

**Association des copropriétaires de la
Résidence DAILLY
située Grande Rue au Bois, 163 à 1030 BRUXELLES**

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU MERCREDI 10 JUIN 2014**

Le mardi 10 juin 2014, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence DAILLY se sont réunis dans le restaurant « LE RELAIS », Place Meiser à 1030 BRUXELLES.

1. Validité de la convocation, vérification des procurations, détermination du quorum, validité de l'Assemblée

La séance est ouverte à 18h45.

8 propriétaires sur 12 sont présents ou représentés en séance.

Ils totalisent 735 des 1000^{èmes}; le double quorum est atteint et l'assemblée peut valablement délibérer sur son ordre du jour.

Les procurations sont reconnues valables.

La liste des présences restera annexée au livre des procès-verbaux.

L'assemblée générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour, repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales et aux statuts de la copropriété.

Le syndic, la S.P.R.L. BURIMEX, est représenté par Madame Bénédicte POOLEN, gérant.

2. Nomination du président et du secrétaire de l'Assemblée

La Loi précisant que l'assemblée doit être présidée par un propriétaire, la candidature de Madame SAINT LEGER est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 1/ L'assemblée élit Madame SAINT LEGER comme président(e) de l'assemblée.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

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 Madame Bénédicte POOLEN comme secrétaire de l'assemblée.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

3. Examen et approbation des comptes de l'exercice 2013-2014 et du bilan au 15/05/2014

Les comptes de l'exercice 2013-2014 et le bilan au 15 mai 2014 ont été réalisés par les soins du syndic. Ils ont été transmis à tous les copropriétaires. L'envoi comprenait les documents suivants :

- relevé des dépenses ;
- balance carrée ;
- facture individuelle.

L'ensemble des documents comptables est présent en séance pour consultation par les propriétaires.

L'assemblée entend le rapport du syndic sur son activité durant l'exercice 2013-2014.

L'ensemble des documents comptables est présent en séance pour consultation par les propriétaires.

L'assemblée examine le comparatif des dépenses ainsi que le budget.

Le fonds de réserve au 15 mai 2014 était de 8.937,28 €.

Le fonds de roulement au 15 mai 2014 était de 2.985,65 €.

Le fonds ascenseur au 15 mai 2014 était de 18.000 €.

Les dépenses de l'exercice 2013 ont été de **20.734,95 €** hors appel de fonds.

Les augmentations importantes se retrouvent dans les rubriques « Assurance loi et nettoyage » dû à l'achat de produits d'entretien ; « chauffage contrat » dû à diverses interventions ; « eau » dû à l'augmentation de la consommation ; « assurances » dû à une franchise sinistre ; « maintenance » dû à diverses interventions.

Les comptes de la période du 16 mai 2013 au 15 mai 2014 ont été vérifiés par Monsieur DEJAEGERE.

Celui-ci fait rapport de sa vérification à l'Assemblée.

Il a trouvé les comptes exacts et conformes à la réalité.

L'approbation des comptes 2013-2014 et du bilan au 15 mai 2014 est mise au vote. (Majorité requise = majorité absolue).

VOTE 3/ L'Assemblée vote l'approbation des comptes de l'exercice 2013-2014 et du bilan au 15 mai 2014.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

4. Décharges :

4.1. au commissaire aux comptes :

La décharge aux commissaires aux comptes pour son activité durant l'exercice 2013-2014 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 4/ L'assemblée donne décharge au commissaire aux comptes pour son activité durant l'exercice 2013-2014.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

4.2. au syndic :

La décharge au syndic pour son activité durant l'exercice 2013-2014 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 5/ L'Assemblée donne décharge au syndic pour son activité durant l'exercice 2013-2014.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

4.3. au Conseil de Copropriété :

La décharge au Conseil de Copropriété pour son activité durant l'exercice 2013-2014 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 6/ L'assemblée donne décharge au Conseil de Copropriété pour son activité durant l'exercice 2013-2014.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

5. Elections statutaires :

5.1. attribution des mandats du Conseil de copropriété :

Les membres sortant rééligibles sont Madame SAINT-LEGER et M. HAECK Bernard.

L'assemblée est invitée à se prononcer sur leur candidature (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 7/ L'assemblée confirme les mandats de Madame SAINT LEGER et Monsieur BERNARD HAECK/Monsieur jusqu'à la prochaine assemblée ordinaire.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

5.2. attribution du mandat de 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 (majorité requise = majorité absolue).

Le membre sortant rééligible est Monsieur DEJAEGERE et Monsieur HAECK Bernard.

VOTE 8/ L'assemblée attribue jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire le mandat de commissaire(s) aux comptes Monsieur DE JAEGERE et à Monsieur Bernard HAECK qui feront un rapport à l'assemblée 2015 sur les comptes 2014-2015.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

5.3. attribution du mandat de syndic :

Le renouvellement du mandat de la S.P.R.L. BURIMEX jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire est mis au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 9/ L'assemblée confirme le mandat de la S.P.R.L. BURIMEX comme syndic de la copropriété jusqu'à la prochaine assemblée ordinaire.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

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

Le syndic a transmis à tous les copropriétaires son rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières de la copropriété.

VOTE 10/ Le syndic demandera à une nouvelle société de faire l'entretien de l'adoucisseur.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

7. Travaux réalisés en 2013-2014 :

7.1 Remplacement de 2 avaloirs sur la toiture plate ;

Ce travail a été effectué par la firme LES TOITURES HENRIET, et ce pour un montant de 503.50€ TVAC. (FACTURE N° 324).

