Mme Francotte et certains copropriétaires, et après avoir refusé la mission de commissaire au compte, Mme Francotte se propose comme candidate.

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - VERENIGING VAN MEDEEIGENAARS

GOLF IV

Rue Edouard Dekosterstraat 64

BRUXELLES 1140 BRUSSEL

Rek.nr 001-1679447-65 - BCE 850.309.522

M Francotte est désignée par l'assemblée générale comme commissaire aux comptes ce à majorité des voix.

L'assemblée générale décide également de déléguer un « arbitre » qui assistera au contrôle des comptes aux bureaux du syndic.

La mission du commissaire aux comptes sera de vérifier la concordance des pièces comptables en ce compris les extraits de comptes bancaires.

6. Disposition acte de base et règlement de copropriété - comportement de certains occupants - courrier de Mme Francotte

La réponse au courrier de Mme Francotte était annexé à la convocation.

Les copropriétaires sont invités à réagir par écrit à l'acp à l'adresse du syndic s'ils le désirent.

Mr Pauwels communique à l'assemblée que le projet de mise en conformité de l'acte de base a été remis aux membres du conseil de copropriété en première lecture et qu'il sera demandé à l'assemblée générale 2015 - année du 1er juillet 2014 au 30 juin 2015 - qui se tiendra dans la deuxième quinzaine du mois d'octobre 2015, de donner mandat pour la passation de l'acte. Un quorum de 4/5ème des voix sera nécessaire en cas de modification complémentaire à la mise en conformité.

7. démission de Mr Van Brussel en tant que membre du conseil de copropriété - éventuellement nomination d'un membre

Mr Pauwels communique la démission de Mr Van Brussel comme membre du conseil de copropriété et le remercie pour ses services.

Mr Pauwels demande s'il y a d'éventuels candidats comme troisième membre du conseil de copropriété.

Se portent candidats : Monsieur de Meulemeester ( A2)

L'assemblée générale désigne à l'unanimité des voix Mr de Meulemeester comme membre du conseil de copropriété.

8. terrasses : état de la question

Mr Pauwels donne les informations suivantes :

Lors des assemblées générales précédentes il a été communiqué que suivant les estimations de l'expert Biesemans désigné par l'acp GOLF IV, le coût de remise en état des

terrasses pouvait être estimé à 1173000 € TVA inclus à majorer du coût du remplacement des garde-fous dont le coût est estimé à 200000 €.

D'autres modes de travail ont été examinés, à savoir

- une application sur le support existant d'une couche d'étanchéité fluide, par exemple un produit de la marque Triflex, dont le coût est estimé à 750000 € hors TVA et ce uniquement concernant l'étanchéité.
- Améliorer l'écoulement des eaux pluviales serait envisageable par le remplacement des sterfputs et tuyaux de décharge d'eau pluviale sur toute la hauteur.

Nous en profitons pour attirer l'attention sur le fait qu'il y a lieu de nettoyer les sterfputs sur les terrasses, certains sont envahis par la végétation.

Au sein de l'ACP il existe un fonds de réserve qui présente au 30.06.2014 un disponible de 80448 €.

Après avoir débattu du problème et afin de récolter des fonds, l'assemblée générale décide à l'unanimité des voix, de faire des appels de fonds de réserve à verser directement sur le compte d'épargne de 3 € à la quotité réparti comme suit :

1 € immédiatement, payable avant le 30 juin 2015

1 € appelé au 1<sup>er</sup> juillet 2015

1 € appelé au 1<sup>er</sup> octobre 2015.

La prochaine assemblée générale qui aura lieu le 29 octobre 2015 devra statuer de la marche à suivre tout en tenant compte qu'il faut une réserve disponible pour les éventuels travaux de toiture et/ou de chauffage.

L'assemblée générale à la majorité des voix confirme avoir été informée et donne mandat au conseil de copropriété et au syndic de faire établir un cahier des charges avec appels d'offres qui seront soumis à la prochaine assemblée générale.

#### 10. Signature du procès-verbal

Aucune signature n'a été apposée sur le procès-verbal à l'exception de celles des membres du conseil de copropriété et du syndic.

