

Association des copropriétaires  
de la résidence LEO I  
Bd Léopold III, 11-13 - 15-15a  
76 rue Henry Chômé  
1030 - BRUXELLES  
N° BCE : 0850.089.588



C/O Lamy Belgium sa  
Agence **BASILIX**

515 Avenue Charles Quint  
1082 - BRUXELLES

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
TENUE LE 27/05/2013 A 19 HEURES**

Après avoir vérifié les présences, les procurations et les droits de vote, l'assemblée compte :

50 Copropriétaires présents sur 184	1198 /	4000	30%
11 Copropriétaires représentés sur 184	275 /	4000	7%
<b>61 Copropriétaires représentés sur 184</b>	<b>1 473 /</b>	<b>4 000 quotités (soit 37%)</b>	

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée et le double quorum prévu par la loi (Art. 577-6 § 5.) étant atteint, elle peut valablement délibérer sur son ordre du jour tel que défini dans la convocation adressée à tous les copropriétaires et dont les seuls points soumis à décisions sont reproduits dans le présent procès-verbal.

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, a reçu un/des bulletin(s) de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il a été invité à se prononcer au cours de la présente réunion. Un exemplaire de ce(s) bulletin(s) de vote restera annexé au présent procès-verbal.

**Seuls les points numérotés et matérialisés en caractères blancs sur fond noir ont été soumis au vote de l'assemblée générale et repris, à ce titre, dans le présent procès-verbal des décisions.**

**1. Désignation du Président de l'assemblée générale, qui doit être copropriétaire**

**Extrait de l'article 577-6 § 5 : L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire.**

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de De Rongé pour assurer la présidence de la présente séance.

**2. Désignation du secrétaire**

**Article 577-6 § 10 :** Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenu. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de Monsieur Herreng comme secrétaire.

La séance est ouverte à 19h30 heures sous la présidence de De Rongé, assisté des membres du conseil de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic, la SA Lamy Belgium - Agence Basilix, représentée par Monsieur André Vanden Broeck, gestionnaire, qui rédige le procès-verbal.

**Rapport sur l'exercice écoulé**

**Rapport du conseil de copropriété**

**Echéancier des contrats de fournitures régulières (article 577-8 § 4 14°) - Evaluation**

**Action(s) en justice et/ou contentieux impliquant l'association des copropriétaires**

L'ordre du jour, tel qu'il figure dans la convocation, est ensuite abordé. Après délibérations, l'assemblée générale prend **les décisions suivantes**, issues du dépouillement des bulletins de vote.

N° OJ	RESOLUTION SOUMISE AU VOTE	QUORUM REQUIS	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS
3.1	Approbation des comptes	50%	1021	137	157	88% accepté
4.1	Décharge au Conseil de copropriété	50%	1089	77	157	93% accepté
4.2	Décharge au commissaire aux comptes	50%	1169	94	131	93% accepté
4.3	Décharge au syndic	50%	1114	127	104	90% accepté
5.1.1	Election de Monsieur Herreng.	50%	1275	73	79	95% accepté
5.1.2	Election de Madame Tomissen	50%	1295	0	79	100% accepté
5.1.3	Election de Madame Coenen	50%	1238	23	79	98% accepté
5.1.4	Point retiré vu vote faute de candidat	50%				
5.1.5	Point retiré vu vote faute de candidat	50%				
5.1.6	Point retiré vu vote faute de candidat	50%				
5.2.1	Point retiré vu vote faute de candidat	50%				
5.2.2	Point retiré vu vote faute de candidat	50%				
5.3	Mandat CC choix commissaire aux comptes	75%	1227	23	26	98% accepté
5.3.1	Mandat au syndic contrats récurrents.	50%	1225	119	81	91% accepté
6.1.1	Ratification recouvrement des charges	50%	1320	74	56	95% accepté
6.2	Changement de courtier	50%	146	1029	273	12% refusé
6.3	Changement d'assureur.	50%	71	1226	126	5% refusé
6.4	Changement de chauffagiste	50%	446	700	279	39% refusé
6.5	Coupure chauffage juillet/aout	50%	1048	256	119	80% accepté
6.6	Ascenseur fiabilité au niveau des portes	75%	958	272	104	78% accepté
7.1	Entrée 76 placement d'une porte à clé	75%	754	458	203	62% refusé
7.2	Cylindre à clé sur porte de la cour des	75%	887	274	125	76% accepté
7.3	Déplacement porte appartement B2	75%	370	602	427	38% refusé
7.4	Demande voisin Bollu-Delande	75%	1048	177	248	86% accepté
8.2	Apport annuel fonds de réserve	50%	1279	83	0	94% accepté
8.3	Financement des dépences	50%	1233	157	18	89% accepté
8.4.1	Approbation du budget	50%	1047	166	178	86% accepté

