

Association des Copropriétaires  
Résidence « Joséphine »  
Bd Lambermont, 462  
1030 BRUXELLES  
2 F 081 / Numéro d'entreprise 0841 890 912

**Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire des Copropriétaires  
tenue le mardi 23 avril 2013 à 19.30 heures précises  
dans la salle paroissiale EPIPHANIE Rue de Genève, 470 à 1030 Bruxelles**

Les débats et décisions suivront l'ordre du jour adressé aux copropriétaires avec la convocation à l'Assemblée Générale

La signature de la liste des présences a débuté à 19.15 heures.

**1. Vérification des présences et validité de l'Assemblée Générale**

Le syndic informe les personnes présentes que 9 copropriétaires sur 13 sont présents ou représentés, totalisant ensemble 679 / 1.000 (millièmes) des quotités. L'Assemblée étant valablement constituée et pouvant statuer la séance est ouverte à 19.32 heures.

**2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée Générale**

L'Assemblée nomme au titre du Président de l'Assemblée Générale : Mme MEERT

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)

OUI : 679 quotités soit 10 % des votes

NON : quotités soit % des votes

ABSTENTION : quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

L'Assemblée nomme au titre de secrétaire de l'Assemblée Générale : M. TOMBARI

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)

OUI : 679 quotités soit 10 % des votes

NON : quotités soit % des votes

ABSTENTION : quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

**3. Constat d'approbation tacite du Procès-Verbal de l'Assemblée Générale tenue le 24/04/2012**

Aucune observation relative à l'Assemblée Générale n'ayant été formulée dans les délais légaux, l'approbation tacite du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 24 avril 2012 est confirmée

**4. Approbation des comptes et du bilan arrêtés à la clôture annuelle des comptes le 31/01/2013.**

Le Commissaire aux Comptes, Mme POLFLIET, ayant vérifié la comptabilité de la copropriété arrêtée au 31 janvier 2013 a fait parvenir son rapport par l'intermédiaire de Mme MEERT qui en donne lecture.

Le syndic confirme que l'écriture comptable annulant les montants de la note de crédit non remboursée, antérieure à sa mission et d'une note de crédit négative (= facture) non payée est en cours.

Les 7,58 € concernant le sinistre de M. DREZE restent ouverts en attente de la clôture du sinistre (exécution de travaux par M. DREZE et paiement de la facture pour ces travaux)

Le syndic ne comprend pas la remarque sur les comptes courant et d'épargne puisqu'il semble que la Commissaire aux Comptes l'en félicite dans le 4° § de son rapport et semble lui reprocher qu'il n'y aie pas plus de comptes. La loi, par ailleurs impose un compte courant pour le fonds de Roulement et un compte d'épargne pour le fonds de Réserve, ce qui est le cas.

Lors de la vérification, Mme POLFLIET a signé un rapport, indiquant sa proposition d'approbation des comptes moyennant respect des remarques de son rapport complémentaire

L'Assemblée demande de verser les 282,50 € de pertes indirectes sur le Fonds de Réserve pour travaux.

Idem pour les intérêts bancaires pour un montant de 211,74 €

Les deux rapport seront annexés au présent procès-Verbal.

L'Assemblée approuve les comptes et le bilan arrêtés au 31 janvier 2013.

**Vote :** (décision à la majorité absolue des voix)

OUI : 679 quotités soit 10 % des votes

NON : : quotités soit % des votes

ABSTENTION : quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

## 5. Décharges

### a. Au Conseil de Copropriété (Conseil de Gérance)

L'Assemblée donne décharge au Conseil de Copropriété pour l'exercice écoulé.

**Vote :** (décision à la majorité absolue des voix)

OUI : 679 quotités soit 10 % des votes

NON : : quotités soit % des votes

ABSTENTION : quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

### b. Au Commissaire aux Comptes (Vérificateur aux comptes)

L'Assemblée donne décharge au Commissaire aux Comptes pour l'exercice écoulé.

