

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES « WILLIAM »  
Chaussée de Louvain 692, rue J. Lebrun 2 à 10302 Bruxelles

**PROCES VERBAL DES RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE du 13 mai 2013**

**A. Accueil des propriétaires**

Comme suite à la convocation du 1<sup>er</sup> juin 2012, les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale à la Brasserie Le Lion Belge, chaussée de Louvain 1002 à 1140 Bruxelles.

Les convocations ont été envoyées par lettre recommandée sauf aux propriétaires qui ont remis une lettre autorisant l'envoi des convocations par courrier ordinaire ou par mail.

**B. Membres de l'assemblée**

L'assemblée est valablement constituée puisque 15.propriétaires sur 27 sont présents ou représentés, pour constituer ensemble 6484 quotités votives.

4 procurations ont été validées

La liste des présences, dûment signée, et les procurations sont annexées au procès-verbal original pour y être consignée au registre des assemblées.

**C. Constitution du bureau de séance**

Madame PETIT est nommé(e) Présidente de l'assemblée.

Le Syndic assure la fonction de secrétaire.

**D. Validité de l'assemblée**

Les quorums requis sont constatés et l'assemblée est déclarée valide et apte à délibérer quant aux points inscrits à l'ordre du jour.

La séance est ouverte officiellement à 19h15

Majorités requises : Art. 577-6, §8, 577-7, § 1<sup>er</sup>, 1° - Art. 577-7, § 1<sup>er</sup>, 2°.

**ORDRE DU JOUR**

**EXERCICE 01/01/2012 AU 31/12/2012**

**1. Rapport de gestion**

**1.1. Activités de gestion courante**

- la firme ED Maintenance a effectué au mois de février 2012 des travaux de réparation au tuyau de décharge fissuré de la colonne E
- le local poubelles a été fermé et subséquemment, le code du portail a été modifié
- à la demande du syndic, la firme MIRATHERM a envoyé une attestation du dernier entretien de la chaudière et des caractéristiques

- Etat des installations électriques communes par l'électricien et de la firme AIB Vinçotte en vue de la mise en conformité de l'installation électrique et demande d'offres pour celle-ci
- renon reçu de l'assurance Wynsberghe et envoi de la copie du nouveau contrat d'assurance Marsh à tous les propriétaires
- SCHINDLER est intervenu pour un problème de porte du côté Lebrun ; prochaine visite d'entretien selon le nouveau contrat de maintenance en juillet et en octobre
- Organisation d'une première réunion avec SCHINDLER suite au choix de la firme pris en assemblée
- Deuxième réunion pour le choix de la décoration intérieure des cabines ; Mr Sablon reprendra contact avec le syndic à la fin de l'année pour confirmer la planification des travaux
- Négociation avec la firme OTIS pour obtenir une révision de fin de contrat et la diminution du délai de résiliation
- Un courrier a été envoyé en mars aux propriétaires pour rappeler les appels de fonds prévus en assemblée (novembre et juillet). Etant donné les frais de l'actuel décompte, le deuxième appel de fonds ascenseurs sera reporté. Dans ce courrier, le syndic a également confirmé un délai de paiement supplémentaire du double décompte de charges exceptionnel.
- Le syndic a reçu début avril les imputations par client des versements pour les ascenseurs La clôture a ensuite pu se faire.
- Etant donné le montant des frais de chauffage (**22.680 euros sur l'exercice 2012 soit environ 45% des dépenses**), il est proposé aux propriétaires d'entamer toutes démarches utiles pour réaliser des économies (fermer les radiateurs dans les pièces inoccupées, placement de vannes thermostatiques...)

## 1.2. Evaluation des contrats

- Assurance : contrat chez Allianz Belgium Insurance, bris de vitres compris
- Ascenseur : contrat de maintenance Schindler
- Chauffage : entretien par la firme Miratherm, il n'y a pas de contrat – prochain entretien le 16/05/2013
- Electricité : le syndic a un contrat cadre chez Electrabel et se renseignera sur les prix obtenu et dans la cas d'un prix inférieur nous intégrerons les compteurs de la résidence dans ce contrat
- Nettoyage : firme MSI ; le syndic signale et rappelle qu'il est cogérant de la société de nettoyage ; la copropriété confirme son accord
- **Les copropriétaires demandent une dernière mise en demeure à la société de nettoyage pour les 3 mois qui suivent ensuite les copropriétaires donnent mandat au Conseil pour étudier les offres concurrentielles et éventuellement changer.**

## 2. Approbation des comptes clôturés au 31 décembre 2012 et du bilan de l'exercice, après lecture du rapport du commissaire aux comptes

Les livres de comptes, factures et extraits de compte ont été vérifiés par Mme Sander.

