



ACP WAMPACH

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 22 DECEMBRE 2015

Chez Madame VANNEROM, Rue Wampach, 34 (1er étage) à 1200 Woluwé-Saint-Lambert

ORDRE DU JOUR

L'ordre du jour a été ainsi arrêté:

- 1) Vérification des procurations et de la validité de l'Assemblée générale
- 2) Election du Secrétaire et du Président de l'Assemblée - *vote à la majorité absolue*
- 3) Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur la période écoulée
- 4) Comptabilité, quitus à donner
 - a. Rapport du Commissaire aux comptes
 - b. Approbation des comptes, quitus au Syndic à valider - *vote à la majorité absolue*
 - c. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières
 - d. Budget prévisionnel à valider - *vote à la majorité absolue*
- 5) Travaux d'ascenseur : Information.
- 6) Travaux de mise en peinture de la cage d'escalier, présentation des devis et décision – *vote à la majorité des 3/4.*
- 7) Proposition de remplacement des calorimètres par des calorimètres à radiofréquence – *vote à la majorité 3/4.*
- 8) Proposition de contrat d'entretien pour le nettoyage de la cour arrière – *vote à la majorité absolue*
- 9) Travaux de réfection des terrasses – *information et décision – vote à la majorité des ¾.*
- 10) Fonds de roulement et fonds de réserve à valider - *vote à la majorité absolue*
- 11) Nomination du Syndic, signature du contrat- *vote à la majorité simple*
- 12) Nomination du Conseil de Copropriété et du Commissaire aux Comptes - *vote à la majorité des ¾*
- 13) Programmation de l'assemblée générale ordinaire 2016 – *vote à la majorité absolue*



1) Vérification des procurations et de la validité de l'assemblée générale

Mme Steven ouvre la séance et déclare celle-ci valable, 7 copropriétaires sur 12 étant présents ou représentés et totalisant 7230/10.000èmes.

Le double quorum étant atteint, l'Assemblée peut délibérer valablement sur son ordre du jour.

2) Élection du Secrétaire et du Président de l'Assemblée - vote à la majorité absolue

Le Secrétaire de l'Assemblée a pour tâche de noter les débats et votes afin de rédiger le P.V.

A l'unanimité, l'Assemblée nomme le Syndic pour tenir le secrétariat de l'Assemblée.

Le Président a pour tâche de diriger les débats et de signer, en fin de séance, le procès-verbal conjointement avec le Secrétaire.

A l'unanimité, l'Assemblée désigne Madame Govaerts pour présider l'Assemblée.

3) Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur la période écoulée

Le syndic informe l'assemblée qu'outre la gestion quotidienne de l'immeuble, la commande de la modernisation de l'ascenseur a été commandée, les travaux de la terrasse de Madame Govaerts ont été effectués par l'entreprise Vimar ainsi que les travaux de remise en état dans l'appartement de Madame Spaepen, on a procédé au remplacement du tapis d'entrée et au nettoyage de la toiture.

4) Comptabilité, quitus à donner

a. Rapport du Commissaire aux comptes

M. Walckiers a procédé à la vérification des comptes. Le rapport du commissaire aux comptes a été transmis aux copropriétaires avec la convocation.

b. Approbation des comptes, quitus au syndic à valider – vote à la majorité absolue

M. Walckiers confirme la bonne tenue des comptes pour la période 2014-2015 et suggère à l'assemblée d'approuver les comptes.

A l'unanimité, l'assemblée décide d'approuver les comptes pour la période 2014-2015.

c. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

Le Syndic a fait parvenir avec la convocation l'état des fournitures régulières aux copropriétaires.

d. Budget prévisionnel à valider – vote à la majorité absolue



Le syndic transmet à l'assemblée le budget prévisionnel.

A l'unanimité, l'assemblée approuve ce budget.

5) Travaux d'ascenseur : information

Le syndic informe que les travaux d'ascenseur et la décoration de la cabine sont programmés à partir du 18 janvier 2016. Les travaux dureront 6 semaines. Monsieur Roelandt de chez « Lifexpertise » assurera le suivi du chantier.

Les copropriétaires demandent au syndic de voir avec Kone s'il est possible de retarder les travaux d'ascenseur pour la fin du mois de février.

6) Travaux de mise en peinture de la cage d'escalier, présentation des devis et décision – vote à la majorité des %

Le syndic propose à l'assemblée de procéder à la mise en peinture de la cage d'escalier et présente 3 devis.

Devis de Fonseca pour un montant de 5.013,00 € TVAC

Devis de Hercules pour un montant de 5.142,00 € TVAC

Devis de ID Construction pour un montant de 5.835,00 € TVAC

A l'unanimité, l'assemblée décide de procéder aux travaux de mise en peinture de la cage d'escalier, sans la mise en peinture des portes de l'ascenseur. Le devis choisi pour effectuer ces travaux est celui de la société Fonseca pour un montant de 5.013€. Les travaux seront commandés pour le mois de septembre.

