

Association des Copropriétaires  
Résidence « Monte Carlo »  
Avenue Marie de Hongrie, 10-12.  
1083 Bruxelles  
BCE : 0849.786.118

**Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire**

**Le 13 mars 2018 à 18 heures**  
**Tenue au Hall des Sports de Ganshoren**  
**Rue Vanderveken 114, 1083 Ganshoren ( 3<sup>ème</sup> salle en entrant à droite)**

**Ordre du jour.**

1. Validité de l'A.G.O.  
7 Copropriétaires sur 13 sont présents ou représentés.  
525 quotités sur 1.000 sont présentes ou représentés.  
Le double quorum est atteint, l'Assemblée peut valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour.  
La séance débute à 18h40
2. Election du Président et du Secrétaire de l'A.G.O. - majorité absolue  
À l'unanimité Madame Clepkens est nommée Présidente de séance.  
À l'unanimité le Syndic est nommé Secrétaire de séance.
3. Détermination des date et heure de la prochaine A.G.O. - majorité absolue.  
La clôture des comptes se faisant le 30 septembre, le syndic propose que l'assemblée générale soit tenue la première quinzaine du mois de février.  
L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le 12 février 2019.  
A l'unanimité, l'assemblée approuve la première quinzaine du mois de février et la date du 13 février 2019.
4. Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé.  
Le syndic informe l'assemblée qu'il a procédé à la gestion quotidienne de l'immeuble.  
Le conseil de copropriété fait état de ses constatations.
5. Comptabilité :
  - a. Rapport du Commissaire aux Comptes.  
Madame Clepkens a procédé à la vérification des comptes et fait état de ses constatations.
  - b. Approbation de la répartition des charges et du bilan – période du 01/10/2016 au 30/09/2017– vote à la 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

- c. **Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières – Information**  
Le syndic informe l'assemblée qu'il a transmis avec la convocation le rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.

- d. **Etat des arriérés de charges – Information**  
**Le syndic informe qu'il y a une grande majorité des copropriétaires qui sont défaillants.**  
**Le syndic rappelle à l'assemblée générale l'importance d'honorer les appels de provisions, de fonds de réserve et d'honorer la clôture annuelle de charges.**  
**Le syndic rappelle la procédure de rappels et les frais privatifs inhérents à cette procédure :**  
**- 1ier rappel 15,00€.**  
**- La mise en demeure : 25,00€**  
**Sans réaction de la part du copropriétaire défaillant, le dossier sera transmis à un avocat.**

6. Procédures judiciaires en cours – Information

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

7. Décharges et quitus - majorité absolue

- a. **Conseil de Copropriété**  
A l'unanimité, l'assemblée donne décharge et quitus au Conseil de Copropriété.
- b. **Commissaire aux Comptes**  
A l'unanimité, l'assemblée donne décharge et quitus au Commissaire aux comptes.
- c. **Syndic pour sa gestion et sa comptabilité**  
A l'unanimité, l'assemblée donne décharge et quitus au au Syndic pour sa gestion et sa comptabilité.

8. Elections - majorité absolue

- a. **Constitution du Conseil de Copropriété**  
Les membres actuels Mesdames Malotiaux et De Craecker sont candidats à leur réélection.  
À l'unanimité les membres sont élus.
- b. **Election du Commissaire aux Comptes**  
Madame Clepkens est candidate à sa réélection.  
À l'unanimité, Madame Clipkens est élue.



9. Travaux et financements - majorité des  $\frac{3}{4}$

a) Remplacement de la descente des eaux usées des cuisines (côté n°10) – voir rapport Ets Eric Van Assche en annexe.

Le syndic informe l'assemblée du problème de la décharge des eaux usées et la difficulté de chiffrer le montant des travaux. Toutefois, le plombier a estimé une base de travail.

- L'offre de base du plombier Van Assche s'élève à : 990,00€ TVAC.

A l'unanimité l'assemblée décide de faire exécuter les travaux par le plombier Van Assche.

Le montant de ces travaux seront pris dans le fonds de réserve.

