

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES
DE LA RÉSIDENCE « GOLF IV »
Rue Edouard Dekoster 64 à 1040 Bruxelles

Date : Mardi 29/11/2016 à 18h30

Lieu : Hôtel MERCURE (Av. Jules Bordet 74 à 1140 Bruxelles)

➤ **1 : ACCUEIL**

Le Syndic constate que 50 propriétaires sont présents ou représentés sur 81, totalisant 6413 quotités sur 10.000. L'Assemblée peut donc valablement délibérer sur les points inscrits à son ordre du jour.

➤ **2 : MISE EN PLACE DE LA SÉANCE**

a. Election d'un(e) Président(e) de séance

L'Assemblée élit, à l'unanimité, Monsieur PAUWELS comme Président de séance.

b. Election d'un(e) Secrétaire de séance

L'Assemblée élit, à l'unanimité, le syndic comme secrétaire.

Les scrutateurs volontaires sont : Mme BIZIEN et Mme KEUTGEN

➤ **3 : INTRODUCTION PAR LE PRÉSIDENT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ**

M. Pauwels présente le nouveau syndic et fait part des défis à venir, mais également des réalisations déjà effectuées pendant les premiers mois de gestion :

- Remplacement des revêtements de sol des ascenseurs
- Peinture des ciels de terrasse et ferrures du rez-de-chaussée
- Réaménagement du jardin (taillage buisson, tonte du gazon et enlèvement des poutres)
- Enlèvement des tags sur les murs de la cave
- Réparation ou installation de ferme-porte automatiques sur les portes coupe-feu
- Remplacement des plaques de visite (médecin etc.)
- Rafraîchissement du panneau d'affichage du rez-de-chaussée

➤ **4 : TRAVAUX**

a. Terrasses et façades

Vu la situation actuelle des terrasses, le syndic, en accord avec le Conseil de Copropriété, a mandaté l'architecte LESENS (spécialisé dans la rénovation des bétons) afin de faire un état des lieux de la situation et d'estimer l'ampleur des travaux à réaliser.

Pour que tout le monde prenne conscience de l'importance du problème, M. LESENS explique la nature des problèmes rencontrés et les solutions pour y remédier.

Un budget minimum de 1.700.000 EUR est à prévoir pour faire face aux frais de réparation.

L'architecte recommande néanmoins de procéder à une purge des façades (environ 5000 EUR) et à une sécurisation des parapets avec des barres en acier (25.000 EUR).



b. Chaufferie

Vu l'âge de la chaudière, le syndic explique qu'il est temps de penser à la remplacer afin d'éviter une situation d'urgence le jour où elle tombera en panne.

Vu également la situation financière de la copropriété et les autres travaux déjà à prévoir, le syndic a fait appel à la société Go4Green afin de proposer des solutions innovantes permettant à la copropriété de faire des économies mais aussi de faciliter le financement du remplacement de la chaufferie.

L'assemblée vote, à l'unanimité, pour la mise en place d'un co-générateur sans remplacement de la chaufferie (selon les modalités présentées par Go4Green).

ABSTENTION : M. Glorieux

c. Toiture

Le syndic explique que même si la toiture a environ 35 ans, celle-ci ne présente aucun signe de faiblesse et qu'avec les travaux à prévoir aux terrasses, la rénovation de la toiture n'est pas à l'ordre du jour. Si des défauts venaient à se présenter, des réparations ponctuelles seraient faites.

d. Peinture des portes intérieures des ascenseurs

Un devis pour la mise en peinture des portes intérieures des ascenseurs a été reçu pour 2385 EUR TVAC.

