

**Association des copropriétaires  
De la Résidence Dailly  
Grande rue au bois, 163  
1030 Bruxelles**

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES  
COPROPRIETAIRES**

**DU Mardi 12 Juin 2012**

L'an deux mille douze, le mardi 12 Juin, les Copropriétaires de la Résidence "Dailly" se sont réunis en assemblée générale ordinaire au restaurant « le relais » place Meiser à 1030 Bruxelles.

**1. Nomination du président et du secrétaire de l'assemblée.**

La loi précisant que l'assemblée doit être présidée par un propriétaire, Mme Saint léger propose sa candidature qui est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

**VOTE 1 / L'assemblée élit Mme Saint léger comme président de séance.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

Le syndic, Madame Bénédicte Poolen propose aux propriétaires de rédiger le procès-verbal des décisions de la présente assemblée générale. Cette proposition est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

**VOTE 2 / L'assemblée élit le syndic comme secrétaire de séance.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

**2. Quorum des présences – validité de l'assemblée**

Les convocations ont été adressées par le syndic. Les procurations présentées à l'Assemblée sont reconnues valables.

8 propriétaires sont présents ou représentés en séance sur un total de 12 représentant ensemble 670 quotités sur 1000, soit plus de la moitié des propriétaires et plus de la moitié des quotités. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. art. 577-6,7 et 8).

Est également présents pour le Syndic SPRL BURIMEX: Madame Bénédicte Poolen, gérante. L'Assemblée peut donc valablement délibérer sur son ordre du jour.

La séance est ouverte à 18h40

*Le procès-verbal doit être rédigé par le syndic séance tenante et doit être signé par tous les propriétaires encore présents. Ce document doit reprendre les décisions prises avec indication*

*des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. Les abstentions, les votes nuls et blancs n'entrent pas dans le calcul de la majorité requise. Tenant compte qu'il faut rédiger le procès-verbal des décisions en séance, il n'est plus possible de discuter de points « divers » non prévus à l'ordre du jour. Il n'y aura donc que les résolutions. Aucune remarque, explication, ou autre ne seront inscrits.*

### **3. Elections Statutaires.**

#### **a) Attribution des mandats de Conseil de copropriété**

Le Conseil de Copropriété sortant se compose de la manière suivante se compose de :

Madame Saint léger et Monsieur Haeck  
Les candidats sortant sont rééligibles

**VOTE 3 / L'assemblée élit Mme Saint léger en tant que Président du Conseil et Mr Haeck comme assesseur du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.**  
*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

#### **b) Attribution du mandat du commissaire aux comptes**

La loi du 6 mai 2010 impose aux copropriétés de choisir un commissaire aux comptes, propriétaire ou non qui devra remplir sa mission suivant les modalités qui seront fixées dans les statuts.

**VOTE 4 / L'assemblée attribue jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire le mandat de Commissaire aux comptes à Mme Manandise et Mr Haeck.**  
*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

#### **c) Attribution du mandat du syndic**

Le mandat du syndic vient à échéance à la présente assemblée générale ordinaire. Le renouvellement du mandat de BURIMEX jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire est mis au vote (majorité requise = majorité absolue).

**VOTE 5 / L'assemblée reconduit le mandat de la SPRL BURIMEX (Madame Bénédicte POOLEN, gérante,) comme syndic de la copropriété jusqu'à la prochaine assemblée ordinaire.**  
*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

### **4. Compte financier exercice 2011 – Approbation des comptes clôturés au 31/12/2011 – décharge au syndic pour la gestion 2011 – décharge au conseil de copropriété.**

Le syndic commente le comparatif des dépenses joint en annexe du présent procès-verbal.

La consommation de fuel en 2011-2012 est restée stable. 6676,88€ contre 6678,63€ en 2010-2011.

9149 Litres en 2010-2011 contre 7816 Litres en 2011-2012.

Le poste eau a diminué. 1553,77€ en 2011 pour 2261,28€ en 2010.