### DECISION

#### En conclusion, l'assemblée :

- ❖ Approuve les comptes et le bilan suivant les modifications demandées par Mme Sander et qui seront reportées sur l'exercice 2013
  - Et ce à l'unanimité moyennant les remarques de mademoiselle Sander

## 3. Décharge à donner au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes ; quitus à donner séparément au syndic

### 3.1. Décharge à donner au Conseil de copropriété

### DECISION



**En conclusion, l'assemblée :**

- ❖ Approuve de donner décharge au Conseil de copropriété
- Et ce à l'unanimité

**3.2. Décharge à donner au commissaire aux comptes**

**DECISION**

**En conclusion, l'assemblée :**

- ❖ Approuve de donner décharge au commissaire aux comptes
- Et ce à l'unanimité

**3.3. Décharge à donner au syndic**

**DECISION**

**En conclusion, l'assemblée :**

- ❖ Approuve de donner décharge au syndic
- Et ce à l'unanimité

**TRAVAUX**

4. Approbation de l'accord de principe à donner au syndic moyennant l'aval du Conseil de copropriété pour assurer le remplacement complet des conduites de décharge en cas de nécessité par suite de fuite importante.

Pour information, le syndic présente l'offre de la firme ED MAINTENANCE pour le remplacement d'une colonne de décharge d'eau pour un montant de 4.985,00 € HTVA, offre qui devra être actualisée.

**DECISION**

**En conclusion, l'assemblée :** Approuve la proposition et ce à l'unanimité

**BUDGET**

**5. Approbation du budget ordinaire annuel**

Les dépenses de l'exercice s'élèvent à 55.379,93 €

Le budget ordinaire annuel proposé s'élève à un montant de 52.000 €:

**DECISION**

**En conclusion, l'assemblée :**

- Approuve la proposition du budget annuel pour un montant de 52.000 euros et ce à l'unanimité

**6. Approbation de l'alimentation du fonds de réserve**

Le montant du fonds de réserve est de 13.989 euros

**DECISION**

**En conclusion, l'assemblée :**

- Approuve la proposition de reporter le fonds de réserve et ce à l'unanimité

**6.1. Approbation du financement des travaux éventuels des conduites Par un prélèvement au fonds de réserve,**

**DECISION**

Siège Social-Sociale Zetel : 187/82 rue du Progrès - Vooruitgangstraat - 1030 Bruxelles - Brussel  
Tél: 02/203.31.74 – Fax: 02/201.45.29 - G.S.M.: 0495/54.38.08 - E-mail : laurent@immohoessen.be  
I.P.I.n°105260

**En conclusion, l'assemblée :**

- Approuve Et ce à l'unanimité

**Pour le prélèvement au fonds de réserve pour autant que ce fonds soit réalimenté l'année suivante**

**Elections du conseil de copropriété**

**Madame PETIT et Messieurs BOLUS et PEHARPRE se proposent comme membre du conseil de copropriété et sont élus à l'unanimité**

**Mademoiselle SANDER se propose comme Commissaire aux comptes est élue à l'unanimité les copropriétaires**

**DIVERS**

**7. Demande de monsieur Bolus concernant le jet de détritux sur la toiture du Showroom**

Le syndic signale au copropriétaire que certains occupants jettent des détritux de toute sorte sur la toiture du showroom. Nous rappelons qu'en cas de détérioration de l'étanchéité à cause de ces jets, les réparations seront imputées aux responsables.

**8. Electricité**

Selon le rapport d'AIB Vinçotte et l'offre de la firme F&D ELECTRICITE(4.150 htva) et la seconde offre est s'élève à 4.680 euros

mandat au syndic et au conseil pour obtenir une 3<sup>ème</sup> offre pour exécuter la mise en conformité légale et obligatoire des installations électriques la commande sera exécutée à la firme la moins onéreuse. (Monsieur Bolus et madame Petit nous fournirons des coordonnées d'électricien)

**9. Information : isolation sol**

Mme Sander souhaite financer elle-même l'isolation et la finition du sol au-dessus de la cuve à mazout de la partie en porte-à-faux dans cette partie de l'immeuble.

**Madame Sander prendra en charges 1000 euros et les 1000 euros restants seront pris en charges par l'ensemble de la copropriété**

**PROJET**

**10. Propositions à inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée**

Les copropriétaires se plaignent de la parlophonie et demandent au syndic de vérifier l'installation. Les copropriétaires devront vérifier leur parlophone privé.

**CLOTURE**

**11. Communication des ayants droits, non soumis aux votes**

Le Syndic n'a reçu aucune demande de la part des ayant droits comme suite à l'annonce de la date de l'assemblée.

Plafond Jules Lebrun devra être repeint, le syndic demandera une offre pour l'ensemble de la peinture des communs.

**12. Signature du procès verbal des résolutions prises par les propriétaires**

A défaut d'objets à l'ordre du jour, la séance est clôturée à 20h30

**Fait à Bruxelles, le 13 mai 2013**