L'assemblée vote, à l'unanimité, pour mise en peinture des portes intérieures des ascenseurs. Ces travaux seront pris en charge par les charges courantes.

e. Autres petits travaux

Certains travaux conservatoires indispensables seront faits sous le contrôle du conseil de copropriété :

- Rénovation de la salle-de-bains de la conciergerie
- Traitement des décollements de carrelages dans les couloirs
- Contrôle des éclairages de secours

➤ **5 : SITUATION FINANCIÈRE DE LA COPROPRIÉTÉ**

a. Rapport du Commissaire aux Comptes

Mme FRANCOTTE explique qu'avec les informations à sa disposition, recommande de ne pas approuver les comptes 2015-2016.

b. Approbation des comptes de l'exercice écoulé (1er juillet 2015 au 30 juin 2016) et approbation du bilan au 30 juin 2016

Suivant la recommandation du Commissaire aux Comptes, l'Assemblée Générale n'approuve pas, à l'unanimité, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 1er juillet 2015 au 30 juin 2016, ainsi que le bilan au 30 juin 2016.

c. Etat du fonds de roulement

Le syndic explique que l'immeuble a un fonds de roulement d'environ 10.000 EUR alors que les dépenses de celui-ci font apparaître qu'un fonds de roulement de 32.000 EUR (2 mois de charges) est nécessaire à la bonne gestion de l'immeuble. Le syndic propose de transférer 22.000 EUR du fonds de réserve au fonds de roulement.

L'assemblée vote, à l'unanimité, pour le transfert de 22.000 EUR du fonds de réserve au fonds de roulement.

d. Etat du fonds de réserve

Le syndic explique que l'immeuble a un fonds de réserve d'environ 120.000 EUR et que suite aux différents transferts proposés, celui-ci ne sera plus que de 45.000 EUR.

Vu les dépenses très élevées prévues pour les années à venir, le syndic propose de ~~doubler~~ les cotisations pour le fonds de réserve et de les porter à 1,5 EUR / quotité / mois à partir du premier trimestre 2017.

L'assemblée vote, à l'unanimité, pour une cotisation au fonds de réserve de 1,5 EUR / quotité / mois à partir de 2017 (soit 45.000 EUR / trimestre).

e. Situation des débiteurs

La balance propriétaires présente un solde débiteur de 42.156,97 EUR au 29/11/2016 dont les principaux sont les suivants :

LESIR	-15.854,90
PUCHALSKI – SOWKA	-5.454,02
VAN DEN MEIREN - GUARDIA	-4.472,84
TOKER	-4.367,60
COUSIN Jacques	-3.416,56
FLORENT Colette	-3.259,24
MARKOWA Nonna	-1.367,42
CHAFTAR - VANDENHEUVEL	-1.148,87
CSANYI Leon	-1.112,14

L'assemblée générale vote, à l'unanimité, pour la création d'un fonds pour propriétaires débiteurs de 45.000 EUR. Ce fonds sera alimenté par le fonds de réserve.

De plus, les comptes de la copropriété font apparaître différentes lignes pour un total de 14.328,27 EUR (montants à régulariser + fonds irrécupérables).

L'assemblée générale vote, à l'unanimité, pour l'apurement de ce montant par prélèvement sur le fonds de réserve.

f. Procédure de recouvrement

Afin de remédier aux problèmes d'impayés, le syndic propose d'appliquer la procédure de recouvrement qu'il applique déjà pour ses autres immeubles et qui a été jointe à la convocation.

Premier rappel

Le délai de paiement indiqué sur la facture est de 15 jours mais les rappels ne seront effectués qu'après un délai de 21 jours minimum. Les propriétaires doivent donc payer les appels de provisions / décomptes de charges avant cette limite.

Ce rappel est facturé 15 EUR au copropriétaire défaillant.

Deuxième rappel

Le deuxième rappel sera fait dans un délai de 21 jours minimum après le premier rappel.

Ce rappel est facturé 25 EUR au copropriétaire défaillant.

Dernier rappel

Si le copropriétaire n'a jamais été précédemment défaillant, le dernier rappel sera fait via un huissier (dont les frais seront intégralement portés en charge au Copropriétaire défaillant). Dans le cas contraire, le dossier sera directement remis entre les mains de l'avocat de la Copropriété.