On observe une forte augmentation du poste électricité. 1262,69€ en 2011 pour 631,55€ en 2010.

Les comptes ont été vérifiés par Monsieur Dejaegere qui invite l'assemblée à les approuver. Les comptes n'appellent pas de commentaires de la part des copropriétaires. Ils sont approuvés à l'unanimité.

Monsieur Dejaegere a remis son rapport que le syndic lit à l'assemblée générale.

**VOTE 6 / L'assemblée approuve les comptes de l'exercice 2011** *Ce vote est acquis à l'unanimité.*

La décharge au conseil de copropriété pour son activité durant l'exercice écoulé est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

**VOTE 7 / L'assemblée donne décharge au conseil de copropriété pour son activité durant l'exercice 2011.** *Ce vote est acquis à l'unanimité.*

La décharge au syndic BURIMEX pour son activité durant l'exercice écoulé est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

**VOTE 8 / L'assemblée donne décharge au syndic BURIMEX pour son activité durant l'exercice 2011.** *Ce vote est acquis à l'unanimité.*

**5. Rapport travaux 2011**

Aucun travail important n'a été réalisé pendant l'exercice 2011.

Vu les travaux réalisés dans la rue. Le conseil de copropriété a demandé de les postposer.

Mme Saint léger informe l'AG que les travaux d'égouttage vont commencer mi-octobre.

**6. Travaux à prévoir en 2012**

Pour mémoire le coût des travaux voté sera prélevé sur le fonds de réserve.

**a) Mise en conformité de l'ascenseur**

3 firmes ont remis un devis :

- La sprl Ascenseur Peersman pour un montant total de 21 689€ HTVA.
- Kone pour un montant total de 23.976€ HTVA
- Liftinc pour un montant total de 20 041€ HTVA.

**VOTE 9 / L'assemblée décide d'attendre l'arrêté royal pour demander aux 3 ascensoristes qui ont remis un devis de l'adapter. L'assemblée après avoir transmis aux copropriétaires une copie des devis, le travail sera commandé à Kone si la différence de prix n'excède pas 6 à 7%. Dans le cas contraire, les devis seront soumis pour décision au conseil de copropriété qui indiquera au syndic le devis à signer.** *Ce vote est acquis à l'unanimité.*

**b) Hall d'entrée Immeuble**

Pour mémoire l'AG du 7 Juin 2011 avait marqué son accord sur le devis de GS Faes, les travaux ont été commandés mais pas encore réalisés à la demande des copropriétaires.

L'assemblée à l'unanimité choisit le devis d'Access D à condition d'avoir la documentation sur la porte qui sera placée. (Verre-securit, clenche etc.)

Le syndic demandera à la commande si une prime existe. MAIS attention la Priorité reste la date butoir du 15 octobre pour la date de fin d'exécution des travaux.

**VOTE 10 / L'assemblée choisit le devis d'Access D.** *Ce vote est acquis à l'unanimité.*

*ATTENTION : Le dédoublement des sonnettes donc l'ouvre porte doit ouvrir la première ET la DEUXIÈME PORTE.*

Monsieur VEYS examinera le problème des soupiraux/moustiquaire/nettoyage/chaîne/grillage qui doit laisser passer l'air mais arrêter les crasses.

**7. Budget ordinaire - élaboration**

a) : Budget 2012

Le syndic remet aux copropriétaires un budget pour l'exercice 2012 d'un montant de 24 989€, hors travaux et sans dotations au fonds de roulement et au fonds de réserve.

**VOTE 11 / L'assemblée approuve le budget de l'exercice 2012 (un montant de 24 989€ hors travaux) et les appels de provisions proposés, soit 4 appels de 6247,25 € par trimestre.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

b) : Fonds de roulement

*La loi définit le fonds de roulement comme une « avance de fonds ponctuelle destinée à permettre à la Copropriété de faire face à ses charges courantes. »*

Le syndic propose d'augmenter le fonds de roulement de 300 €/trimestre jusqu'à ce qu'il atteigne 6000€ afin d'obtenir plus de latitude dans le paiement des fournisseurs.

