



## ACP WAMPACH

### PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 5 DECEMBRE 2017

Au bureau Couet et Associés sis Avenue du Onze Novembre 74 à 1040 Etterbeek

L'ordre du jour a été ainsi arrêté:

- 1. Validité de l'assemblée générale.**
- 2. Election du président et du secrétaire de l'assemblée générale - majorité absolue.**
- 3. Détermination des dates et heure de la prochaine AGO - majorité absolue.**
- 4. Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé**
- 5. Comptabilité :**
  - a. rapport du commissaire aux comptes**
  - b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au syndic - majorité absolue.**
  - c. Apurement des postes du bilan**
  - d. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.**
    - i. contrat d'entretien pour la porte de garage – majorité absolue**
    - e. Etats des arriérés de charges.**
- 6. Procédures judiciaire en cours.**
- 7. sinistres**
- 8. Décharges et quitus - majorité absolue.**
  - a. Conseil de Copropriété.**
  - b. Commissaire aux comptes.**
  - c. syndic pour sa gestion.**
- 9. Elections - majorité absolue.**
  - a. Election des membres du Conseil de Copropriété**
  - b. Election du Commissaire aux Comptes.**
- 10. Travaux – majorité des ¾**
  - a. Remise en état de la porte entre le hall et l'allée de garage**
  - b. Remplacement de la chaudière et réfection des terrasses arrières - information**
- 11. Répartition des frais de chauffage et eaux - propositions de Mr Walckiers – majorité des 4/5**
- 12. Budget - majorité absolue.**
  - a. Présentation du budget de dépenses courantes et frais exceptionnels.**
  - b. Fonds de Roulement.**
  - c. Fonds de Réserve.**
- 13. Mandats - majorité absolue.**
  - a. Inscription contrat cadres - mandat au syndic.**
  - b. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété.**
  - c. Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat. Pour travaux.**
  - d. Mandat au syndic pour procéder contre tout propriétaire défaillant par voie judiciaire.**
- 14. Election du syndic - mandat à donner pour la signature du contrat - majorité absolue.**





\*\*\*\*\*

**1. Validité de l'assemblée générale.**

9 Copropriétaires sur 13 sont présents ou représentés.

9214 quotités sur 1000 sont présentes ou représentées.

Le double quorum est atteint, l'Assemblée peut valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour.

**2. Election du président et du secrétaire de l'assemblée générale - majorité absolue.**

À l'unanimité, Monsieur Walckiers est nommé(e) Président(e) de séance.

À l'unanimité le Syndic est nommé Secrétaire de séance.

**3. Détermination des dates et heure de la prochaine AGO - majorité absolue.**

L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation, le mardi 8 janvier 2019, même endroit, même heure. La première quinzaine de janvier est retenue pour la tenue de l'Assemblée Générale.

**4. Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé**

Outre la gestion quotidienne, il a été procédé, comme convenu lors de la dernière assemblée générale :

- À la mise en peinture des communs
- Au remplacement des luminaires par des LED et au placement de nouveaux plafonniers. Le syndic a d'ailleurs demandé à l'électricien de venir remplacer une ampoule LED qui est défectueuse. L'électricien devra également vérifier s'il n'y a pas un problème d'électricité au rez-de-chaussée.

Durant l'année, il a également été procédé à plusieurs réparations sur la porte de garage, suite à une panne. La société Assa Abloy a d'abord procédé une première réparation qui n'a pas suffi à remettre la porte en fonction, et a ensuite envoyé une offre pour le remplacement du moteur.

L'offre a été mise en concurrence et c'est la société Nassau, avec l'accord du Conseil de copropriété, qui a procédé au remplacement du moteur.

Une fois la distribution des télécommandes faites, la porte a été remise en service.

**5. Comptabilité :**

**a. rapport du commissaire aux comptes**

Monsieur Walckiers a remis son rapport aux copropriétaires avant l'assemblée et fait état de ce dernier durant l'assemblée.

**b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au syndic - majorité absolue.**

Suite aux informations données par le Commissaire aux comptes, l'Assemblée approuve à l'unanimité les comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité, en tenant compte des remarques du commissaire aux comptes.





**c. Apurement des postes du bilan**

L'année passée il avait été décidé de transférer le fond de réserve ascenseur au fond de réserve général. Cela n'a pas été fait lors de l'établissement du décompte 2016-2017 mais sera fait pour le décompte de l'année prochaine.

Une facture de 150€ pour l'entretien des communs par la société Zazar sprl avait été bloquée car l'entretien des communs n'avait pas été effectué correctement. A ce jour, cette société ne travaille plus pour la copropriété et n'a pas réclamé de paiement. Le syndic propose d'ajouter ce montant au fond de réserve.

