

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
DU MARDI 18 JUIN 2013 DE LA RESIDENCE MEISER**

Le mardi 18 juin 2013, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « MEISER » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire dans la salle de réunion de l'hôtel REYERS situé au 40-44 boulevard August Reyers à 1030 Bruxelles.  
La séance est ouverte à 19h10.

**1) Vérification de la validité de la convocation.**

Sur base de la liste de présence, le nombre de copropriétaires présents et/ou représentés est de 7 copropriétaires sur 7 et forment 1.000 quotités sur 1.000èmes de la copropriété. L'Assemblée est valablement constituée et elle peut dès lors délibérer sur son ordre du jour.

**2) Nomination du Président de séance et du secrétaire.**

Conformément à l'article 577-6 § 5 de la loi, l'Assemblée nomme à l'unanimité le Président de séance en la personne de Monsieur RENAUD.

Conformément à l'article 577-6 § 5 de la loi, l'Assemblée nomme à l'unanimité le secrétaire de séance en la personne de Monsieur Christophe DE BUEGER, syndic de la copropriété.

**3) Approbation des comptes clôturés au 31/03/2013.**

Les décomptes individuels, le récapitulatif des dépenses ainsi que le comparatif des charges ont été envoyés aux copropriétaires par le syndic.

Il a été constaté une erreur dans la répartition des frais des jardins et le syndic procédera à une régularisation. Monsieur RENAUD communique en séance les informations (plan et acte de base).

Les dépenses de l'exercice 2012-2013 se sont élevées à 30.788,45 €.

L'Assemblée Générale approuve à l'unanimité les comptes et bilan clôturés à la date du 31 mars 2013.

**4) Décharge au Commissaire aux Comptes.**

L'Assemblée Générale donne décharge à l'unanimité au Commissaire aux comptes pour sa mission depuis la dernière assemblée générale ordinaire.

**5) Décharge au syndic EDM IMMO SPRL pour sa gestion jusqu'au 30 septembre 2012.**

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de ne pas donner la décharge à la société EDM IMMO SPRL pour sa gestion.

**6) Elections statutaires.**

**a. Conseil de Copropriété.**

Le Conseil de Copropriété est exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions.

L'Assemblée Générale nomme à l'unanimité les membres du Conseil de Copropriété ;

- Monsieur RENAUD,
- Madame TRUSSART

**b. Election du Commissaire aux comptes.**

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de nommer le responsable de la société M.A.R.C. SA comme Commissaire aux comptes.

**c. Syndic.**

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de reconduire le mandat du syndic actuel, Monsieur Christophe DE BUEGER, agent immobilier agréé IPI (BCE 0540 499 143) et ce jusqu'à la décision de la prochaine assemblée générale ordinaire.

**7) Accès à l'immeuble :**

**a. Mise en place d'un contrôle d'accès.**

Il est proposé la mise en place d'un contrôle d'accès afin de supprimer l'utilisation des clés actuelles. Le budget pour la mise en place d'un lecteur de badge revient à 690 € HTVA. Le prix d'un badge est de 11,30 € HTVA.

Il est demandé que le « software » doit être de type fermé.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de faire réaliser les travaux.

**b. Remplacement des clés par des clés sécurisées.**

Etant donné que les clés actuelles ne sont pas protégées, il est proposé d'installer 2 nouveaux cylindres avec des clés protégées.

Le budget pour les cylindres est de 295 € HTVA.

Le prix d'une clé est de 16,30 € HTVA.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de ne pas faire réaliser les travaux.

**8) Modification de l'installation de chauffage commune (Chapitre III – Article 9 § 21) par un système de chauffage individuel.**

Certains copropriétaires souhaitent qu'il soit envisagé la mise en place d'un système de chauffage individuel.

