



«Adresse1»  
«Adresse2»  
«Adresse3»  
«Adresse4»  
«Adresse5»  
«Adresse6»  
«Adresse7»

N/Réf. : JM/kp – ESTEREL

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DE  
LA RESIDENCE ESTEREL**  
avenue Victor Rousseau 122 à 1190 Bruxelles

L'an 2013, le mardi 14 mai à 14 H 00',

dans les locaux de la SPRL I.G.G. – IMMOBILIERE GERANCE ET GESTION, avenue  
Capitaine Fossoul 31 à 1070 Bruxelles,

les propriétaires se sont réunis en assemblée générale statutaire à la demande du gérant et  
suivant convocation adressée à chacun d'eux le 30.04.2013 pour décider des points  
repris à l'ordre du jour.

Mme THOMAS, présidente de la copropriété, souhaite la bienvenue aux copropriétaires  
et ouvre la séance à 14 H 05'.

**POINT 1 : LISTE DES PRESENCES ET DES PROCURATIONS.**  
**VALIDITE DE L'ASSEMBLEE**

Les copropriétaires présents ou représentés totalisent 36025/50672èmes soit 71,09 %  
et 10 propriétaires sur 13.

L'assemblée est donc valablement constituée.

**POINT 2 : APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 25.05.2012**

Aucune remarque n'a été communiquée dans le délai légal des 3 mois. Aucune autre remarque n'est émise au moment de l'assemblée.  
Dès lors le procès-verbal est définitivement approuvé à l'unanimité par l'assemblée.

**POINT 3 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE ARRETES AU 31.12.2012. DECHARGE A DONNER AU CONSEIL DE COPROPRIETE ET AU SYNDIC.**

Les comptes ont été présentés au conseil de copropriété qui les a passés en revue et les déclare exacts.

Le bilan de l'exercice présente au passif un fonds de roulement inchangé de 4.502 EUR ainsi qu'un fonds de réserve de 1.899 EUR et des fournisseurs à payer de 2.969 EUR.

A l'actif, le compte à vue s'élève à 4.689 EUR, le compte épargne s'élève à 1.688 EUR. Le compte copropriétaires à recevoir s'élève à 1.932 EUR, et un poste à recevoir des garages de 1.061 EUR.

Les dépenses courantes de l'exercice se sont élevées à 32.850 EUR, ce qui représente une augmentation de 0,8 % par rapport à l'année précédente. L'augmentation de la consommation totale d'eau est de 7,3 %, la diminution du poste gaz de chauffage s'élève à 4,6 %.

Le budget de l'année 2013 sera sensiblement pareil en tenant compte toutefois d'une augmentation du gaz de chauffage vu l'hiver long et vigoureux que nous avons connu.

Le fonds de réserve a été augmenté des intérêts de retard et indemnités forfaitaires ainsi que des intérêts bancaires représentant 213 EUR.

L'assemblée décide de faire un appel de fonds de 7.200 EUR (global total immeuble) pour approvisionner le fonds de réserve. Pour ce faire, les copropriétaires augmenteront leur versement mensuel de +/- 50 EUR par lot. Une lettre sera annexée au présent procès verbal.

A l'unanimité l'assemblée approuve les comptes et donne décharge au conseil de copropriété et au syndic.

**POINT 4 : RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIETE ET DU SYNDIC SUR  
L'EXERCICE ECOULE**

L'exercice a été marqué par le remplacement d'un appareil anti-calcaire MICROPHOS défaillant (1.234 EUR), par la peinture de la cage d'escalier du 1<sup>er</sup> au 6<sup>ème</sup> étage ainsi que la rampe, la porte d'entrée et le linteau de la porte d'entrée (3.476 EUR + 800 EUR) par décision de l'assemblée générale de l'année passée. Un curage à la haute pression des colonnes sanitaires et cuisines a été effectué pour d'une part supprimer les bruits intempestifs et faciliter les écoulements des eaux usées.

**POINT 5 : SYSTEME D'OUVERTURE DE PORTE D'ENTREE DE L'IMMEUBLE**

Un devis de modification a été présenté l'année passée lors de l'assemblée générale. Hors, lors d'une visite de Monsieur NICOLI serrurier, celui-ci a constaté qu'une pièce était cassée dans la serrure actuelle. Elle a été remplacée et depuis lors la serrure donne entière satisfaction et ne nécessite plus son remplacement (coût +/- 50 EUR).

**POINT 6 : MISE EN CONFORMITE DES STATUTS DE L'IMMEUBLE AVEC LA  
NOUVELLE LOI SUR LA COPROPRIETE**

Pour le 1<sup>er</sup> septembre 2013, les statuts de la Résidence doivent être adaptés et mis en conformité avec la nouvelle loi sur la copropriété.

Le texte adapté du règlement de copropriété ne requiert pas l'établissement d'un acte authentique mais peut être élaboré par un homme de loi. Le syndic prendra contact avec Maître DEWEERDT qui a effectué en 2006 l'acte modificatif de l'acte de base. En tenant compte du fait que cet acte de base est commun à 3 entités juridiques : la RESIDENCE ESTEREL, la RESIDENCE MONCLAIR et l'entité des GARAGES dans la cour situés à l'arrière des 2 résidences. Les frais y relatifs seront donc répartis en ce sens.

Notons que la RESIDENCE MONCLAIR n'a rien décidé et attend notre initiative à ce sujet.

**POINT 7 : DEMISSION, ELECTION OU REELECTION DU CONSEIL DE COPROPRIETE.**

Mme THOMAS présidente est démissionnaire, toutefois celle-ci reprendra la vérification comptable.

Mademoiselle DE KEYSER ainsi que Madame HANAPPE se représentent comme assesseurs et sont réélus à l'unanimité.

**POINT 8 : DEMISSION DU SYNDIC. DESIGNATION DU NOUVEAU SYNDIC**

M. MIRGUET de la SPRL I.G.G. – IMMOBILIERE GERANCE ET GESTION avait annoncé l'année passée l'arrêt de ses activités et est donc démissionnaire.


Le conseil de copropriété après avoir reçu 4 candidats syndic, a porté son choix sur Monsieur Michel PATTI de la société ATIMMO, rue Vanderkindere 502 à 1180 Bruxelles, tel 02/331.55.11. Celui-ci est élu à l'unanimité de l'assemblée et reprendra la gestion à partir de ce jour.

Le compte en banque de la copropriété sera inchangé et une remise-reprise sera effectuée entre les 2 syndics.

**POINT 9 : INFORMATIONS ET SUGGESTIONS**

- Le nettoyeur actuel sera maintenu dans ses fonctions.
- Il a été constaté des traces de rouille sur la porte d'entrée métallique de l'immeuble. Contact sera pris avec la société DECO DESIGN qui a effectué le travail.

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur MIRGUET et Monsieur PATTI remercient les copropriétaires de leur présence et lèvent la séance vers 15 H 45'.



J. MIRGUET, Gérant.

Remarque: toute remarque concernant ce procès-verbal doit être transmise à la gérance endéans les 3 mois de l'assemblée.