**d. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.**

**i. contrat d'entretien pour la porte de garage – majorité absolue**

Lors de la panne de la porte de garage, le syndic a eu des difficultés à obtenir une réaction rapide de la société qui se charge de l'entretien de la porte de garage, Assa Abloy. C'est finalement la société Nassau qui a procédé au remplacement du moteur de la porte.

Le syndic propose à l'assemblée de changer de société pour l'entretien de la porte et de souscrire un nouveau contrat avec Nassau.

Le cout du contrat actuel est de 177€ TVAC et l'offre de Nassau est de 111€ TVAC

A l'unanimité, l'assemblée accepte l'offre de Nassau et demande au syndic de résilier le contrat avec Assa Abloy.

L'assemblée demande au syndic de faire augmenter la durée d'ouverture de la porte de garage.

**e. Etats des arriérés de charges.**

A ce jour, certains propriétaires ont un arriéré de charge correspondant au dernier décompte. Les arriérés ne sont pas trop important mais le syndic demande aux propriétaires concernés de régler ces soldes rapidement.

**6. Procédures judiciaire en cours.**

Il n'y a actuellement aucune procédure judiciaire en cours, ni à l'initiative, ni à l'encontre de la copropriété.

**7. sinistres**

Le syndic informe l'assemblée que le dernier sinistre ouvert relatif aux infiltrations d'eaux au niveau du 3<sup>ème</sup> étage, n'a pas pu être clôturé car à ce jour, de nouvelles infiltrations sont apparues. Les réparations ont été effectuées mais de nouveaux dégâts doivent encore être remis en état. Le syndic demande aux copropriétaires d'attendre afin de s'assurer que d'autres infiltrations ne sont pas encore présentes, et le cas échéant, d'attendre que les murs sèchent.

Un second sinistre a été ouvert cette année suite à des dégâts sur le plafond du 3<sup>ème</sup> étage. L'eau s'infiltrerait via les ancrages des garde-corps de la terrasse du 4<sup>ème</sup> étage. Une intervention est prévue par la société Deville, pour un montant de 1007€ sous réserve d'une complication durant l'intervention. L'assurance ne couvrira pas ces réparations mais bien les dégâts subis.





## **8. Décharges et quitus - majorité absolue.**

### **a. Conseil de Copropriété.**

Décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété.

### **b. Commissaire aux comptes.**

Décharge et quitus sont donnés au Commissaire aux Comptes pour sa mission.

### **c. syndic pour sa gestion.**

Décharge et quitus sont donnés au Syndic pour sa gestion.

## **9. Elections - majorité absolue.**

### **a. Election des membres du Conseil de Copropriété**

Les membres actuels – Monsieur Durieux, - Madame Spaepen , - Madame Vannerom sont candidats à leur réélection. À l'unanimité les membres sont élus. Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

### **b. Election du Commissaire aux Comptes.**

Monsieur Walckiers est candidat à sa réélection. À l'unanimité, Monsieur Walckiers est élus. Il est également vivement remercié par l'Assemblée Générale.

## **10. Travaux – majorité des %**

### **a. Remise en état de la porte entre le hall et l'allée de garage**

Le syndic a constaté que la porte ne se fermait plus correctement et s'il arrivait encore que la porte de garage soit en panne, l'immeuble ne serait plus sécurisé.

Suite à une demande de devis pour la remise en état de la porte, il s'est avéré qu'une simple intervention suffisait à ce que la porte se ferme à nouveau.

Il sera nécessaire d'huiler le mécanisme d'ouverture/fermeture de la porte assez régulièrement.

### **b. Remplacement de la chaudière et réfection des terrasses arrières - information**

Actuellement, le montant du fond de réserve est de 24.151€. Le syndic conseille fortement à l'assemblée de prévoir dans les prochaines années le remplacement de la chaudière et la réfection des terrasses arrière. Pour ce dernier point, un devis avait été remis lors d'une assemblée générale précédente pour un montant d'environ 20.000€.

Le syndic propose pour la prochaine assemblée générale de proposer des devis pour les travaux de terrasse.

L'assemblée demande au syndic de convoquer une assemblée générale extraordinaire avant l'été afin de valider le remplacement de la chaudière pour l'été 2018.

## **11. Répartition des frais de chauffage et eaux - propositions de Mr Walckiers – majorité des 4/5**

Le commissaire aux comptes Monsieur Walckiers propose à l'assemblée de modifier le mode de répartition des frais de chauffage et d'eau et explique son raisonnement durant l'assemblée.





A l'unanimité, l'assemblée valide la proposition de Monsieur Walckiers et demande au syndic de remettre ses instructions à Techem Caloribel. Avant l'établissement du décompte, la comptable devra contacter M Walckiers afin qu'il lui donne ses instructions.

