

***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 22.04.2013 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 02.04.2013, n'a pas obtenu le quorum requis et n'a donc pas délibéré.

L'assemblée de ce jour réunit 3119 quotités présentes ou représentées.

Vu qu'il s'agit d'une 2<sup>ème</sup> 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.

Scrutateurs : Mesdames Couvreur et Van Eeckhout

Le syndic informe l'assemblée générale que, conformément à la nouvelle Loi 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.

***3. Approbation du procès-verbal de l'assemblée générale du 04.06.2012***

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 2012***

La vérification des comptes 2012 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.

Les vérificateurs signalent que les travaux effectués en 2012 n'ont pas été imputés au fonds de réserve afin de ne pas le diminuer cette année. Il y a lieu de réapprovisionner le fonds de réserve.



Malgré le placement des nouveaux compteurs et répartiteurs d'ISTA, plusieurs anomalies de consommations ont été constatées qui nous empêchent de réaliser un décompte des consommations correct. Des modifications ont été demandés à Ista. De ce fait, nous n'avons pas encore obtenu les décomptes individuels de la répartition de l'eau et du chauffage de leur part.

Afin d'avancer tout de même, le syndic a déjà fait parvenir aux copropriétaires par courrier du 16.04.2013, les documents suivants :

- Le bilan au 31.12.2012
- Le récapitulatif général des dépenses du 01.01.2012 au 31.12.2012
- Les mouvements du fonds de réserve du 01.01.2012 au 31.12.2012
- Comparaison des consommations gaz sur 3 années
- Comparaison des charges sur 4 années

De cette façon les comptes peuvent être soumis à l'approbation lors de cette assemblée générale. Les répartitions individuelles n'influencent pas l'approbation générale et seront envoyées dès réception du détail de Ista.

Le syndic donne également un aperçu des arriérés des copropriétaires. Une série de dossiers a dû être envoyé au bureau d'avocats Xirius pour suivi et règlement.

### **5. Approbation des comptes de l'exercice 2012 avec décharge au syndic**

Vote approbation des comptes :

Pour :	3119	quotités	100 %
Contre :	0	quotités	0 %
Abstentions :	0	quotités	

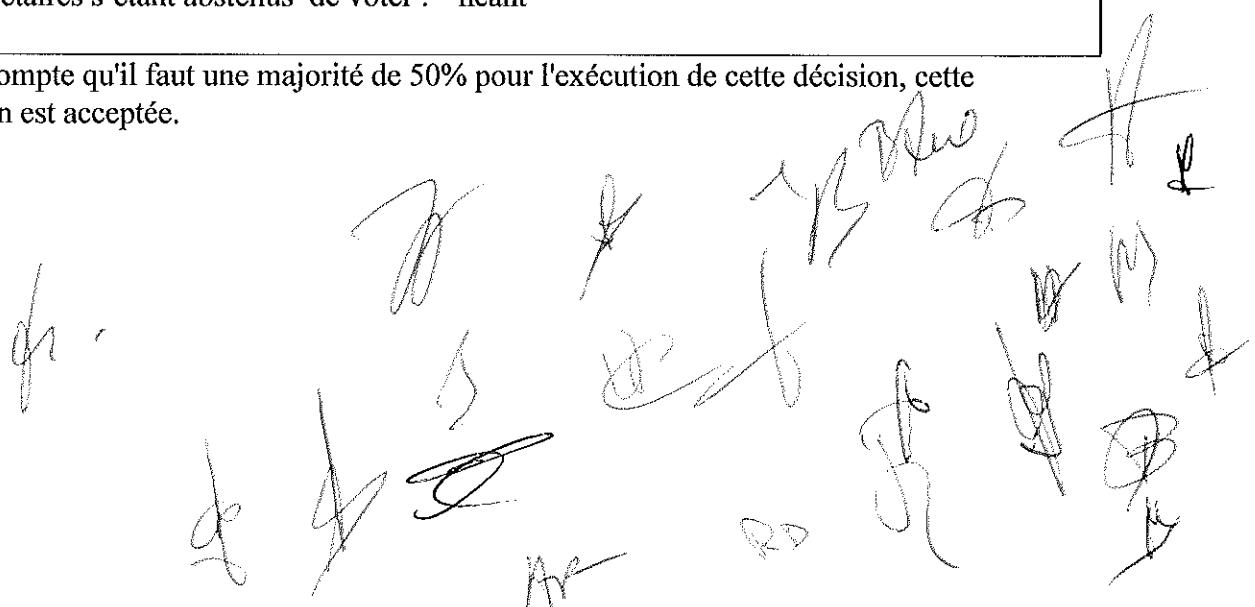
Copropriétaires ayant votés 'contre' : néant  
Copropriétaires s'étant abstenus de voter : néant

Vote décharge :

Pour :	3119	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 2013.**

Tenant compte des dépenses effectuées en 2012 le syndic signale que le budget doit être revu pour 2013.