Les précisions suivantes, issues du débat intervenu en séance, complètent, d'une part l'information des copropriétaires communiquée en annexe de la convocation et, d'autre part, la formulation des points reprise sur le(s) bulletin(s) de vote pour former avec elle la résolution soumise à l'approbation de l'assemblée générale.

#### Situation des divers fonds de réserve.

#### 3. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01/01/2012 au 31/12/2012)

#### Rapport du commissaire aux comptes

En exécution du mandat qui lui a été conféré lors de la dernière assemblée générale, Monsieur Bougart, qui a procédé à la vérification des comptes de l'exercice clôturé, déclare n'avoir relevé ni erreur ni omission. En conséquence, il recommande l'approbation des comptes.

#### 3.1. Approbation des comptes – Majorité absolue

#### Proposition de résolution n°3.1 Approbation des comptes.

Concernant le résultat des votes il convient de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du rapport

#### 4. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice

##### 4.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

**Proposition de résolution n°4.1 Décharge au membre du conseil de copropriété.**

*Concernant le résultat des votes il convient de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du rapport*

##### 4.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

**Proposition de résolution n°4.2 Décharge au commissaire aux comptes.**

*Concernant le résultat des votes il convient de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du rapport*

##### 4.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

**Proposition de résolution n°4.3 décharge au syndic.**

*Concernant le résultat des votes il convient de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du rapport*

#### 5. Elections & mandats

##### 5.1. Mandats des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

**Article 577-7 § 1<sup>er</sup> 1<sup>o</sup> c) ou 577-8/1 :** Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2. A cet effet, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des  $\frac{3}{4}$  des voix sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Le conseil de copropriété adressera aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

**Proposition de résolution n° 5.1.1 Candidature de Monsieur Herreng 11**

**Proposition de résolution n° 5.1.2 Candidature de Madame Tommissen 76**

**Proposition de résolution n° 5.1.3 Candidature de Madame Coenen 13**

**Proposition de résolution n° 5.1.4 Point retiré vu vote faute de candidat**

**Proposition de résolution n° 5.1.5 Point retiré vu vote faute de candidat**

**Proposition de résolution n° 5.1.6 Point retiré vu vote faute de candidat**

*Concernant le résultat des votes il convient de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du rapport*

##### 5.2. Désignation du commissaire aux comptes (article 577-8/2), qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité absolue

**Article 577-8/2 :** L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

**Proposition de résolution n° 5.2.1 Point retiré vu vote faute de candidat**

**Proposition de résolution n° 5.2.2 Point retiré vu vote faute de candidat**

*Concernant le résultat des votes il convient de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du rapport*

##### 5.3. Mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le commissaire aux comptes professionnel (article 577-8/2), qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité de $\frac{3}{4}$

**Proposition de résolution n°5.3 Mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le commissaire aux comptes professionnel.**

*Concernant le résultat des votes il convient de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du rapport*

##### 5.3.1. Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété – Majorité absolue

**Proposition de résolution n°5.3.1 Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété**

*Concernant le résultat des votes il convient de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du rapport*

**Information sur des travaux obligatoires, conservatoires ou encore d'entretien courant à entreprendre**

**Mise en conformité ascenseurs**

La législation ayant été revue et le délai donné pour mettre les ascenseurs en conformité prolongé, il a été décidé en accord avec le conseil de copropriété de postposer d'un an la mise à l'étude de la mise en conformité des ascenseurs.

