

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE ORDINAIRE
ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE BAUWENS, Entreprise 0837 315 084
TENUE LE 21 AVRIL 2015 A 19H00 EN LA SALLE EPI Rue de Genève 470B à 1140 EVERE

PREAMBULE

QUORUM :

Se présentent comme **scrutatrices**, Mesdames **LECOMTE Sarah (i01)** et **HERREMAN Caroline (F05)** ce que l'assemblée approuve : Ils vérifient avec les membres du Bureau et le secrétaire, le quorum annoncé ainsi que la validité des votes émis.

Conformément à la loi, l'assemblée peut se tenir et voter sur tous les points repris à l'ordre du jour de la convocation, le double quorum (article 577-6§5 du CC) est atteint par les copropriétaires présents et/ou représentés, ceux-ci représentent **133 copropriétaires totalisant**

6.106,75 / 10.000èmes des quotités de la copropriété.

La liste des présences, et les procurations, sont jointes au PV original.

• **Votes**

*Compte tenu de la modification de la loi, les votes doivent être dépouillés et le **résultat** communiqué à la fin de l'assemblée générale.*

*Tous les votes donnent lieu à un vote **ECRIT** pour les opposants et les abstenants, et à mains levées pour ceux qui approuvent la proposition.*

Cette disposition est rappelée avant chaque vote.

Les votes d'oppositions ou d'abstentions émis qui ne permettraient pas l'identification des votants seront donc considérés comme nuls.

• **Constitution du Bureau Article 577-6.§5 CC**

NOMINATION DU PRESIDENT, des assesseurs et du secrétaire

M. Alain VAN EBERG, copropriétaire, avec l'accord unanime des copropriétaires présents ou représentés et conformément à la loi, préside l'assemblée.

MM. KOCKX et MATTHYS complètent le **Bureau en tant qu'assesseurs**
le syndic **M. MILLER** assure le **secrétariat**.

1. APPROBATION DU PROCES VERBAL DE L' A.G. du 24 avril 2014

Ce procès-verbal n'ayant donné lieu à aucune contestation dans le délai légal, est approuvé.
(Article 577-9§2 du Code civil)

2 RAPPORT DU SYNDIC ET DU CONSEIL DE COPROPRIETE

MM. VAN EBERG et MILLER font rapport à l'AG : vous trouverez ce rapport en **ANNEXE 1**
Permis d'exploitation et d'environnement.
Audit- interventions sur colonnes de décharges de la Polyclinique.
Situation du contentieux au 31 12 2014.
Solde du Fond de réserve au 31 12 2014
Interventions ponctuelles terrasses.
Problèmes d'hygiène et insalubrité – Odeurs – Procédure judiciaire à engager.
Choix du nouveau syndic à partir du 1^{er} janvier 2016.

- **Votes point 2**

Problèmes d'hygiène et insalubrité – Odeurs – Procédure judiciaire.

L'assemblée générale décide de donner mandat à cet effet à Maître Martine WAHL pour introduire une procédure judiciaire à l'encontre de Madame DEHOPRE Denise, locataire de l'appartement P02 et de la propriétaire Madame MAESSEN en vue de faire cesser le trouble de voisinage et, le cas échéant, d'expulser Madame DEHOPRE

Quorum : 6086,75

Abstenant : P02 MAESSEN 20,50

Opposant Q09 ARMUT 40,50 soit

Pour : 6.045,25 / 6.086,75 soit

0,67 %

99.33 %

3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Madame VANHAVERMAETE ne pouvant être présente,
Madame FRANCOIS donne connaissance de leur rapport dont vous trouverez copie en

ANNEXE 2.

En conclusion, elles vous demandent de bien vouloir approuver les comptes de l'année 2014.

Les Commissaires aux comptes signent l'original de leur rapport (celui-ci est joint à l'original du PV)

- **Votes**

3. DECHARGE et REELECTION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Décharge Commissaires aux comptes

La décharge est accordée à l'**UNANIMITE**

Abstenants : NEANT Opposants : NEANT

Election Commissaires aux comptes

Sont réélues à l' **UNANIMITE**

Madame FRANCOIS jusqu'au 31 décembre 2015

Madame VANHAVERMAET jusqu'à la prochaine Assemblée générale

Abstenants : NEANT Opposants : NEANT

4. CONSEIL DE COPROPRIETE – Démission – Election – Appel aux candidatures

Les membres du Conseil de gérance, démissionnaires, remettent leurs mandats à la disposition de l'assemblée.