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 gérance et/ou les vérificateurs aux comptes.

## **7. Rapport du syndic et du conseil de gérance**

Le syndic fait rapport des activités principales réalisées en 2012 dont un résumé succinct ci-dessous.

- Réunions avec l'ensemble du conseil de gérance.
- 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.

## **8. Redéfinition des intérêts de retards pour les copropriétaires à 12% l'an + une indemnité forfaitaire de 15% avec un minimum de 250,00 € - vote**

Vote :

Pour :	3119	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.

## **9. Proposition de remplacer les serrures sur les portes d'accès de l'immeuble par un système de badges (dé)programmables avec verrouillage de sécurité électromagnétique - vote**

Installation sur 2 portes entrées du rez-de-chaussée + 2 portes accès au -1.

Investissement : 10.000,00 € TVAC

Badge porte-clés individuel : 9,60 € TVAC (facturation privative suivant le nombre commandé)

Madame Woutters a rejoint l'assemblée générale avec 78 quotités, ce qui porte le total à 3197.

**Vote :**

Pour :	2462	quotités	79.50 %
Contre :	635	quotités	20.50 %
Abstentions :	100	quotités	

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

Tenant compte qu'il faut une majorité de 75% pour l'exécution de cette décision, cette résolution est acceptée.

**10. Mise en peinture des ciels de terrasses de la façade avant et Sud (décision de l'assemblée générale 2010) – planification des travaux – information.**

Lors de l'assemblée générale du 21.04.2010 il a été décidé à 86% de la mise en peinture des ciels de terrasses des 3 façades sachant que la façade arrière sera faite au plus vite et que les façades avant et Sud seront faites un ou deux ans après les travaux d'étanchéité.

Le budget à prévoir est de 25.000,00 € TVAC pour la façade avant et 10.000,00 € TVAC pour la façade latérale Sud, soit 35.000,00 € TVAC au total.

Les travaux seront exécutés en 2013.

**11. Façade Nord : travaux d'étanchéité : pose d'un hydrofuge avec remplacement des joints - vote**

Plusieurs copropriétaires et habitants se plaignent d'infiltrations d'eau dans leurs appartements via ce mur de façade. La façade laisse passer l'humidité et les joints entre les dalles de façade sont complètement morts. Les travaux à prévoir sont le nettoyage + pose d'un hydrofuge avec enlèvement des joints actuels et pose de nouveaux joints.

Coût sur base du devis 2011 réactualisé : 62.415,00 € + TVA 6% = 66.159,90 €.

**Vote :**

Pour :	3041	quotités	96.82 %
Contre :	100	quotités	3.18 %
Abstentions :	56	quotités	

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

Tenant compte qu'il faut une majorité de 75% pour l'exécution de cette décision, cette résolution est acceptée -.

## **12. Permis d'environnement : type 1A pour la copropriété Val d'Or et type 1B pour l'installation de combustion Val d'Or I – information**

Lors des assemblées générales 2005 il avait déjà été question de devoir (re)faire un permis d'environnement pour les garages. Ce dossier n'a plus été suivi ni rappelé par l'IBGE et a donc été mis en attente.

La commune relance maintenant activement la copropriété Val d'Or pour le permis d'environnement de classe 1A pour les garages et la copropriété Val d'Or I pour les installations de combustion. Ces dossiers doivent donc impérativement être traités vu qu'un procès a été envoyé, après plusieurs envois recommandés.

Le coût exact de ces permis n'est pas connu en ce moment, mais basé sur les données de 2005, le permis 1A coûterait au moins 60.000,00 € + frais de réunions du bureau d'étude + travaux éventuellement à réaliser.

Ce permis 1A + le permis 1B pour la chaufferie + d'éventuels inconnus est chiffré et estimé à minimum 100.000,00 € pour l'ensemble des 2 copropriétés, soit environ 50.000,00 € par copropriété.