Il convient par ailleurs de se rappeler que l'assemblée avait lors de la dernière assemblée générale statutaire décidé de confier l'étude du dossier à un expert, ce point sera mis en œuvre durant l'exercice à venir, avec présence de l'expert pour exposé le dossier lors de l'assemblée générale statutaire 2014.

Pour information le tableau reprenant les nouveaux délais de mise en conformité est repris ci-dessous

Date de mise en service	Date de 1 <sup>ère</sup> modernisation
A partir du 1 <sup>er</sup> avril 1984	Au plus tard le 31 décembre 2014
Entre le 1 <sup>er</sup> janvier 1958 et le 31 mars 1984	Au plus tard le 31 décembre 2016
Avant le 1 <sup>er</sup> janvier 1958	Au plus tard le 31 décembre 2022

**Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 3 juin 2010 relatif aux exigences PEB applicables aux systèmes de chauffage pour le bâtiment lors de leur installation et pendant leur exploitation**

**6. Projet(s), proposition(s) ou ratification(s) soumis à l'approbation de l'assemblée générale**

**6.1. Action(s) en justice intentée(s) ou à intenter par ou contre l'association des copropriétaires (article 577-9 § 1er) – Ratification – Majorité absolue**

**6.1.1. Ratification par l'assemblée des procédures de recouvrement des charges en cours**

**Proposition de résolution n°6.1.1 Ratification par l'assemblée des procédures de recouvrement des charges en cours**

*Concernant le résultat des votes il convient de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du rapport*

**6.2. Changement de courtier - Majorité absolue**

**Proposition de résolution n°6.2 Changement de courtier.**

*Concernant le résultat des votes il convient de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du rapport*

Durant ce dernier exercice plusieurs copropriétaires se sont plaints des services du courtier et de la manière dont celui-ci gère les dossiers en cours.

Pour faire suites aux demandes de ces personnes, la proposition de résolution qui sera soumise aux copropriétaires portera sur le changement de courtier et le renoncement du courtier CONCORDIA au profit du courtier EUROBROKERS

**6.3. Changement d'assureur – Majorité absolue**

**Proposition de résolution n°6.3 Changement d'assureur.**

*Concernant le résultat des votes il convient de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du rapport*

De la même manière que pour le courtier, des réclamations ont porté sur l'attitude intransigeante des experts délégués par l'assureur, lesquelles se sont, dans plusieurs sinistres, montrées hermétiques aux réclamations d'indemnisations émises par la copropriété.

**6.4. Changement de chauffagiste – Majorité absolue**

**Proposition de résolution n°6.4 Changement de chauffagiste mandat au conseil de copropriété de faire le choix de l'entrepreneur.**

*Concernant le résultat des votes il convient de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du rapport*

Suites à divers événements, les relations de confiance entre la copropriété et le chauffagiste ne sont plus ce qu'elles pourraient être et dès lors par souci de transparence, il a été décidé de soumettre aux copropriétaires la possibilité de changer de chauffagiste.

**6.5. Coupe du chauffage pendant la période juillet/août – Majorité de  $\frac{3}{4}$** **Proposition de résolution n°6.5 Coupe du chauffage pendant la période juillet/août***Concernant le résultat des votes il convient de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du rapport*

Tenant compte des frais élevés de consommation de mazout, il a été décidé de proposer aux copropriétaires de couper le chauffage pendant les deux mois d'été.

**6.6. Ascenseur : Problème de fiabilité au niveau des portes – Majorité de  $\frac{3}{4}$** **Proposition de résolution n°6.6 Ascenseur : Mandat au syndic pour prendre la décision d'un changement de porte. En cas de nécessité absolue.***Concernant le résultat des votes il convient de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du rapport***7. Délibération sur la/les proposition(s) déterminée(s) par un/des copropriétaire(s)**

**Article 577-9 § 3 :** Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

**7.1. Entrée 76 placement d'une porte fermant à clé dans le couloir des caves – Majorité de  $\frac{3}{4}$** 

**Proposition de résolution n°7.1 Accord sur le principe du placement d'une porte fermant à clé dans le couloir des caves, avec prise en charge des frais par les copropriétaires de l'entrée 76 en cas d'accord de l'assemblée, le syndic consultera les copropriétaires par courrier afin de leur exposer le projet définitif et son cout. En cas d'accord de l'unanimité de ceux-ci le projet sera mis à exécution dans le cas contraire il sera repris à l'ordre du jour lors de la prochaine assemblée générale ordinaire.**