**VOTE 12 / L'assemblée vote un appel trimestriel de 300 € à inscrire dans les comptes du trimestre.** *Ce vote est acquis à l'unanimité.*

c) : Fonds de réserve

Le fonds de réserve est de 15.506€ à la date du 15 mai.

*« Concernant le fonds de réserve, celui-ci est acquis à la Copropriété. Il est loisible cependant, en cas de vente, le droit de négocier entre les deux parties (vendeur et acquéreur) la reprise de l'investissement dans ce fonds lors du compromis et ce donc, en dehors de toute intervention de la Copropriété. »*

Le syndic propose d'augmenter le fonds de réserve de 1784,83€.

**VOTE 13 / L'assemblée vote un appel unique de 1784,83 € à inscrire dans les comptes de l'exercice 2012-2013.** *Ce vote est acquis à l'unanimité.*

d) : Fonds ascenseurs

Le fonds ascenseur était de 13.710€ à la date du 15 mai.

Le syndic propose d'augmenter le fonds ascenseur de 1800€.

**VOTE 14 / L'assemblée vote un appel unique de 1800 € à inscrire dans les comptes de l'exercice 2012-2013.**

**8. Dispositions à prendre par rapport aux dispositions de la loi du 4 mai 2010.**

Modalités pratiques pour la mise à jour des statuts : obligation de mettre en conformité le règlement de copropriété avec les dispositions de la nouvelle loi.

**VOTE 15 / L'assemblée décide de reporter, mais d'obtenir un prototype pour réfléchir et l'examiner.** *Ce vote est acquis à l'unanimité.*

**9. Rapport d'évaluation par le syndic des contrats de fournitures régulières**

En application des dispositions de la loi du 2 juin 2010, le syndic présente ci-dessous son rapport annuel concernant la gestion des contrats périodiques.

Il n'y a pas de vote de l'assemblée sur ce point.

***10. Points mis à l'ordre du jour à la demande d'un occupant et/ou propriétaire***

**A la demande de Mme Saint léger**

- Au vu de l'état des céramiques de l'entrée de l'immeuble, je propose de les remplacer par du carrelage et cela en même temps que la rénovation des halls intérieurs.

L'assemblée à l'unanimité donne son accord pour le remplacement des mosaïques et son accord sur un budget de 500€.

- Discuter du planning des travaux de rénovation du hall + porte, compte tenu des travaux en cours dans notre rue.

Voir ci-dessus, les firmes GS faes et et Access D devront se coordonner. Date butoir le 15 octobre 2012.

- Organisation de l'enlèvement des divers objets et déchets de matériel électriques se trouvant à la cave.

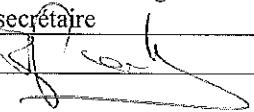
Les copropriétaires s'organisent entre eux.

- Remplacement des grilles de soupirail : les soupiraux sont très sales ; leur nettoyage est-il compris dans le prix ? La société GS FAES a-t-elle prévu le placement d'un grillage pour éviter que les saletés ne rentrent dans la cave ?

Non, les travaux ne sont pas inclus dans le devis de GS Faes.

- Faire et distribuer à chacun la liste des n° de tél des occupants et copropriétaires de l'immeuble.

Accord de l'assemblée sauf de Mme Manandise.

Pour BURIMEX Bénédicte POOLEN Administrateur Délégué La secrétaire 	Le Président	Les autres copropriétaires

Annexe : liste des propriétaires + téléphone.

Planning des travaux :

- 1- a/ Carrelage - b) fils électriques
- 2- porte
- 3- travaux de finition

Attention on dédouble les sonnettes et l'ouvre porte doit actionner la 1<sup>er</sup> et la 2<sup>ème</sup> porte.

4-Demander à Kone de vérifier le ferme porte du Rez de chaussée chaque fois qu'il vienne.