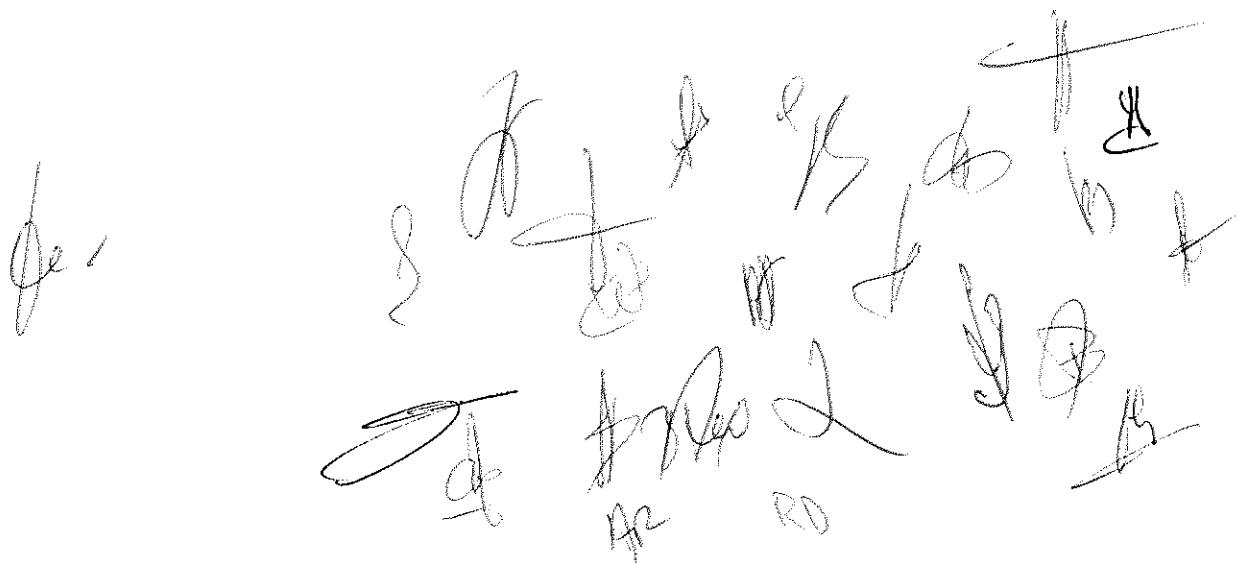
## **13. Fixation des provisions trimestrielles pour charges – fonds de réserve – emprunt terrasses - financement des travaux repris aux points 9 – 10 – 11 – 12 - vote**

Les trois points ci-dessus ( permis d'environnement, façade Nord et ciels de terrasses ) doivent être faits en 2013. Ceci n'est pas possible dans les budgets actuels , ni via la fonds de réserve qui est trop faible.

Après discussion et concertation avec le conseil de copropriété et les commissaires aux comptes, il est proposé ce qui suit à l'assemblée générale :

- Le fonds de réserve actuel, augmenté des appels de fonds trimestriels, sera gardé pour faire face aux dépenses pour le permis d'environnement et/ou d'autres travaux urgents imprévus.
- Les travaux de la façade Nord et la mise en peinture des ciels de terrasses (ensemble 101.160,00 €) peut être financé par une augmentation / prolongement du crédit actuel. En prolongeant le délai d'environ un an, et en gardant les mêmes remboursements mensuels à la banque, ceci pourra résulter en la mise à disposition du montant nécessaire. Seul le délai de remboursement du financement serait prolongé d'un an. Le syndic a déjà vérifié la possibilité de ceci avec la banque, qui a confirmé son accord de principe.
- Les travaux de la sécurisation des portes, présentée au point 9 de l'ordre du jour peuvent être intégrés dans les charges 2013.

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



Charges :

01.01.2013 au 31.03.2013	11,00 €	109.945,00 €	déjà appelé
01.04.2013 au 30.06.2013	11,00 €	109.945,00 €	déjà appelé
01.07.2013 au 30.09.2013	11,50 €	114.942,50 €	
01.10.2013 au 31.12.2013	11,50 €	114.942,50 €	
01.01.2014 au 31.03.2014	11,50 €	114.942,50 €	
01.04.2014 au 30.06.2014	11,50 €	114.942,50 €	

Il est convenu que ce dernier appel à 11,50 € par quotité sera continué en 2014 jusqu'à la prochaine assemblée générale qui se tiendra au mois d'avril.

Fonds de réserve :

01.01.2013 au 31.03.2013	1,00 €	9.995,00 €	déjà appelé
01.04.2013 au 30.06.2013	1,00 €	9.995,00 €	déjà appelé
01.07.2013 au 30.09.2013	1,75 €	17.491,25 €	
01.10.2013 au 31.12.2013	1,75 €	17.491,25 €	
01.01.2014 au 31.03.2014	2,00 €	19.990,00 €	
01.04.2014 au 30.06.2014	2,00 €	19.990,00 €	

Il est convenu que ce dernier appel à 2,00 € par quotité sera continué en 2014 jusqu'à la prochaine assemblée générale qui se tiendra au mois d'avril.