Ce rappel est facturé 40 EUR au copropriétaire défaillant en plus des frais de huissier.

Intérêts de retard

Pour tout solde supérieur ou égal à 300 € non payé à la fin de chaque trimestre, il sera imputé au copropriétaire défaillant des intérêts débiteurs de 3 % trimestriels de la somme restant due. Dès la transmission du dossier entre les mains de l'avocat de la copropriété, les intérêts seront calculés au taux de 12 % l'an.

Clause pénale conventionnelle

Pour tout solde supérieur à 1.000 € non payé à la fin de chaque trimestre, il sera imputé au propriétaire défaillant au titre d'une indemnité forfaitaire un montant de 100,00 € sans mise

en demeure préalable, sans préjudice des intérêts de retard et de toute condamnation prononcée contre lui.

Frais de gestion du dossier par le Syndic

La gestion d'un dossier contentieux entraîne à charge du Copropriétaire défaillant des frais administratifs de suivi du dossier de 125,00 € HTVA/an.

L'assemblée générale vote, à l'unanimité, pour l'application de la procédure proposée.

g. Budget 2017

Le budget de l'année 2016 a permis de faire face aux dépenses. Le syndic propose donc de maintenir le même budget pour l'année 2016, à savoir 190.159,80 EUR.
2017

L'assemblée générale vote, à l'unanimité, pour un budget de 190.159,80 EUR / an (47.539,95 EUR / trimestre).

➤ 6 : DÉCHARGES ET QUITUS

a. Au conseil de copropriété

L'assemblée générale donne, à l'unanimité, décharge et quitus au conseil de copropriété.

b. Au commissaire aux comptes

L'assemblée générale donne, à l'unanimité, décharge et quitus au commissaire aux comptes.

c. Au syndic (AGESYN)

L'assemblée générale refuse de donner, à l'unanimité, décharge et quitus au précédent syndic AGESYN.

d. Au syndic (IGB)

L'assemblée générale donne, à l'unanimité, décharge et quitus au syndic actuel IGB.

➤ 7 : ÉLECTIONS STATUTAIRES

a. Conseil de Copropriété

L'assemblée générale élit, à l'unanimité, M. Pauwels comme Président.

L'assemblée générale élit, à l'unanimité, M. Groven et M. de Meulemeester comme Assesseurs.

b. Commissaire aux comptes

L'assemblée générale élit, à l'unanimité, Mme Francotte comme commissaire aux comptes.

➤ 8 : FIXATION DE LA PÉRIODE ANNUELLE DE TENUE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée générale décide, à l'unanimité, que l'assemblée générale se tienne pendant la 2^{ème} quinzaine du mois d'octobre.

➤ 9 : ASSURANCES

a. Assurance incendie de l'immeuble

Le syndic a mandaté un courtier afin de trouver une assurance moins chère que celle actuellement prise par la copropriété (AG Insurance). Ce dernier, n'ayant pas toutes les informations relatives à la copropriété semble pouvoir proposer une couverture semblable à l'actuelle mais à un meilleur prix.

L'assemblée générale mandate, à l'unanimité, le Conseil de Copropriété pour souscrire à une nouvelle police d'assurance.



b. Assurance RC Membres du Conseil de Copropriété

Le syndic propose à la copropriété de souscrire une assurance Responsabilité Civile pour tous les membres du conseil de copropriété et le(s) commissaire(s) aux comptes. Cette dernière coûte 75 EUR / an.

L'Assemblée générale vote, à l'unanimité, pour la souscription à une assurance RC Conseil de copropriété.

c. Assurance pour travaux dans la Copropriété

Le syndic rappelle que si un copropriétaire travaille gratuitement pour le compte de la copropriété et que ce dernier se blesse, il n'est couvert par aucune assurance et la copropriété ne peut être tenue responsable des blessures occasionnées.

