

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

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

DU MERCREDI 12 JUIN 2013

L'an deux mille treize, le mercredi 12 Juin, les Copropriétaires de la Résidence "Dailly" se sont réunis en assemblée générale ordinaire en la salle de l'hôtel Reyers – Boulevard Reyers 40-42 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, madame Saint Léger propose sa candidature qui est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 1 / L'assemblée élit Madame Saint Léger comme présidente 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.

9 propriétaires sont présents ou représentés en séance sur un total de 12 représentant ensemble 755 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 18h35.

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 Madame Saint Léger en tant que Présidente du Conseil et Monsieur Haeck Bernard comme assesseur du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

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 Monsieur Dejaegere et Monsieur Haeck Bernard.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

B) 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 2012 – Approbation des comptes clôturés au 31/12/2012 – décharge au syndic pour la gestion 2012 – décharge au conseil de copropriété.

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

La consommation de fuel en 2012-2013 a fortement augmentée, 7816 Litres en 2011-2012 contre 9787 litres en 2012-2013 pour une dépense de 7973€ en 2012-2013 contre 6676€ en 2011-2012.

Le poste eau a légèrement diminué. 1364€ en 2012 pour 1553€ en 2011.

Le poste électricité est stable 1219€ en 2012 pour 1262€ en 2011.

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

VOTE 6 / L'assemblée approuve les comptes de l'exercice 2012-2013. *Ce vote est acquis à l'unanimité.*

Le syndic remboursera les copropriétaires en boni au 15 mai 2013.

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 2012-2013.

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 2012-2013

Ce vote est acquis à l'unanimité.

<u>5. Rapport travaux 2012-2013</u>
--

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 et réalisés.

Le dédoublement des sonnettes a également été réalisé ainsi que les travaux à la porte de rue.

Il faut maintenant étudier le moyen d'éclairer le tableau de sonnettes à l'extérieur. Le syndic demandera à Access d si le tableau peut être retro éclairé.

L'Assemblée délègue, à l'unanimité le choix et la commande de l'éclairage des sonnettes extérieures au conseil de copropriété.

<u>6. Travaux à prévoir en 2013</u>
--

a) Mise en conformité de l'ascenseur

La date butoir est fixée au 31 décembre 2016. Actuellement 3 firmes ont remis un devis et le fonds ascenseur est d'un montant de 15 000€:

- 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.

Ces devis subissent une indexation de l'ordre de 3%/an.

VOTE 9 / L'assemblée demande au syndic de présenter à l'AG de 2014 un devis adapté et négocié chez Kone.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Madame Peters se chargera de changer le revêtement du sol de l'ascenseur – Accord de l'Assemblée à l'unanimité.

b) Soupiaux - caves

Monsieur Veys se chargera de poser les chaînes avec un cadenas à code.

c) Petits travaux d'entretien

Madame Peters signale un problème récurrent sur le radiateur de la chambre. C'est le seul radiateur concerné dans l'appartement et à l'étage.

Le syndic communiquera les plans en sa possession.

d) Examen de la toiture

Madame Peters signale que la partie du toit au niveau de la véranda provoque des infiltrations.

Il faut probablement refaire le roofing à l'entrée et autour de la buse d'évacuation. Le syndic contactera la firme « toiture Henriët ».

- Demander un devis pour le bardage du côté latéral droit (161)
- Le syndic identifiera le propriétaire du 161 afin de lui signaler un problème au niveau de sa toiture qui entraîne un problème au niveau du joint situés entre les deux immeubles.

7. Budget ordinaire - élaboration

a) : Budget 2013

Le syndic remet aux copropriétaires un budget pour l'exercice 2012 d'un montant de 25361€, hors gros travaux.

VOTE 12 / L'assemblée approuve le budget de l'exercice 2013 (un montant de 26561€ hors gros travaux) et les appels de provisions proposés, soit 4 appels de 6640 € 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. »

Pour mémoire le fonds de roulement est alimenté par un versement de 300 €/trimestre jusqu'à ce qu'il atteigne 4000€ afin d'obtenir plus de latitude dans le paiement des fournisseurs.

c) : Fonds de réserve

Le fonds de réserve est de 6 982€ à la date du 15 mai 2013.

« 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 du 3^{ème} trimestre 2013.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

d) : Fonds ascenseurs

Le fonds ascenseur était de 15 000 € à la date du 15 mai 2013.

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

VOTE 14 / L'assemblée vote un appel de 3000 € à inscrire dans les comptes des quatre trimestres à venir.

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. Le syndic propose que la mise en conformité des statuts consiste à adjoindre la nouvelle loi (mai 2010) en signalant qu'elle fait partie intégrante des statuts.

VOTE 15 / L'assemblée décide d'intégrer la nouvelle loi (mai 2010) à l'acte de base dont elle fera partie intégrante.

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

Madame Putseys : prévoir le passage d'un corps de métier au mois de septembre pour consolider la balustrade de l'appartement de Madame Putseys.

Checker l'ouverture des boîtes aux lettres – vérifier si la dimension de l'ouverture des boîtes aux lettres réponds aux normes demandées.

L'ordre du jour étant épuisé la séance est levée à 20h20.

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