Le financement de ces travaux se fera par le fonds de réserve.

7) Proposition de remplacement des calorimètres par des calorimètres à radiofréquence – vote à la majorité des %

Le syndic propose à l'assemblée d'installer des calorimètres et des compteurs d'eau avec lecture par radiofréquence. Il informe notamment qu'avec ces calorimètres, le relevé se fait par l'extérieur et donc ne nécessite plus la présence des résidents.

Le syndic propose le devis de Caloribel pour le remplacement des compteurs de chaleur de 9,52 € par pièce en location et des compteurs d'eau pour un montant de 104,06 € par pièce en vente (pas de possibilité de location). Auquel il faut ajouter les frais de décompte.

A la majorité requise, excepté Madame Taymans à concurrence de 1.025/10.000ièmes quotités, l'assemblée décide de procéder au remplacement des calorimètres mais pas des compteurs d'eau et approuve le devis de Caloribel pour la location des calorimètres.



8) Proposition de contrat d'entretien pour le nettoyage de la cour arrière – vote à la majorité absolue

Le syndic informe l'assemblée qu'actuellement le contrat d'entretien pour le nettoyage des communs s'élève à un montant de 150,00 €/mois. Ce contrat reprend le nettoyage des communs, et les produits d'entretien.

Le déneigement, le nettoyage de la cour des garages, le remplacement des lampes ne sont pas compris dans la prestation et font donc l'objet d'une facturation en régie.

9) Travaux de réfection des terrasses – information et décision – vote à la majorité des ¾

Le syndic rappelle comme évoqué l'an dernier lors de l'assemblée que tout laisse à penser qu'il y a des problèmes au niveau de l'étanchéité des terrasses à l'arrière. On a constaté des stalactites et la dégradation des bandeaux. Il faut travailler sur les deux terrasses (droite et gauche) puisqu'en réalité, elles ne forment qu'une et qu'il faut retirer les garde-corps et en placer de nouveau à hauteur règlementaire.

Le syndic propose de constituer un dossier de base et de demander offres à différentes entreprises.

En ce qui concerne la terrasse avant chez Madame Govaerts, un travail de réparation a été effectué. A ce jour, il ne semble plus avoir d'infiltration chez Madame Spaepen. Les travaux de remise en état des dégâts ont été réalisés.

A l'unanimité, l'assemblée décide de remettre ce point à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

10) Fonds de roulement et fonds de réserve à valider – vote à la majorité absolue

Le fonds de roulement s'élève à 4.000,00 € au 30/09/2015.

Quatre mois de dépenses courantes représentent 6.012,74 € en 2014-2015.

Actuellement le fonds de roulement est insuffisant.

A l'unanimité, l'assemblée décide de ne pas augmenter les fonds de roulement et l'approuve tel quel.

Le fonds de réserve s'élève à 7529,03 € au 30/09/2015.

A la majorité requise, excepté Madame Taymans à concurrence de 1.025/10.000ièmes quotités, l'Assemblée approuve le fonds de réserve existant et décide de créer un fonds de réserve chaudière en vue de procéder au remplacement de la chaudière. Pour l'alimenter, l'assemblée décide de procéder à un appel de provisions pour un montant total de 20.000€ repartis sur 6 trimestres successifs. Cet appel de fonds débutera au premier janvier 2016.

Le fonds de réserve ascenseur s'élève à 28.582,17 € au 30/09/2015.

A l'unanimité, l'Assemblée approuve le fonds de réserve ascenseur.



Avenue du Onze Novembre 74
1040 Bruxelles
Numéro d'entreprise: 0898 261 372
I.P.I. : 500 457 et 505 726

11) Nomination du syndic, signature du contrat – vote à la majorité absolue

Le syndic informe l'assemblée des modifications du contrat de gestion.

Après délibération et à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée nomme comme Syndic pour une durée d'essai d'un an la sparl COUET & ASSOCIÉS, dont les bureaux sont situés Avenue du Onze Novembre, 74 – 1040 Etterbeek – T. 02 738 02 50 – F. 02 738 02 59.

12) Nomination du conseil de copropriété et du commissaire aux comptes – vote à la majorité des ¾

A l'unanimité, l'Assemblée nomme comme membres du Conseil de copropriété, pour une durée d'une année, les copropriétaires suivants :

Mesdames Vannerom et Spaepen et Monsieur Durieux.

A l'unanimité, l'Assemblée nomme Monsieur Walckiers au poste de Commissaire aux comptes.

13) Programmation de l'assemblée générale ordinaire 2016 – vote à la majorité absolue

Le syndic rappelle que l'assemblée générale est prévue dans la première quinzaine du mois de décembre. La prochaine assemblée se tiendra le 6 ou 13 décembre 2016.

A l'unanimité, l'assemblée décide que l'assemblée se tiendra le mardi 13 décembre 2016.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h.