

***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 23.04.2014 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 04.04.2014, n'a pas obtenu le quorum requis et n'a donc pas délibéré.

L'assemblée de ce jour réunit 3369 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 : Monsieur Brusselmans

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 22.04.2014**

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 2013**

La vérification des comptes 2013 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 des comptes de l'exercice 2013 avec décharge au syndic**

Vote approbation des comptes :

Pour :	3369	quotités	100 %
Contre :	0	quotités	0 %
Abstentions :	0	quotités	

Copropriétaires ayant votés 'contre' : néant

Copropriétaires s'étant abstenus de voter : néant

Vote décharge :

Pour :	3369	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 2014.**

Tenant compte des dépenses effectuées en 2013 le syndic signale que le budget actuel peut être maintenu pour 2014.

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 2013 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.
- Badges

### **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 :

01.01.2014 au 31.03.2014	11,50 €	114.942,50 €	déjà appelé
01.04.2014 au 30.06.2014	11,50 €	114.942,50 €	déjà appelé
01.07.2014 au 30.09.2014	11,50 €	114.942,50 €	
01.10.2014 au 31.12.2014	11,50 €	114.942,50 €	
01.01.2015 au 31.03.2015	11,50 €	114.942,50 €	
01.04.2015 au 30.06.2015	11,50 €	114.942,50 €	

Il est convenu que ce dernier appel à 11,50 € par quotité sera continué en 2015 jusqu'à la prochaine assemblée générale qui se tiendra au mois d'avril.

#### Fonds de réserve :

01.01.2014 au 31.03.2014	2,00 €	19.990,00 €	déjà appelé
01.04.2014 au 30.06.2014	2,00 €	19.990,00 €	déjà appelé
01.07.2014 au 30.09.2014	2,00 €	19.990,00 €	
01.10.2014 au 31.12.2014	2,00 €	19.990,00 €	
01.01.2015 au 31.03.2015	2,00 €	19.990,00 €	
01.04.2015 au 30.06.2015	2,00 €	19.990,00 €	

Il est convenu que ce dernier appel à 2,00 € par quotité sera continué en 2015 jusqu'à la prochaine assemblée générale qui se tiendra au mois d'avril.

#### Financement terrasses :

01.01.2014 au 31.03.2014	3,25 €	32.483,75 €	déjà appelé
01.04.2014 au 30.06.2014	3,25 €	32.483,75 €	déjà appelé
01.07.2014 au 30.09.2014	3,25 €	32.483,75 €	
01.10.2014 au 31.12.2014	3,25 €	32.483,75 €	
01.01.2015 au 31.03.2015	3,25 €	32.483,75 €	
01.04.2015 au 30.06.2015	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. Le financement bancaire 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 trimestrielles :

Pour :	3369	quotités	100 %	
Contre :	0	quotités	0 %	
Abstentions :	0	quotités		
Copropropriétaires ayant votés 'contre' :				néant
Copropropriétaires 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.

Les copropriétaires Dimkovich et Woutters rejoignent l'assemblée générale avec 119 quotités ce qui porte le total à 3488 quotités.

**9. Proposition du syndic et conseil de copropriété de regrouper les appels de fonds charges/fonds de réserve et terrasses en un seul appel de fonds – vote**

Actuellement les appels de fonds pour charges et fonds de réserve et ceux du financement des travaux sont décalés d'un mois.

Tenant compte du délai de paiement des copropriétaires de 30 jours pour les différents appels, le suivi des arriérés de paiement des copropriétaires est assez compliqué. Les commissaires aux comptes proposent dès lors de regrouper les deux appels en un seul qui sera envoyé les 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet et 1<sup>er</sup> octobre.

Vote pour le regroupement des appels de fonds en un seul :

Pour :	3077	quotités	88.22 %	
Contre :	411	quotités	11.78 %	
Abstentions :	0	quotités		
Copropropriétaires ayant votés 'contre' :				voir liste en annexe
Copropropriétaires 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.

**10. Travaux d'étanchéité sur la petite partie de façade Sud-Est (appartements type J) – 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 identique au devis 2011 pour la colonne K : 39.215,00 € + TVA 6% = 41.567,90 € TVAC.

Ces travaux peuvent être financés par le fonds de réserve.

Vote :

Pour :	3488	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 75% pour l'exécution de cette décision, cette résolution est acceptée.

Vu les graves problèmes d'infiltrations d'eau dans les appartements de la colonne « J », les copropriétaires demandent de commander les travaux immédiatement et de les faire exécuter le plus vite possible.

### **11. Concierge : évaluation de leurs travail**

Ce point a été mis à l'ordre du jour par deux copropriétaires.

Vote au niveau satisfaction du travail des concierges :

Satisfait :	3488	quotités	100 %
Non satisfait :	0	quotités	0 %
Abstentions :	0	quotités	

Copropriétaires s'étant abstenus de voter : néant

### **12. Proposition de placement de caméras de surveillance dans les parties communes de la copropriété – vote**

Il est proposé de faire placer des caméras dans les parties communes de la copropriété afin de pouvoir trouver des « coupables » d'incivilités dans l'immeuble, tel que vols, vandalisme, tags, versement d'objets et restes de nourriture par les terrasses, excréments de chiens et de personnes dans les ascenseurs, etc.

#### **a) 7 caméras : 5 accès à l'immeuble + ascenseurs au -1**

Placement de caméras aux endroits suivants :

1. Hall 16 filmant la porte vers les ascenseurs
2. Hall 18 filmant la porte vers les ascenseurs
3. Rez : filmant la porte vers l'arrière dans le local central commun
4. Niveau -1 : filmant la porte vers les garages
5. Niveau -1 : filmant la porte vers la rampe d'accès en façade avant
6. Niveau -1 : filmant les portes des ascenseurs de la colonne 16
7. Niveau -1 : filmant les portes des ascenseurs de la colonne 18

Budget à prévoir : 12.000,00 € TVAC, soit 1,20 € par quotité.

Vote :

Pour :	2887	quotités	87.51 %
Contre :	412	quotités	12.49 %
Abstentions :	189	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.

**b) 11 caméras : idem a. + 4 caméras extérieurs filmant les façades.**

Idem ci-dessus + :

- 2 caméras filmant la façade arrière
- 2 caméras filmant la façade avant

Budget à prévoir : 20.600,00 € TVAC, soit 2,06 € par quotité.

Vote :

Pour :	1192	quotités	40.85 %
Contre :	1726	quotités	59.15 %
Abstentions :	570	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 refusée.

**13. Election du syndic**

Il est proposé de réélire le syndic BVH sprl jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire 2015.

Vote :

Pour :	3488	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.

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

Le syndic mentionne que 2 mandats doivent être renouvelés en 2014, celui de Messieurs Vande Maele et Brusselmans.

Monsieur Vande Maele

Vote :

Pour :	2960	quotités	100 %
Contre :	0	quotités	0 %
Abstentions :	528	quotités	

Copropriétaires ayant votés 'contre' : néant

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

Monsieur Brusselmans

Vote :

Pour :	3488	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 commissaires aux comptes**

Madame Couvreur et Monsieur Cornelis proposent leur candidature pour 2014.

Monsieur Cornelis

Vote :

Pour :	3488	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 :	3488	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.