**Vote :** (décision à la majorité absolue des voix)

OUI : 679 quotités soit 10 % des votes

NON : : quotités soit % des votes

ABSTENTION : quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

### c. Au syndic

L'Assemblée donne décharge au syndic TRREC pour l'exercice écoulé.

**Vote :** (décision à la majorité absolue des voix)

OUI : 679 quotités soit 10 % des votes

NON : : quotités soit % des votes

ABSTENTION : quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

## 6. Nomination / reconduction

### a. Du Conseil de Copropriété

L'Assemblée remercie chaleureusement M. DREZE, absent, pour les nombreuses années de présence et de suivi de la destinée de la copropriété.

L'Assemblée nomme/reconduit le Conseil de Copropriété pour l'exercice.

Président : M. LEGRAND

Assesseurs : Mme MEERT



Vote : (décision à la majorité absolue des voix)  
OUI : 679 quotités soit 10 % des votes  
NON : : quotités soit % des votes  
ABSTENTION : quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

**b. Du Commissaire aux Comptes**

L'Assemblée nomme/reconduit Mme POLFLIET au titre de Commissaire aux Comptes pour l'exercice.

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)  
OUI : 679 quotités soit 10 % des votes  
NON : : quotités soit % des votes  
ABSTENTION : quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

**c. Du syndic**

L'Assemblée renouvelle le mandat contractuel du syndic TRREC pour un nouvel exercice qui débute ce jour.

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)  
OUI : 679 quotités soit 10 % des votes  
NON : : quotités soit % des votes  
ABSTENTION : quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

**7. Etat des procédures judiciaires en cours**

Le syndic dresse l'inventaire des procédures en cours.

Malheureusement, il y a une affaire pénible, le non-paiement des charges par M. et Mme DREZE Le dossier est en cours de récupération.

**8. Mise en concordance des statuts de la copropriété avec la loi du 2 juin 2010**

Les statuts devant être mis en concordance avec la loi du 2 juin 2010 pour le 1<sup>er</sup> septembre 2013, l'Assemblée décide de reporter la décision à la prochaine Assemblée Générale Statutaire des copropriétaires.

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)  
OUI : 679 quotités soit 10 % des votes  
NON : : quotités soit % des votes  
ABSTENTION : quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

**9. Inventaire des contrats en cours**

Le syndic fait l'inventaire des contrats en cours.

**10. Modification du contrat Electrabel**

Le syndic informe l'Assemblée qu'il a souscrit un contrat « de groupe » pour l'ensemble des immeubles gérés par TRREC avec Electrabel. Le prix est un prix fixe, valable du 1<sup>er</sup> septembre 2012 au 31 août 2013.

Ceci réduit la facture d'énergie de la copropriété. Le contrat est renouvelable annuellement à la fin août. Il demande l'approbation de l'Assemblée permettant d'entériner sa décision et de renouveler le contrat à échéance.

**Vote :** (décision à la majorité absolue des voix)  
OUI : 679 quotités soit 100 % des votes  
NON : : quotités soit % des votes  
ABSTENTION : quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

### 11. Procédure de recouvrement de charges

Face aux retards de paiements répétitifs et suite à la demande de certains copropriétaires, le syndic présente à nouveau la résolution proposée lors de l'Assemblée Générale du 20/05/2010.

Le syndic fait lecture du texte juridique sur la procédure à suivre, destiné aux mauvais payeurs, et en donne explication.

« Tout montant dû par un propriétaire à l'Association des Copropriétaires, à titre de charges, provision sur charges, contribution au fonds de réserve ou à quelque autre titre que ce soit, et qui ne serait pas payé dans les trente jours de l'appel de fonds, du décompte individuel ou de la facture, sera majoré automatiquement et de plein droit, sans mise en demeure préalable, d'une indemnité forfaitaire et irréductible de 15 % de la somme impayée à l'expiration du délai précité et, au surplus, d'un intérêt de retard calculé au taux de 12 % l'an ».

Il propose de mettre le texte immédiatement en application.

