

**Association des Copropriétaires «Evergreen»**  
c/o Gérance VERDURMEN-REMY sprl  
Bld Ed. Machtens 89/9 - 1080 BRUXELLES  
Tél. 02/410.71.13  
Fax 02/410.81.25  
E-mail [info@gvrsyndic.be](mailto:info@gvrsyndic.be)  
IPI 103907 – 503363  
IPI 507643 – 507655 (stagiaires)

Bruxelles, le 17 octobre 2012

## **PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 17.10.2012**

### **1. Vérification des présences et procurations**

Le double quorum étant atteint – 17/28 copropriétaires présents ou dûment représentés, totalisant 637/1000 quotités – l'Assemblée peut valablement délibérer.

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

A l'unanimité, M. HEYLENS est élu Président de l'Assemblée, le Syndic assurera la fonction de secrétaire

### **3. Rapport du Conseil de Copropriété et/ou du Syndic**

Nouvelle firme de nettoyage : en fonction à partir du 01/12/2012.

Travaux déjà réalisés : entrée immeuble, toit + coupoles toit arrière rez-de-chaussée.

Remontées d'eau colonne B : nettoyage égouts et canalisations à prévoir, demande déjà faite à Confortherm.

### **4. Rapport du Commissaire aux Comptes**

Le commissaire aux comptes n'a aucune remarque à formuler.

Le Syndic signale qu'à l'envoi des décomptes, des paiements n'avaient pas encore été enregistrés. Les retards mentionnés sur les factures ne doivent dès lors pas être honorés.

### **5. Etat des procédures judiciaires en cours**

Le dossier de l'appartement C1 (Lemer) a été confié à Maître de Bontridder. La Justice de Paix ne peut intervenir dans cette affaire. Il appartiendra au Tribunal de 1<sup>ère</sup> Instance de nommer un administrateur provisoire pour gérer l'héritage et à qui on pourra adresser les factures.

Dossier APH : en attente du jugement. Mandat est donné à l'unanimité au Conseil de Copropriété pour analyse après réception du jugement. Le Syndic informera les copropriétaires des conclusions du jugement et de l'avis du Conseil. Un formulaire sera annexé à ce courrier permettant aux copropriétaires de solliciter une éventuelle Assemblée Extraordinaire pour décision de procéder ou non.

### **6. Comptes**

#### **6.1. approbation des comptes au 30/06/2012**

A l'unanimité.

**6.2. approbation du bilan au 30/06/2012 et décharge au Syndic et au Commissaire aux Comptes**

A l'unanimité.

**6.3. réadaptation éventuelle du fonds de roulement**

Pas de réadaptation mais autorisation au Syndic pour prélèvement éventuel sur le fonds de réserve.

**7. Nominations**

**7.1. du Syndic**

Le mandat du Syndic est reconduit à l'unanimité pour un an.

**7.2. du Conseil de Copropriété**

Sont élus à l'unanimité : Messieurs Hernalsteen, Jonet , Latte.

**7.3. du Commissaire aux Comptes**

Est élu à l'unanimité : Monsieur Heylens

**8. Présentation devis pour travaux en toiture**

Infiltrations d'eau constatées dans l'appartement de Mr & Mme Haradini. Face à l'urgence de la situation, le Syndic a demandé à la firme Asphalis d'agir dans les meilleurs délais (sauf intempéries intervention prévue pour le 19/11/2012). Coût = +/- 1.200 €

Asphalis analysera si d'autres travaux urgents doivent être envisagés.

**9. Proposition pour établissement d'un état des lieux du bâtiment et élaboration d'un cahier des charges**

Analyse de l'état de la façade (état des bétons, des terrasses, toiture supérieure, .....) )

Le Syndic propose de demander à un bureau d'architecte d'établir un état des lieux (« diagnostique ») des ouvrages. De présenter les priorités, les budgets, ... de manière à orienter l'Assemblée Générale pour prise de décision. Coût estimatif de 3.000 à 5.000 €.

Proposition acceptée à l'unanimité.

**10. Remplacement du système d'évacuation d'aire des garages**

Système actuellement défaillant. Trois devis demandés.

Mandat est donné au Conseil de Copropriété pour comparaison des devis et décision quant au choix du fournisseur à retenir.

**11. Ista : problème de facturation des consommations d'eau**

On constate que des compteurs sont bloqués. Le Syndic attend rapport de la firme Ista à ce sujet. Les compteurs bloqués seront remplacés et les nouveaux relevés analysés.

**12. Changement de fournisseur d'électricité**

Fournisseur actuel maintenu. Toutefois une proposition de contrat annuel sera demandée à Electrabel pour obtenir de meilleures conditions et soumise au Conseil de Copropriété.

**13. Souscription d'une assurance Responsabilité Civile pour le Conseil de Copropriété et le Commissaire aux Comptes**

Information : en accord avec le conseil, le syndic a demandé à un autre courtier d'analyser le contrat de police incendie et de présenter une proposition pour la RC du Conseil.

**14. Fixation des pénalités en cas de retard de paiement**

Tout montant dû par un propriétaire à l'Association des Copropriétaires, à titre de charges, provisions sur charges, contribution au fonds de réserve ou à quelque titre que ce soit, et qui ne serait pas payé dans les trente jours de l'envoi de l'appel de fonds, du décompte périodique ou de la facture, sera majoré, automatiquement et sans mise en demeure préalable, d'une indemnité forfaitaire et irréductible de 15% de la somme impayée à l'échéance et, au surplus, des intérêts de retard calculés aux taux de 12% l'an.

Proposition acceptée à la majorité (contre Mr Berckmans)

**15. Fixation des appels de fonds de réserve (en fonction des frais extraordinaires)**

Maintien des appels trimestriels de 10.000 €.

**16. Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire**

Le Syndic demandera des devis comparatifs pour tout travail ou toute prestation supérieure à 10.000 €.

**17. Fixation de la période de 15 jours pour la date de l'Assemblée annuelle**

L'Assemblée Générale Ordinaire se tiendra chaque année dans la 1<sup>ère</sup> quinzaine d'octobre.

**18. Mise en concordance entre le règlement de copropriété et la loi**

A présenter lors de la prochaine Assemblée.

**19. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal**

Le Syndic  
M. VERDURMEN