- **Votes**

ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE GERANCE

- Les membres suivants du Conseil de Copropriété se représentent aux suffrages de l'assemblée générale : MM. J. KOCKX, MATTHYS, MOUTOY et M. A. VAN EBERG

RESULTAT DES VOTES POUR LES MANDATS AU SEIN DU CONSEIL DE GERANCE

M. KOCKX réélu	à l'UNANIMITE	Absténants : NEANT	Opposants : NEANT
M. VANE BERG réélu	à l'UNANIMITE	Absténants : NEANT	Opposants : NEANT
M. MATTHYS réélu	à l'UNANIMITE	Absténants : NEANT	Opposants : NEANT
M. MOUTOY réélu	à l'UNANIMITE	Absténants : NEANT	Opposants : NEANT

5 SYNDIC

- **DECHARGES FINANCIERE ET ADMINISTRATIVE**

Décharge accordée à l'UNANIMITE

Absténant : G08 CROISIAUX 41,50 Opposants : NEANT

- **RENOUVELLEMENT DU MANDAT de syndic
jusqu'au 31 12 2015**

Le mandat est renouvelé à l'UNANIMITE Absténants : NEANT Opposants : NEANT

- **CHOIX DU NOUVEAU SYNDIC**

Maître choix : SPRL G.T.I., Square Riga 1 à 1030 Bruxelles.

QUORUM : 6.106,75 – 41,50 = 6.065,25

Absténant : G08 CROISIAUX 41.50

Opposants : E02 DUVOSEL 45,25 / Q12 LERMINIAU 43,50_ = **88,75 soit 1,46 %**

La SPRL GTI est élue par 5.976,50 voix / 6.025,25 soit 98,54 %

6. DEPENSES PROGRAMMEES POUR LE FONDS DE RESERVE en 2015

• Fonds d'investissement parking extérieur	87.000 €
• Colonnes décharges Polyclinique	10.000 €
• Récupération travaux imprévisibles 2014	8.000 €
• Interventions ponctuelles terrasses	40.000 €
• Financement chaufferie	35.000 € (Déjà voté)
•	
TOTAUX	180.000€

7. BUDGETS 2015

Le Président explique :

Budget ordinaire:

Le budget ordinaire proposé pour 2015 est de 520.000 euros. C'est-à-dire le même montant que celui de 2014. Le Conseil de copropriété veille tout particulièrement à limiter les mauvais payeurs. Chaque mois, il est demandé à notre syndic de nous en faire rapport.

Fonds de réserve.

Le montant du budget du fond de réserve reste comme précédemment à 180.000€. Le Conseil de copropriété envisage de continuer à constituer un capital suffisant pour entreprendre les travaux de rénovation du parking extérieur.

- **Votes**

- **BUDGET ORDINAIRE** Il est proposé un budget annuel ordinaire de **520.000 Euros**.

Est approuvé **A L'UNANIMITE**

Absténants : NEANT - Opposants : NEANT

Le **BILAN de l'exercice 2014** est joint en

ANNEXE 3

- **Votes**

- **FONDS DE RESERVE**

Il est proposé un appel annuel de

180.000 Euros

En cas de dépassement des dépenses du budget ordinaire le syndic est autorisé à prélever les sommes nécessaires sur le Fonds de réserve en régularisant la situation dès que la situation financière le permettra.

Est approuvé **A L'UNANIMITE**

Absténants : NEANT - Opposants : NEANT

8 .DIVERS

La séance est levée par le Président à **21H20** après lecture du Procès verbal, avec indication, pour chacun des points soumis au vote, des majorités obtenues.

En suite de quoi, le présent PV est signé par le Président et le secrétaire de l' A.G et les copropriétaires encore présents signent avoir assisté à sa lecture ; Ce document est joint au PV original. Le Président lève la séance à 21H45'

Marc MILLER, Secrétaire de l' AG

Alain VAN EBERG, Président de l' AG

ANNEXE 1 Point 2

RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIETE et du SYNDIC AG du 24 avril 2014

PERMIS D'EXPLOITATION ET ENVIRONNEMENT :

Le permis nous a enfin été accordé pour l'exploitation de la chaufferie, des parkings et garages en date du 08 octobre 2014 et ce pour une durée de 15 ans.

AUDIT ET INTERVENTIONS COLONNES DE DECHARGE POLYCLINIQUE

Suite à des infiltrations dans les murs de soubassement de la polyclinique, et le rapport d'un spécialiste en la matière, la Copropriété devra intervenir financièrement dans la rénovation des décharges des eaux usées.