L'assemblée décide de procéder au remplacement des compteurs d'eau et demande au syndic de soumettre au conseil de copropriété une offre pour la location de compteur et une offre pour l'achat de compteur. Le conseil de copropriété prendra la décision finale.

Les compteurs seront remplacés lors du prochain relevé vers le mois d'août.

## **12. Budget - majorité absolue.**

### **a. Présentation du budget de dépenses courantes et frais exceptionnels.**

À l'unanimité, l'Assemblée Générale valide un budget de dépenses courantes de € 24.087.

24.500

Les provisions seront calculées sur base du budget que le commissaire aux comptes a établi dans son rapport. Il demande que les provisions appelées correspondent aux montants indiqués.

### **b. Fonds de Roulement.**

En date du 30/09/2017 le fonds de roulement s'élevait à € 4000.

Le Syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter 30 % du budget annuel qui est 24.087, soit € 7.226.

À l'unanimité l'Assemblée décide de maintenir le fonds de roulement à son niveau actuel.

### **c. Fonds de Réserve.**

A cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à € 20.641

À l'unanimité l'Assemblée Générale décide d'augmenter le fonds de réserve par 4 appels trimestriels de € 4000 chacun.

Un point à l'ordre du jour de l'assemblée générale extraordinaire de 2018 sera inscrit afin d'éventuellement réévaluer le fond de réserve.

## **13. Mandats - majorité absolue.**

### **a. Inscription contrat cadres - mandat au syndic.**

Le Syndic explique le principe du contrat cadre. Certains fournisseurs souhaitent proposer des contrats intéressants pour un grand nombre de clients. Pour avoir le meilleur prix, le Syndic doit pouvoir chiffrer à l'avance combien d'immeubles souhaitent participer à un contrat cadre. En fonction du nombre qui est dès lors fixé, le fournisseur peut remettre un prix plus attractif. En acceptant cette inscription, la copropriété donne mandat au Syndic pour signer un contrat cadre pour des fournitures régulières (énergie, ascenseur, extincteurs,...). Il est certain que le Syndic n'acceptera que la convention groupée si elle est plus intéressante pour toutes ses copropriétés.

À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Syndic pour signer un contrat cadre, après acceptation du conseil de copropriété, sauf pour les contrats de fournitures d'énergies.





**b. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété.**

À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

**c. Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat. Pour travaux.**

L'Assemblée Générale unanime fixe le montant par intervention à € 2000

**d. Mandat au syndic pour procéder contre tout propriétaire défaillant par voie judiciaire.**

L'Assemblée Générale unanime autorise le Syndic à agir en justice contre tout copropriétaire défaillant, après rappels et mise en demeure.

**14. Election du syndic - mandat à donner pour la signature du contrat - majorité absolue.**

A l'unanimité, l'Assemblée nomme comme Syndic pour une durée d'un an la SPRL Couet & Associés, avec comme syndic adjoint Mathilde GUNS, dont le bureau est situé Avenue du Onze Novembre 74 à 1040 BRUXELLES, Tel 02 738 02 50; Fax 02 738 02 59

Le contrat se terminera le 31 mars 2019.

Le syndic informe l'assemblée que le bureau va déménager prochainement. Le nouveau bureau sera situé à Schaerbeek, Avenue Charbøel. Le numéro de téléphone reste le même et la nouvelle adresse mail sera schaerbeek@couet.be

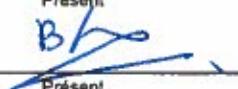
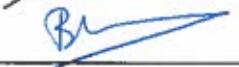
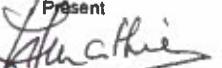
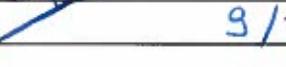
Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

Signature Secrétaire

Signature Président

Signatures des copropriétaires encore présents



Copropriétaire	Quotités	Signature	
ARIDJIS (s)	162.000	Présent	Procuration
BORGHMANS (s) (m) Benoît	1142.000	Présent 	Procuration
de la CROIX d'OGIMONT (r) Amaury	300.000	Présent	Procuration
DEFACQZ - CLAEYSENNS (s)	162.000	Présent	Procuration
DURIEUX (s) (m)	980.000	Présent 	Procuration
GOVAERTS (s) (m)	1025.000	Présent 	Procuration
HEYNDERICKX - STRUYFT (m) Alexandre	1142.000	Présent 	Procuration
MATHIEU (s)	1142.000	Présent 	Procuration
SPAEPEN (m)	1142.000	Présent 	Procuration
TAYMANS (s)	1025.000	Présent 	Procuration
VAN OVERBEEK (s)	162.000	Présent	Procuration
VANNEROM (m)	1142.000	Présent 	Procuration
WALCKIERS (m)	474 000	Présent 	Procuration
Totaux :	9214 / 10000.000		9 / 13

