

**Procès-verbal de l'assemblée générale statutaire de
l'association des copropriétaires de la
Résidence Val d'Or I
Avenue de la Charmille, 16-18
1200 Bruxelles**

Tenue le 21.04.2015 à la salle de réunion du centre WOLUBILIS à Woluwe-Saint-Lambert, avenue Paul Hymans 251

1. Accueil et vérification des présences

L'assemblée générale, convoquée le 03.04.2015, n'a pas obtenu le quorum requis et n'a donc pas délibéré.

L'assemblée de ce jour réunit 2875 quotités présentes ou représentées sur 9.995.

Vu qu'il s'agit d'une 2^{ème} réunion, l'assemblée peut donc délibérer sur tous les points inscrits à l'ordre du jour.

2. Désignation d'un président de séance et d'un secrétaire

Président de séance : Monsieur Vanhoorebeeck

Secrétaire de séance : syndic BVH sprl, représenté par Mr Bruno Vanhuylenbroeck.

Le syndic informe l'assemblée générale que, conformément à la Loi sur la copropriété de juin 2010, les votes se feront par appel des noms à chaque point nécessitant un vote. Les personnes votant « contre » ainsi que ceux qui s'abstiennent doivent être cités nominativement dans le procès-verbal. Les encodages des votes se feront en réunion dont le résultat sera repris dans le procès-verbal et le détail joint.

Les encodages des votes et la rédaction du procès-verbal sont affichés à l'écran durant la réunion.

3. Approbation du procès-verbal de l'assemblée générale du 23.04.2014

Il n'y a pas eu de contestations formulées auprès du Juge de Paix des décisions prises lors de l'assemblée générale citée ci-dessus dans le délai légal de quatre mois et ce conformément à l'article 577-9 §§ 8 & 9 du Code Civil.

En conséquence le procès-verbal de cette assemblée est approuvé de fait.

4. Lecture du rapport de la vérification des comptes pour l'exercice 2014

La vérification des comptes 2014 a été effectuée par Madame Couvreur et Monsieur Cornelis.

Lecture de leur rapport est donnée.

Les vérificateurs aux comptes confirment que les comptes sont bien tenus et proposent à l'assemblée générale de les approuver et de donner décharge au syndic.



5. Approbation du bilan au 31.12.2014 et des comptes de l'exercice 2014 avec décharge au syndic, au conseil de copropriété et au commissaire aux comptes - vote

Vote approbation des comptes :

Pour :	2875	quotités	100 %
Contre :	0	quotités	0 %
Abstentions :	0	quotités	

Copropriétaires ayant votés 'contre' : néant
Copropriétaires s'étant abstenus de voter : néant

Vote décharge au syndic :

Pour :	2875	quotités	100 %
Contre :	0	quotités	0 %
Abstentions :	0	quotités	

Copropriétaires ayant votés 'contre' : néant
Copropriétaires s'étant abstenus de voter : néant

Vote décharge au conseil de copropriété :

Pour :	2875	quotités	100 %
Contre :	0	quotités	0 %
Abstentions :	0	quotités	

Copropriétaires ayant votés 'contre' : néant
Copropriétaires s'étant abstenus de voter : néant

Vote décharge au commissaire aux comptes :

Pour :	2875	quotités	100 %
Contre :	0	quotités	0 %
Abstentions :	0	quotités	

Copropriétaires ayant votés 'contre' : néant
Copropriétaires s'étant abstenus de voter : néant

Tenant compte qu'il faut une majorité de 50% pour l'exécution de cette décision, cette résolution est acceptée.

6. Présentation du budget des charges pour 2015.

Tenant compte des dépenses effectuées en 2014 le syndic signale que le budget actuel peut être maintenu pour 2015.

S'il s'avère en cours d'année que les appels de fonds fixés sont trop bas, il est autorisé au syndic de les augmenter en cours d'exercice et ce en accord avec le conseil de copropriété et/ou les commissaires aux comptes.

7. Rapport du syndic et du conseil de copropriété

Le syndic fait rapport des activités principales réalisées en 2014 dont un résumé succinct ci-dessous.

- Réunions avec l'ensemble du conseil de copropriété .
- Réunions hebdomadaires dans l'immeuble avec plusieurs représentants du conseil de gérance. A cette réunion, se joignent des occupants ou copropriétaires de l'immeuble pour poser certaines questions et/ou faire certaines suggestions.
- Exécutions de divers petits travaux d'entretien et de réparation.
- Eclairage public
- Au niveau des ascenseurs, le syndic et le conseil de copropriété se plaignent du service et de la lenteur d'intervention de Schindler dans certains cas. Le syndic mentionne faire appel à une société externe qui effectue le contrôle des installations, examine les travaux et devis de Schindler, étudie et renégocie les contrats de maintenance etc.