➤ **10 : RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR**

Le syndic demande de se prononcer sur le règlement d'ordre intérieur qui a été envoyé en même temps que la convocation.

L'Assemblée générale vote, à l'unanimité, l'application du Règlement d'ordre intérieur.

➤ **11 : MISE EN PLACE D'UN SITE INTERNET**

Le syndic propose de mettre en place un site internet avec tous les documents de la copropriété.

Le coût de ce site est de 484 EUR TVAC / an.

L'Assemblée générale vote, à l'unanimité, pour la mise en place d'un site internet.

➤ **12 : ELABORATION D'UN RÈGLEMENT DE TRAVAIL**

Un règlement de travail doit être mis en place pour la concierge.

L'Assemblée générale vote, à l'unanimité, pour que le syndic mette en place un règlement de travail avec l'aide du Conseil de Copropriété.

➤ **13 : EVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURE**

a. Entretien du jardin

Comme les travaux effectués par un copropriétaire ne peuvent pas être rémunérés, plusieurs entreprises de jardinage ont été contactées afin de fournir une proposition pour l'entretien du jardin :

Ferme « Nos Pilifs » : 10 tontes / 2 tailles d'arbustes / 2 ramassages de feuilles
 ⇒ 1655,28 EUR / an

Pro Garden : 15 à 20 tontes / tailles d'arbustes à la saison / 3 ramassages de feuilles / 1 taille de haie / Engrais gazon / nettoyage des bacs
 ⇒ 2400 EUR / an

Garden of Eden : 15 tontes / nettoyage des bacs
 ⇒ 2555 EUR / an

L'Assemblée générale vote, à l'unanimité, pour la souscription d'un contrat d'entretien avec la société « Nos Pilifs ».

b. Autres fournisseurs

Le syndic annexera une liste avec les fournisseurs au procès-verbal. Ceux-ci seront évalués au courant de l'année prochaine.



➤ **14 : COMMUNICATION DES DEMANDES OU OBSERVATIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES
TRANSMISES AU SYNDIC PAR LES PERSONNES OCCUPANT L'IMMEUBLE, EN VERTU D'UN DROIT PERSONNEL
OU RÉEL, MAIS NE DISPOSANT PAS DU DROIT DE VOTE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE (ART.577-8 PARAGRAPHE
4,8° DE LA LOI DU 30 JUIN 1994)**

Néant

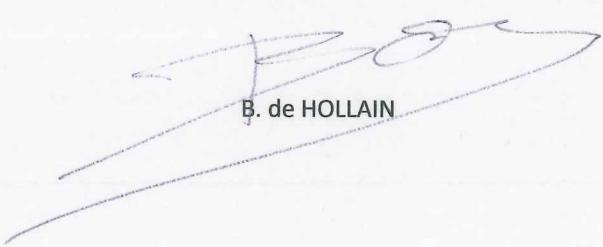
Tous les points de l'ordre du jour ayant été examinés, la séance est levée à 21h53.

Le Président de séance,



Alain Pannetier

Pour le Syndic IGB sa,



B. de HOLLAIN

Procès-verbal rédigé le 29 novembre 2016.

Golf IV: liste des fournisseurs

Tâche	Entreprise
Ascenseurs - Contrôle	ATK
Ascenseurs - Entretien	OTIS
Ascenseurs - Téléphone	Proximus
Assurance (Accident de travail, Incendie et RC)	AG Insurance
Calorimètres	Caloribel
Chauffage	MATEC
Concierge	HADJIMICHAI JL Jeannine
Courtier	Kegels & Vanantwerpen
Débouchage	Charly le déboucheur
Eau	Hydrobru
Electricien	MERTENS
Électricité et gaz	Electrabel
Extincteurs	Ansul
Plaquettes	Immo Plaquettes
Plomberie	FLO D'EAU
Porte Garage	MERTENS
Secrétariat social	SD Works
Serrures	Pierrehumbert
Vitrier	Pishoudt

02/12/16