VOTE 11 /PAS DE VOTE.

7.2 Chaudière ;

Les travaux ont été effectués par la firme SENEK, et ce pour un montant total de 789.11€ TVAC. (FACTURES N° 304, 344, 345, 346, 354).

VOTE 12 /PAS DE VOTE.

8. Travaux à exécuter ou à prévoir en 2014-2015

8.1 Mise en conformité de l'ascenseur (date limite 31/12/2016) :

Suite à la décision de la dernière assemblée générale, le syndic a négocié l'offre remise par la société KONE. Le prix rendu en 2012 était de 23.976€ HTVA, après négociation, une remise de 10% a été accordée, soit 21.578,40 € HTVA (économie de 2.397,60 €).

VOTE 13 /L'Assemblée décide d'appeler 1125€ par trimestre pendant HUIT TRIMESTRES. Le syndic négociera avec la firme KONE pour qu'elle maintienne son prix même pour une commande en juin 2016.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

8.2 Corniche :

Monsieur UGUR, voisin et propriétaire au numéro 161 de la Grande Rue au Bois, signale que lors de pluies, de l'eau s'écoulant de la corniche de la copropriété « DAILLY » ne serait pas adapté et aurait pour conséquence que l'eau tombe directement sur sa façade.

VOTE 14 /Le syndic prendra les mesures nécessaires pour remédier à cet état.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

8.3 Etanchéité façade arrière :

Monsieur CALFF a remis deux rapports en 2013.

VOTE 15 /L'Assemblée décide de ne faire aucun travail sur la façade arrière concernant le problème de porosité.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

8.4 Mise en conformité des boîtes aux lettres (A.M. du 20/04/2007):

VOTE 16 /PAS DE VOTE. Les boîtes aux lettres sont conformes.

8.5 Petits travaux d'entretien – sécurité :

Le syndic demandera un devis pour la remise en état de l'éclairage de secours.

VOTE 17 /L'Assemblée ne souhaite pas faire de petits travaux.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

9. Dispositions à prendre en matière de finances communes

9.1 Budget 2014-2015 : Décomptes trimestriels :

Les propositions budgétaires sont formulées en séance.

Les copropriétaires présents ont reçu le comparatif des dépenses 2013-2014.

Ces propositions sont mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 18/ L'assemblée approuve le budget de l'exercice 2014 pour un montant de 27.840 €.
Ce vote est acquis à l'unanimité.

9.2 Fonds de roulement :

Le montant du fonds de roulement est, en date du 15/05/2014 de 2.985,65 €. Le syndic propose une dotation de 1200€ au fonds de roulement à constituer en quatre appels trimestriels de 300€. Cette proposition est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 19/ L'assemblée vote une dotation de 1200 € au fonds de roulement en quatre appels trimestriels de 300€.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

9.3 Fonds de réserve :

Le montant du fonds de réserve-travaux est, au 15/05/2014, de 8.937,28 €. Le syndic propose une dotation de 1784 € au fonds de réserve à constituer en UN appels de 1784€.

VOTE 20/ L'assemblée vote une dotation de 1784 € au fonds de réserve en UN appel de 1784 € - APPEL à réaliser au 3^{ème} trimestre.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

9.4 Fonds ascenseur :

Le montant du fonds ascenseur est, au 15/05/2014, de 18.000 €. Le syndic propose une dotation de 4500 € au fonds de réserve ascenseur à constituer en quatre appels trimestriels de 1125€.

VOTE 21/ L'assemblée vote une dotation de 4500 € au fonds de réserve ascenseur en quatre appels trimestriels de 1125€.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

9.5 Financement des travaux éventuellement votés :

VOTE 22/ PAS DE VOTE.

10. Dispositions à prendre par rapport aux dispositions de la loi du 04 mai 2010 qui fixe les modalités de la mise en conformité de l'acte de base

10.1 Choix du notaire ou avocat

VOTE 23/ L'Assemblée décide de faire appel à une firme spécialisée ou un avocat pour un budget maximum de 1800€.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

10.2 Financement

VOTE 24/ L'Assemblée décide de financer la mise en conformité par les charges courantes.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

10.3 Propositions de modification de certains articles du ROI et plus particulièrement de la procédure à respecter par les propriétaires qui exécutent des travaux et établissement de pénalités en cas de non-respect

Pour mémoire, l'échéance pour mettre l'acte de base en conformité est fixée au 31 août 2014.

VOTE 25/ L'Assemblée n'a pas de demande à ce sujet.

PAS DE VOTE.

11. Examen des points mis à l'ordre du jour à la demande de propriétaires ou d'occupants.

L'ordre du jour étant épuisé, le secrétaire donne lecture du présent procès-verbal.

La séance est levée à 20H10.

Le Président invite ensuite tous les propriétaires encore présents ou leurs mandataires à signer avec le secrétaire et lui-même le présent procès-verbal.

Le président d'assemblée:

Le secrétaire d'assemblée:



Les autres copropriétaires :

Burimex srl
Avenue Paul Hymans, 105 bte 11
1200 Bruxelles
Tél: 02/ 662 22 40
Fax: 02/ 503 00 93
Email: burimex@burimex.be
T.V.A.: BE0446.714.001