Financement terrasses :

01.01.2013 au 31.03.2013	3,25 €	32.483,75 €	déjà appelé
01.04.2013 au 30.06.2013	3,25 €	32.483,75 €	déjà appelé
01.07.2013 au 30.09.2013	3,25 €	32.483,75 €	
01.10.2013 au 31.12.2013	3,25 €	32.483,75 €	

Les appels de fonds pour le financement des terrasses se feront avec un mois de décalage, soit au 01/02, 01/05, 01/08 et 01/11.

Le financement bancaire pour les terrasses sera rappelé dans les procès-verbaux durant la durée de ce crédit en mentionnant le plan d'amortissement en annexe du procès-verbal.

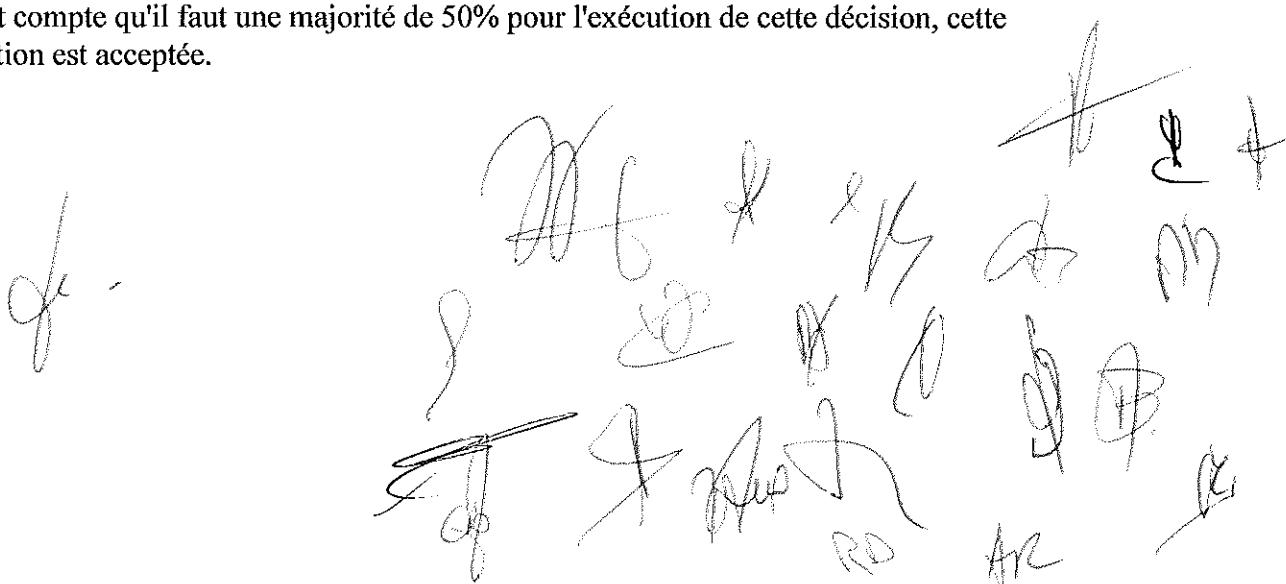
Vote pour les provisions ci-dessus et pour le mandat au syndic pour signer un nouveau financement avec une banque pour le financement des travaux repris aux points 10 et 11 de l'ordre du jour :

Pour :	3059	quotités	95,68 %
Contre :	138	quotités	4,32 %
Abstentions :	0	quotités	

Copropriétaires ayant votés 'contre' : voir 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.



#### **14. Election du syndic**

Il est proposé de réélire le syndic BVH sprl jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire 2014.

**Vote :**

Pour :	3197	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.

#### **15. Election des membres du conseil de copropriété**

Le syndic mentionne que 4 mandats doivent être renouvelés en 2013, celui de Madame Maréchal et Messieurs Leclercq, Schroeder et Van Eeckhout.

Monsieur Van Eeckhout ne souhaite pas renouveler son mandat.

Aucun propriétaire ne propose sa candidature en réunion.

Madame Maréchal

**Vote :**

Pour :	3197	quotités	100 %
Contre :	0	quotités	0 %
Abstentions :	0	quotités	

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

Monsieur Leclercq

**Vote :**

Pour :	3197	quotités	100 %
Contre :	0	quotités	0 %
Abstentions :	0	quotités	

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

Monsieur Schroeder

Vote :

Pour :	3197	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.

**16. Election des commissaires aux comptes**

Monsieur Cornelis propose sa candidature pour 2013.

Madame Couvreur propose sa candidature pour 2013.

Monsieur Cornelis

Vote :

Pour :	3197	quotités	100 %
Contre :	0	quotités	0 %
Abstentions :	0	quotités	

Copropriétaires ayant votés 'contre' : néant

Copropriétaires s'étant abstenus de voter : néant

Madame Couvreur

Vote :

Pour :	3197	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.

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.