Dans une autre copropriété avec 6 ascenseurs Schindler, un contrat de contrôle a été signé avec Lift Expertise et s'élève à environ 400,00 € HTVA 21% par trimestre pour les 6 ascenseurs.

Le conseil de copropriété a marqué son accord pour contracter un contrat similaire avec Lift Expertise. Cette procédure a été mise en route.

- Au niveau des éclairages des paliers et des communs, le syndic a informé le conseil de copropriété qu'une étude a été menée pour le remplacement des éclairages communs par des ampoules LED.
- Il en résulte que le remplacement de toutes les ampoules des paliers par des ampoules LED de 6W, de couleur plus blanche et donnant une meilleure luminosité et influencera positivement les consommations d'énergie.

Investissement total : maximum 3.500,00 € pour l'ensemble de l'immeuble.

Les tubes TL se feront ultérieurement car leur coût unitaire dépasse actuellement encore 100 €.

Un appel d'offre est actuellement en cours afin de comparer les prix d'achat. Il en résulte que l'investissement pourrait être réduit d'environ 1.000,00 €.

8. Fixation des provisions trimestrielles pour charges – fonds de réserve – emprunt terrasses - vote

Après concertation avec les commissaires aux comptes et le conseil de copropriété, les appels de fonds suivants sont présentés à l'assemblée générale:

Charges :

01.01.2015 au 31.03.2015	11,50 €	114.942,50 €	déjà appelé
01.04.2015 au 30.06.2015	11,50 €	114.942,50 €	déjà appelé
01.07.2015 au 30.09.2015	11,50 €	114.942,50 €	
01.10.2015 au 31.12.2015	11,50 €	114.942,50 €	
01.01.2016 au 31.03.2016	11,50 €	114.942,50 €	
01.04.2016 au 30.06.2016	11,50 €	114.942,50 €	

Il est convenu que ce dernier appel à 11,50 € par quotité sera continué en 2016 jusqu'à la prochaine assemblée générale qui se tiendra au mois d'avril.

Fonds de réserve :

01.01.2015 au 31.03.2015	2,00 €	19.990,00 €	déjà appelé
01.04.2015 au 30.06.2015	2,00 €	19.990,00 €	déjà appelé
01.07.2015 au 30.09.2015	2,00 €	19.990,00 €	
01.10.2015 au 31.12.2015	2,00 €	19.990,00 €	
01.01.2016 au 31.03.2016	2,00 €	19.990,00 €	
01.04.2016 au 30.06.2016	2,00 €	19.990,00 €	

Il est convenu que ce dernier appel à 2,00 € par quotité sera continué en 2016 jusqu'à la prochaine assemblée générale qui se tiendra au mois d'avril.

Financement terrasses :

01.01.2015 au 31.03.2015	3,25 €	32.483,75 €	déjà appelé
01.04.2015 au 30.06.2015	3,25 €	32.483,75 €	déjà appelé
01.07.2015 au 30.09.2015	3,25 €	32.483,75 €	
01.10.2015 au 31.12.2015	3,25 €	32.483,75 €	
01.01.2016 au 31.03.2016	3,25 €	32.483,75 €	
01.04.2016 au 30.06.2016	3,25 €	32.483,75 €	

Conformément à la décision de l'assemblée générale de 2013, un prolongement du financement a été obtenu couvrant les frais des travaux exécutés en 2013, tout en gardant environ le même remboursement mensuel. Ces crédits se terminent fin 2016.

Vote pour les provisions trimestrielles :

Pour :	2875	quotités	100 %
Contre :	0	quotités	0 %
Abstentions :	0	quotités	

Copropriétaires ayant voté^s 'contre' : néant

Copropriétaires s'étant abstenus de voter : néant

Tenant compte qu'il faut une majorité de 50% pour l'exécution de cette décision, cette résolution est acceptée.

9. Concierge : départ des concierges actuels et engagement d'un nouveau couple - information

Les concierges actuels (Christian et Maria) partent définitivement vers Cuba le 01.06.2015.

Il avait été convenu avec le conseil de copropriété que le syndic démarrera les recherches pour des nouveaux concierges dès le printemps 2015.

Les concierges actuels ont annoncé au syndic que leur fille et beau-fils souhaiteraient reprendre la conciergerie de Val d'Or I. Ils sont actuellement retourné à Cuba, mais souhaitent revenir vivre et travailler en Belgique. Entre-temps ils sont rentrés en Belgique dans le courant du mois de mars 2015 de façon à travailler ensemble avec leurs parents durant 2 mois, ce qui leur donnerait une parfaite formation. Ceci bien entendu sans frais supplémentaires pour la copropriété.