**Vote :** (décision à la majorité des  $\frac{3}{4}$  des voix)  
OUI : 679 quotités soit 100 % des votes  
NON : : quotités soit % des votes  
ABSTENTION : quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

### 12. Finalisation des accès à la cour des garages

Le coût total des travaux, toutes factures confondues s'est élevé à 46.528,63 € TVAC

Le syndic donne lecture de son rapport suite à la conclusion de l'architecte adressé au Conseil de Copropriété.

Le budget du chantier était de : 41.579,00 + TVA = 44.073.74 € TVAC

Le coût réel du chantier a été de : 41.258.60 + TVA = 43.734.12 TVAC

Soit une différence de 339.62 € TVAC en faveur de la copropriété.

Le coût de l'architecte : 2.310 + TVA = 2.795.10 TVAC

L'Assemblée remercie pour les informations et demande de resserrer le joint entre la façade et le revêtement de sol.

**Vote :** (décision à la majorité des  $\frac{3}{4}$  des voix)  
OUI : 679 quotités soit 100 % des votes  
NON : : quotités soit % des votes  
ABSTENTION : quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

Il reste les aménagements de bacs à plantes pour empêcher des voitures de se garer à l'entrée. Aucune instruction n'a été donnée au syndic.

L'Assemblée mandate le Conseil de Copropriété pour accepter une proposition qui lui sera faite par un copropriétaire qui cherche dans des jardineries. Budget maximum 500.00 €

**Vote :** (décision à la majorité des  $\frac{3}{4}$  des voix)  
OUI : 679 quotités soit 100 % des votes  
NON : : quotités soit % des votes  
ABSTENTION : quotités soit % des votes

La résolution est adoptée



### 13. Finalisation changement du service nettoyage et changement du local poubelles

L'Assemblée demandait en 2012 de communiquer des précisions au Conseil de Copropriété avant confirmation de changement de société de nettoyage. Le syndic a communiqué les informations mais n'a pas reçu de suite.

Il semble néanmoins que depuis, le service se soit amélioré.

L'Assemblée décide de maintenir VDB pour le nettoyage et d'affecter l'ancienne cave près de la conciergerie comme local poubelles.

**Vote :** (décision à la majorité des  $\frac{3}{4}$  des voix)

OUI : 603 quotités soit 88.80 % des votes

NON : 76 quotités soit 11.20 % des votes (Mme CURTO, 76 quotités)

ABSTENTION : quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

### 14. Finalisation désignation d'un jardinier

Le syndic présente un devis fait en août pour l'entretien des verdure.

L'Assemblée décide de confier le travail à JARDINS-PAYSAGES.

**Vote :** (décision à la majorité des  $\frac{3}{4}$  des voix)

OUI : 679 quotités soit 100 % des votes

NON : quotités soit % des votes

ABSTENTION : quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

### 15. Présentation de devis indicatifs pour un réaménagement de la conciergerie

L'aménagement de la conciergerie devrait nécessiter un budget entre 15.000 et 20.000 €. Actuellement, la copropriété possède +/- 16.000 € de fonds de réserve pour travaux. Il y a malheureusement des arriérés de paiement de charges dont il a déjà été question. Une budgétisation et des appels de provisions s'avèrent indispensables pour réaliser ces travaux.

L'Assemblée décide de ne pas faire de frais cette année et demande au syndic de présenter un prix de vente lors de la prochaine Assemblée Générale.

**Vote :** (décision à la majorité des  $\frac{3}{4}$  des voix)

OUI : 679 quotités soit 100 % des votes

NON : quotités soit % des votes

ABSTENTION : quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

Départ de M. LEGRAND (93 quotités)

### 16. Installation d'un circuit électrique indépendant par panneau solaire pour les garages

Mme GADEE qui a vendu son appartement séparément de son garage souhaite installer un mini panneau solaire afin d'éclairer son garage.

L'Assemblée n'accepte pas la demande. Mme GADEE fera placer un compteur électrique pour son garage.

**Vote :** (décision à la majorité des  $\frac{3}{4}$  des voix)

OUI : 586 quotités soit 100 % des votes

NON : quotités soit % des votes

ABSTENTION : quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

### 17. Proposition de modification de l'acte de base et suppression de participation aux frais d'ascenseur pour les garages

Mme GADEE demande également de modifier l'acte de base car n'étant plus propriétaire d'un appartement mais seulement d'un garage, elle souhaite ne plus participer aux frais d'ascenseur.