*Concernant le résultat des votes il convient de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du rapport***7.2. Placement d'un cylindre à clé en remplacement du bouton poussoir (placé du côté intérieur de la cour) pour l'ouverture de la porte de la cour des garages. - Majorité de  $\frac{3}{4}$** **Proposition de résolution n°7.2 Placement d'un cylindre à clé en remplacement du bouton poussoir (placé du côté intérieur de la cour) pour l'ouverture de la porte de la cour des garages***Concernant le résultat des votes il convient de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du rapport***7.3. Entrée 13 appartement B2 demande concernant le déplacement de la porte d'entrée de l'appartement – Majorité de  $\frac{3}{4}$** **Proposition de résolution n°7.3 Entrée 13 - Appartement B2 demande concernant le déplacement de la porte d'entrée de l'appartement sous réserve d'une prise en charge de tous les frais relatifs à l'entreprise.***Concernant le résultat des votes il convient de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du rapport***Demande(s) ou observation(s) relative(s) aux parties communes formulée(s) par toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale**

**Article 577-8 § 4 8° :** Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble.

**7.4. Demande de Mr et Mme Bollu-Delande « Crédit d'un vue droite depuis la terrasse de la rue Henry Chômé 74 vers la résidence » - Majorité de  $\frac{3}{4}$** **Proposition de résolution n°7.4 Demande d'accord concernant la demande de Mr et Mme Bollu-Delande « Crédit d'une terrasse au 74 de rue Henry Chômé avec vue droite vers la résidence » sous réserve d'acceptation par l'urbanisme.***Concernant le résultat des votes il convient de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du rapport*

La demande écrite détaillant la nature des travaux envisagés est jointe en annexe n° 6 de l'ordre du jour commenté

## 8. Comptabilité du nouvel exercice

### 8.1. Information et dispositions à adopter suite à l'entrée en vigueur de la loi du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires

En conséquence, les provisions pour charges et les appels de fonds de réserve seront dorénavant établis distinctement afin de permettre la comptabilisation des fonds directement sur le compte courant (provisions pour charges) et sur le carnet de dépôt (appels fonds de réserve). Les numéros de compte correspondants sont mentionnés sur les documents d'appel de fonds.

### 8.2. Fixation du montant de l'apport annuel au fonds de réserve – (art. 577-8 § 4 18°) – Majorité absolue

**Article 577-11 § 5 2° :** On entend par « fonds de réserve », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

**Proposition de résolution n°8.2 Fixation du montant de l'apport annuel au fonds de réserve à 24.480€**  
*Concernant le résultat des votes il convient de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du rapport*

La proposition qui sera soumise au vote s'entend pour fixer l'apport annuel au fonds de réserve à 24.480€  
 à(& »ç à »O

### 8.3. Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale – Majorité absolue

**Proposition de résolution n°8.3 Les dépenses décidées par les copropriétaires seront financée par le fonds de réserve de la copropriété et mise en œuvre en fonction des fonds disponibles.**

*Concernant le résultat des votes il convient de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du rapport*

### 8.4. Budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble (art. 577-8 § 4 18°)

#### 8.4.1. Approbation du budget – Majorité absolue

**Article 577-8 § 4 18° :** Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets.

**Proposition de résolution n°8.4.1 Approbation du budget. Suivant tableau du budget prévisionnel 470.360,73€**

*Concernant le résultat des votes il convient de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du rapport*

La proposition de résolution soumise à l'assemblée portera sur l'approbation du montant du budget repris en bas de la colonne de droite du tableau, les appels de provisions seront ensuite calculés sur base de ce montant, le poste de chauffage étant quant à lui réparti en fonction des consommations individuelles .

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22 H 45.

Etabli le 27/05/2013

Vanden Broek

André VANDEN BROECK  
Gestionnaire