Les concierges actuels ont été invités à participer à certaines réunions du conseil de copropriété.

Une discussion a lieu entre les membres du conseil de copropriété suivi d'un vote.

A l'unanimité les membres du conseil de copropriété présents à la réunion du 15.01.2015, acceptent la candidature de la fille et du beau-fils de Maria et Christian.

Après cela une réunion a été fixée avec leurs enfants et plusieurs membres du conseil de copropriété, suivi de la signature de leur contrat d'emploi.

Une information sera faite dans la copropriété afin d'annoncer leur arrivée.

Mme Jeunhomme rejoint l'assemblée générale ce qui porte le total des quotités à 2931 quotités

10. Chaudières : proposition d'arrêter les chaudières (chauffage) en période d'été de mi-juin à mi-septembre – vote

Dans le but de faire des économies et de pouvoir effectuer des travaux (éventuellement même privatifs dans les appartements) il est proposé à l'assemblée générale de couper les chaudières pour le chauffage en été durant la période de mi-juin à mi-septembre.

Vote :

Pour :	2257	quotités	77 %
Contre :	674	quotités	23 %
Abstentions :	0	quotités	

Copropriétaires ayant votés 'contre' : liste en annexe
Copropriétaires s'étant abstenus de voter : néant

Tenant compte qu'il faut une majorité de 50 % pour l'exécution de cette décision, cette résolution est acceptée.

11. Election du syndic

Il est proposé de réélire le syndic BVH sprl jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire 2016.

Pour :	2875	quotités	100 %
Contre :	0	quotités	0 %
Abstentions :	0	quotités	

Copropriétaires ayant votés 'contre' : néant
Copropriétaires s'étant abstenus de voter : néant

Tenant compte qu'il faut une majorité de 50% pour l'exécution de cette décision, cette résolution est acceptée.

12. Election des membres du conseil de copropriété

Le syndic mentionne que 5 mandats doivent être renouvelés en 2015, celui de :

- Madame Bertaux
- Madame Rémy
- Monsieur Cornelis
- Monsieur Meeus
- Monsieur Vanhoorebeeck

Madame Bertaux

Pour :	2875	quotités	100 %
Contre :	0	quotités	0 %
Abstentions :	0	quotités	

Copropriétaires ayant votés 'contre' : néant
Copropriétaires s'étant abstenus de voter : néant

Madame Rémy

Pour :	2875	quotités	100 %
Contre :	0	quotités	0 %
Abstentions :	0	quotités	

Copropriétaires ayant votés 'contre' : néant
Copropriétaires s'étant abstenus de voter : néant

Monsieur Cornelis

Pour :	2875	quotités	100 %
Contre :	0	quotités	0 %
Abstentions :	0	quotités	

Copropriétaires ayant votés 'contre' : néant
Copropriétaires s'étant abstenus de voter : néant

Monsieur Meeus

Pour :	2875	quotités	100 %
Contre :	0	quotités	0 %
Abstentions :	0	quotités	

Copropriétaires ayant votés 'contre' : néant
Copropriétaires s'étant abstenus de voter : néant

Monsieur Vanhoorebeeck

Pour :	2812	quotités	100 %
Contre :	0	quotités	0 %
Abstentions :	63	quotités	

Copropriétaires ayant votés 'contre' : néant
Copropriétaires s'étant abstenus de voter : Vande Maele René

Tenant compte qu'il faut une majorité de 50% pour l'exécution de cette décision, cette résolution est acceptée.

13. Election des commissaires aux comptes

Madame Couvreur et Monsieur Cornelis proposent leur candidature pour 2015.

Monsieur Cornelis

Pour : 2875 quotités 100 %
 Contre : 0 quotités 0 %
 Abstentions : 0 quotités

Copropriétaires ayant votés ‘contre’ : néant
Copropriétaires s’étant abstenus de voter : néant

Madame Couvreur

Pour : 2875 quotités 100 %
Contre : 0 quotités 0 %
Abstentions : 0 quotités

Copropriétaires ayant voté ‘contre’ : néant
Copropriétaires s’étant abstenus de voter : néant

Tenant compte qu'il faut une majorité de 50% pour l'exécution de cette décision, cette résolution est acceptée.

Tous les points inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée générale ayant été traités et/ou votés, le président de l'assemblée générale lève la séance.

Conformément à la nouvelle Loi sur la copropriété, le présent procès-verbal est lu et signé par le président de séance, le secrétaire et tous les copropriétaires étant encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le procès-verbal original établi et signé en séance est archivé par le syndic dans le dossier de l'ACP Val d'Or I et peut être consulté par les copropriétaires.

Suivent les signatures.