10. Présentation d'un contrat pour l'entretien des haies et plantations – Information et décision – majorité absolue.

Le syndic informe l'assemblée qu'il possède au sein de son organisation un service conciergerie et donc propose de faire appel à ce service pour l'entretien des haies et des jardinets et en fonction de la nécessité.

Les frais de prestations s'élève à 45€/H et 35 €par déplacement.

A l'unanimité, l'assemblée décide de faire exécuter l'entretien par le service de conciergerie.

11. Fermeture du local poubelles au n°12- Information et décision – majorité absolue.

Le syndic informe l'assemblée qu'il est fréquemment retrouvé des sacs d'immondices dans l'ancien local poubelles du côté du n°12.

Afin d'éviter ces dépôts clandestins, le syndic propose de fermer à clé définitivement ce local.

A l'unanimité l'assemblée décide de fermer l'ancien local poubelle

12. Rappel du Règlement d'Ordre intérieur – Information

Le syndic rappelle l'importance du règlement d'ordre intérieur et la notion de gestion en bon père de famille.

Il rappelle, également, la notion de tranquillité, d'entretien, la tolérance des animaux, et l'utilisation des appareils communs à la copropriété.

Le syndic rappelle que le règlement d'ordre intérieur est repris dans les statuts de la copropriété. Les propriétaires sont tenus de remettre une copie Règlement d'Ordre intérieur à leur locataire.

13. Dégradation - Remplacement du sol de l'ascenseur du n°10 – Information et décision.

Le syndic informe l'assemblée que lors du déménagement du locataire de Monsieur Bonte, le sol, récemment rénové, a été abîmé.

Le syndic informe l'assemblée qu'il a reçu une offre de la firme Kone pour le remplacement du sol. Le montant de l'offre s'élève à 583,00€ HTVA.

Monsieur Bonte a également une offre pour ce remplacement. Pour un prix de 300,00€ HTVA pour un Vinyl.

A l'unanimité l'assemblée décide que les travaux ne seront pas exécutés.

14. Budget - majorité absolue

a. Présentation et validation du budget – en annexe

Le syndic informe l'assemblée qu'il a transmis le budget annuel avec la convocation.

Le budget annuel est estimé à 23.466€

Le syndic propose de garder les mêmes appels de provisions de charges  
A l'unanimité, l'assemblée approuve le budget et les appels de provisions de charges.

b. Fonds de roulement

En date du 30/09/2017, le fonds de roulement s'élevait à 3.922,23 €.

A l'unanimité, l'assemblée approuve le fonds de roulement.

Le syndic informe l'assemblée que le fonds de roulement est insuffisant.

Il propose de l'augmenter à 5.000,00€. Soit une augmentation de 1.077,77€.

L'augmentation se fera par un appel de 1077,77 € réparti en 3 appels trimestriels successifs. Le premier appel se fera au 1<sup>er</sup> avril 2018.

A l'unanimité, l'assemblée décide de faire un appel de 1.077,77 € repartis en 3 appels trimestriels successifs.

c. Fonds de réserve

En date du 30/09/17, le fonds de réserve général s'élevait à 6.837,83 €

A l'unanimité, l'assemblée approuve le fonds de réserve.

15. Mandats - majorité absolue

a. Inscription contrat cadres - mandat au syndic

Le Syndic explique le principe du contrat cadre.

A l'unanimité, l'assemblée donne mandat au syndic.

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. Mandat au Syndic pour procéder contre tout propriétaire défaillant par voie judiciaire

A l'unanimité, l'Assemblée Générale autorise le Syndic à agir en justice contre tout copropriétaire défaillant, après rappels et mise en demeure

16. Election du Syndic - majorité absolue

Après information l'unanimité l'assemblée élit le syndic Couet & Associés.

Vote contre :

Le contrat est signé en assemblée.

17. Divers – ce point ne peut être voter

Néant

Tous les points inscrits à l'ordre du jour ont été validés. Le procès-verbal est relu.

Signature de séance



Signature du Président de séance

Signature Personnes encore présentes.