L'Assemblée décide de ne pas revoir la répartition des charges

<b>Vote :</b> (décision à la majorité des 4/5 des voix)	
OUI	: 577 quotités soit 98,46 % des votes
NON :	: 9 quotités soit 1,54 % des votes
ABSTENTION :	quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

### 18. Règlement d'ordre intérieur. Précisions et modifications éventuelles

Il y a des utilisations de garages qui ne semblent pas correspondre à la destination des lieux. L'Assemblée demande avec insistance aux propriétaires occupants et bailleurs de respecter et de faire respecter les règles du Règlement d'Ordre Intérieur par leurs locataires.

Il est également rappelé qu'il est interdit de déranger les occupants avec des bruits intempestifs ou permanents.

<b>Vote :</b> (décision à la majorité absolue des voix)	
OUI	: 577 quotités soit 100 % des votes
NON :	: quotités soit % des votes
ABSTENTION :	quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

### 19. Divers

- Pour l'année prochaine, le syndic présentera une inspection de toiture et réparation.
- Les terrasses seront également vérifiées pour l'année prochaine et un devis sera présenté le cas échéant.
- Le paillason du hall d'entrée sera changé incessamment

### 20. Budgets ;

#### a. Dépenses courantes

Après en avoir délibéré, l'Assemblée décide de ne pas revoir le budget des dépenses courantes. Celles-ci comprennent les charges fixes et petites dépenses et réparations. Elles pourront fluctuer en fonction de l'évolution des prix unitaires et des quantités consommées ou des nécessités de bon fonctionnement de la copropriété

<b>Vote :</b> (décision à la majorité absolue des voix)	
OUI	: 577 quotités soit 100 % des votes
NON :	: quotités soit % des votes
ABSTENTION :	quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

#### b. Frais extraordinaires

Il n'y a pas eu de décisions de dépenses exceptionnelles.

Les bacs à plantes seront financées par le fonds pour travaux.

<b>Vote :</b> (décision à la majorité absolue des voix)	
OUI	: 577 quotités soit 100 % des votes
NON :	: quotités soit % des votes
ABSTENTION :	quotités soit % des votes

La résolution est adoptée



**c. Adaptation éventuelle du Fonds de roulement et/ou de réserve**

Après en avoir délibéré, l'Assemblée décide de ne pas revoir le montant du Fonds de roulement et/ou de réserve.

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)	
OUI	: 577 quotités soit 100 % des votes
NON :	: quotités soit % des votes
ABSTENTION :	quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

Si le montant du Fonds de Roulement s'avérait insuffisant pour honorer les factures de la copropriété, décharge est donnée au syndic au niveau de ses responsabilités en cas de prélèvement provisoire dans le Fonds de Réserve du montant nécessaire pour honorer les factures reçues au nom de la copropriété. Il rétablira les sommes prélevées dès que le fonds de roulement sera à nouveau suffisamment approvisionné (après paiement des décomptes par les copropriétaires.

**d. Budget Conseil de Copropriété**

L'Assemblée accorde un budget de 500,00 € au Conseil de Copropriété pour des petites dépenses non prévues et qui lui paraissent utiles pour la copropriété au cours de son mandat.

Vote : (décision à la majorité absolue des voix)	
OUI	: 577 quotités soit 100 % des votes
NON :	: quotités soit % des votes
ABSTENTION :	quotités soit % des votes

La résolution est adoptée

**21. Clôture de l'Assemblée Générale et signature du Procès-Verbal**

Tous les points de l'ordre du jour étant épuisés, l'Assemblée est clôturée à 23.00 heures.

Le Procès-Verbal est relu et signé par le Président et le Secrétaire de l'Assemblée Générale ainsi que par les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires.

Conformément à la loi, copie du Procès-Verbal sera adressée aux copropriétaires dans les 30 jours

Signature du Président d'Assemblée



Signature du secrétaire de séance



Signature des personnes encore présentes