LE CONTENTIEUX (Charges impayées)

BUREAU MILLER - SEGEST SPRL
Avenue des Anciens Combattants, 82 Bte 1 – 1140 EVERE
BCE : 0442 559 134 Membre IPI 103345

Le solde restant dû au 31 12 2014 est de 5.031.21 € sur un total appelé de 700.000,00 € soit un impayé de 0,72 % et encaissé de 99,28 %.

1 seul appartement, mis en vente publique, représente un débit de 3.193,36 € montant qui espérons le sera récupéré prochainement.

SITUATION DU FOND DE RESERVE AU 31 12 2014

Les fonds placés représentent un crédit de **169.138,51 €.**

Les prévisions de l'épargne pour la rénovation d'une partie (50%) des parkings extérieurs, sont estimées pour 2015-2016 et 2017 à 3X 87.000 € soit 261.000 € et une ponction sur l'épargne de 2014 de 125.000 € nous fera atteindre le total de 386.000 € représentant le coût de la première phase de réfection.

INTERVENTIONS PONCTUELLES AUX TERRASSES

Ces travaux entamés depuis plusieurs années, continueront selon l'urgence déterminée par l'expert.

Les propriétaires concernés seront avertis à temps. Le budget ne permet pas de refaire toutes les terrasses en une année. Pour 2015 il est demandé de réserver 40.000 € du fond de réserve (+ ou – 10 terrasses).

PROBLEMES D'HYGIENE – INSALUBRITE – ODEURS

Suite à une pétition de plusieurs copropriétaires, nous avons dans un premier temps pris contact avec la propriétaire de cet appartement donné en location, puis avec EGREGOROS qui a déclaré l'insalubrité des lieux, et enfin avec le Bourgmestre dont les services nous ont déclaré qu'après un nettoyage il ne savait plus que faire malgré la persistance des odeurs nauséabondes.

Nous demanderons à l'assemblée de nous autoriser à engager une procédure judiciaire de la procédure à l'encontre de Madame Denise DEHOPRE, la locataire et la propriétaire Madame MAESEN en vue de faire cesser le trouble de voisinage et, le cas échéant, d'expulser Madame DEHOPRE.

Mandat donné à cet effet au Cabinet de Maître Martine WAHL, avocate de la copropriété

SYNDIC

Démission

M.MILLER a fait part au Conseil de Copropriété de mettre un terme à la gestion de notre immeuble pour la fin 2015, c'est-à-dire pour la fin de l'année comptable 2015.

Le Conseil de copropriété a envoyé un cahier des charges et un bref descriptif de l'immeuble à divers syndicats d'immeubles. Les visites sur place ont été organisées en collaboration avec le Conseil de copropriété.

Choix nouveau syndic

Après analyse des offres, le choix du Conseil se porte vers la SPRL G.T.I. qui, notamment utilise le même schéma comptable que SEGEST et dont le coût annuel est quasi semblable qu'actuellement et dont les locaux sont proches de l'immeuble.

ANNEXE 2 **Point 3**

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES 2013 – ACP BAUWENS
--

Nous soussignées, Madame Denise FRANCOIS et

Madame Yvonne VANHAVERMAET, Commissaires aux Comptes, avons vérifié les chiffres repris dans la situation des comptes de 2014 se rapportant à l'immeuble cité en rubrique.

Ces travaux de vérification ont été faits, comme les autres années d'ailleurs, dans les Bureaux de Monsieur MILLER, où tous les documents ad hoc ont été mis à notre disposition pour ce faire.

Nous vous confirmons l'exactitude des dits comptes et - en conclusion, nous vous demandons de bien vouloir les approuver.

Merci

Bruxelles le 20 avril 2015

Les Commissaires aux comptes

Denise FRANCOIS

Yvonne VANHAVERMAE

ANNEXE 3

BILAN 2014

ACTIF

PASSIF

KBC COMPTE EPARGNE BE41 4212 1306 2910:	1.584,32	BENEFICE REPORTE:	21.775,99
KBC COMPTE COURANT BE32 4212 1306 2102 :	117.750,74		
BELFIUS FOND DE RESERVE BE55 0682 2864 0444 :	31,81	FOND DE RESERVE :	145.461,69
BELFIUS FOND DE RESERVE BE52 0882 0148 0109 :	169.106,70		
	288.473,57		167.237,68
COPROPRIETAIRES :	1.727,06	FOURNISSEURS :	1.302,00
RELEVÉ ISTA :	8.921,75	AVANCE DE FONDS :	15.203,18
		ACOMPTE COPROP :	115.131,52
		FRAIS ADMINISTR. :	248,00
TOTAL ACTIF	299.122,38	TOTAL PASSIF	299.122,38

Bilan approuvé par l'Expert- comptable M. Fabrice CORIONI