Pour un système individuel, il y a lieu d'installer dans les appartements des chaudières individuelles, la mise en place de nouvelles canalisations entre la chaudière et les radiateurs qui devront également être remplacés. Le coût des travaux varie d'un appartement à l'autre suivant le nombre des radiateurs. Le syndic a consulté le chauffagiste de l'immeuble afin d'obtenir une estimation qui n'a pas été réceptionnée malgré les rappels. Les travaux sont estimés à +/- 8.000 €.

Dans le cadre de ce remplacement, il faudra informer l'IBGE suite à la suppression de la chaudière commune qui est assez récente.

Avant d'envisager cette modification, l'Assemblée Générale doit marquer accord à la majorité de 80% des copropriétaires présents et/ou représentés sur la modification de l'article 9 § 21).

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de ne pas prendre de décision actuellement sur ce point mais demande que des offres soient réceptionnées.

**9) Rénovation des peintures des parties communes.**

A la demande d'un copropriétaire, il est proposé d'envisager la rénovation des peintures des paliers et des escaliers.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de ne pas faire réaliser les travaux.

**10) Adaptation de l'acte de base suivant la législation.**

Suivant l'article 577-14 § 2, le syndic visé à l'article 577-4 § 1er, alinéa 3, 4° du même Code, est tenu de soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, dans l'année qui suit l'entrée en vigueur de la présente loi, une version de l'acte de base existant, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur adapté aux articles 577-3 à 577-14 du même Code. Pour autant que l'assemblée générale n'apporte pas, en même temps ou ultérieurement, de modifications à l'acte de base, le texte adapté du règlement de copropriété ne requiert pas l'établissement d'un acte authentique.

Le syndic a contacté l'Etude VAN HALTEREN qui propose et ce suivant le caractère récent des statuts de réaliser une actualisation d'article par article et propose une facturation de 100 €/heure et estime le coût à 2.000 € HTVA, auquel, il y a lieu d'ajouter le coût de l'acte notarié et de sa transcription hypothécaire pour +/- 2.000 € HTVA.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de postposer le vote sur ce point.

**11) Contrats.**

Il est signalé qu'il existe un contrat avec ELECTRABEL qui prend fin le 31/03/2014. Il s'agit d'un contrat Direct qui doit permettre de bénéficier d'un prix plus avantageux basés sur de nouveaux paramètres d'indexation trimestriels et non plus mensuels.

Une étude sera réalisée avant la fin du contrat ELECTRABEL auprès d'autres fournisseurs.

Il est signalé quelques manquements dans les prestations de la société de nettoyage.  
L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de mettre fin au contrat d'entretien de la société de nettoyage et confie l'entretien aux copropriétaires.

**12) Approbation du budget ordinaire de l'exercice 2013.**

Sur base des informations transmises avec la convocation, il est proposé un budget ordinaire estimatif de 29.000 € pour l'exercice 2013-2014.

L'Assemblée Générale marque accord à l'unanimité sur le budget estimatif de 29.000 €.

**13) Création d'un fonds de réserve.**

Il n'existe pas de fonds de réserve.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de ne pas constituer de fonds de réserve.

Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'assemblée générale.

**14) Fixer la période de 15 jours pour la tenue de l'assemblée générale (2ème quinzaine du mois de juin).**

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de fixer la date de la tenue de l'assemblée générale dans le courant de la 2ème quinzaine du mois de juin.

**15) Règlement d'Ordre Intérieur.**

Néant.

La séance est levée à 20h30.

\*\*\*

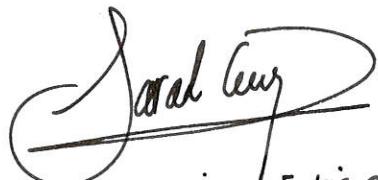
*« Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de reformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. »*

Syndic / Secrétaire  
Monsieur DE BUEGER  
Agent Immobilier Agréé IPI



Président de séance  
Monsieur RENAUD



  
Sarah Leur  
BNP Paribas Fortis sa.

  
Christophe Renaud  


  
Sarah Leur

  
Sarah Leur