

**Association des copropriétaires
de la Résidence LAUTERS
Rue Paul Lauters, 57
1050 Bruxelles**

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES
COPROPRIETAIRES**

DU MARDI 15 AVRIL 2014 - 2^{ème} séance

L'an deux mille quatorze, le mardi 15 avril 2014, les Copropriétaires de la Résidence "Lauters" se sont réunis en assemblée générale ordinaire pour une deuxième séance.

L'Assemblée constate que sont présents :

<i>Madame FONTAINE</i>	<i>avec 90 quotités</i>
<i>Madame et Monsieur FOUGERE - VANROY</i>	<i>avec 254 quotités</i>
<i>Madame HAIDON</i>	<i>avec 275 quotités</i>
<i>Madame MARSCHNER</i>	<i>avec 280 quotités</i>

Que sont représentés

Que sont absents :

<i>Madame BOLLE</i>	<i>avec 22 quotités</i>
<i>Immobilière de Belgique</i>	<i>avec 13 quotités</i>
<i>Monsieur SILENROC</i>	<i>avec 13 quotités</i>
<i>Monsieur STEKKE</i>	<i>avec 14 quotités</i>
<i>Madame Wolfers c/o Burimex</i>	<i>avec 39 quotités</i>

1. Validité de la convocation, vérification des procurations, détermination du quorum, validité de l'Assemblée.

Les convocations ont été adressées par le syndic. Les procurations présentées à l'assemblée sont reconnues valables.

4 propriétaires sont présents ou représentés en séance sur un total de 9 représentants ensemble 899 quotités sur 1000.

S'agissant d'une deuxième séance le double quorum n'est plus requis.

Est également présent pour le Syndic SPRL BURIMEX: Madame Bénédicte Poolen, gérante.

L'Assemblée peut donc valablement délibérer sur son ordre du jour.

La séance est ouverte à 18H40

Le procès-verbal doit être rédigé par le syndic séance tenante et doit être signé par tous les propriétaires encore présents. Ce document doit reprendre les décisions prises avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. Les abstentions, les votes nuls et blancs n'entrent pas dans le calcul de la majorité requise. Tenant compte qu'il faut rédiger le procès-verbal des décisions en séance, il n'est plus possible de discuter de points « divers » non prévus à l'ordre du jour. Il n'y aura donc que les résolutions. Aucune remarque, explication, ou autre ne seront inscrits.

2. Nomination du président et du secrétaire de l'Assemblée.

La loi précisant que l'assemblée doit être présidée par un propriétaire, Madame MARSCHNER propose sa candidature qui est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 1 / L'assemblée élit Madame Marschner comme présidente de séance.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Le syndic, Madame Bénédicte Poolen propose aux propriétaires de rédiger le procès-verbal des décisions de la présente assemblée générale. Cette proposition est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 2 / L'assemblée élit le syndic comme secrétaire de séance.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

3. Examen et approbation des comptes de l'exercice 2013 et du bilan au 31/12/2013.

Les comptes de l'exercice 2013 et le bilan au 31 décembre 2013 ont été réalisés par les soins du syndic. Ils ont été transmis à tous les copropriétaires. L'envoi comprenait les documents suivants :

- Relevé des dépenses ;
- Balance carrée ;
- Facture individuelle ;
- Bilan.

L'ensemble des documents comptable est présent en séance pour consultation par les propriétaires.

L'assemblée entend le rapport du syndic sur son activité durant l'exercice 2014.

L'assemblée examine le comparatif des dépenses ainsi que le budget.

Le fonds de roulement au 31 décembre 2013 était de 4.000 €.

Le fonds de réserve au 31 décembre 2013 était de 5.585 €.

Les dépenses de l'exercice 2013 ont été de 10.147€ hors appel de fonds.

Les augmentations importantes se trouvent dans les rubriques « : « travaux chauffage », « travaux bâtiment » et « frais privatifs propriétaires ».

Les comptes de la période du 1^{er} janvier 2014 au 31 décembre 2013 ont été vérifiés par Madame HAIDON.

L'approbation des comptes 2014 et du bilan au 31 décembre 2013 est mis au vote (Majorité requise = majorité absolue).

VOTE 3 / L'assemblée vote l'approbation des comptes de l'exercice 2013 et du bilan au 31 décembre 2013.

Ce vote est acquis à l'unanimité à la condition que madame Haidon ne rentre pas un rapport défavorable endéans les 2 mois à dater de l'Assemblée générale.

4. Décharges

4.1) au Conseil de copropriété :

La décharge au Conseil de copropriété pour son activité durant l'exercice 2013 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 4 / L'assemblée donne décharge au Conseil de copropriété pour son activité durant l'exercice 2013.*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

4.2) au commissaire aux comptes :

La décharge aux commissaires aux comptes pour son activité durant l'exercice 2013 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 5 / L'assemblée donne décharge au commissaire aux comptes pour son activité durant l'exercice 2013.*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

4.3) au Syndic :

La décharge au syndic pour son activité durant l'exercice 2013 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 6 / L'Assemblée donne décharge au syndic pour son activité durant l'exercice 2013.*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

5. Elections Statutaires.

5.1) Attribution des mandats de Conseil de copropriété

Le Conseil de Copropriété sortant se compose de la manière suivante se compose de :

Assesseurs : Madame Marschner et Mademoiselle Haidon. Les candidats sortant sont rééligibles.

VOTE 7 / L'assemblée élit Madame Marschner et Madame Haidon en tant qu'assesseurs du Conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

5.2) Attribution du mandat du commissaire aux comptes

La loi du 6 mai 2010 impose aux copropriétés de choisir un commissaire aux comptes, propriétaire ou non qui devra remplir sa mission suivant les modalités qui seront fixées dans les statuts.

Le membre sortant rééligible est Madame HAIDON.

VOTE 8 / L'assemblée attribue jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire le mandat de Commissaire aux comptes à Madame Haidon et Madame Van Roy.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

5.3) Attribution du mandat du syndic

Le mandat du syndic vient à échéance à la présente assemblée générale ordinaire. Le renouvellement du mandat de BURIMEX jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire est mis au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 9 / L'assemblée confirme le mandat de la SPRL BURIMEX (Madame Bénédicte POOLEN, gérante,) comme syndic de la copropriété jusqu'à la prochaine assemblée ordinaire.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

6. Rapport d'évaluation par le syndic des contrats de fournitures régulières (annexé à la convocation)

Le syndic a transmis à tous les copropriétaires son rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières de la copropriété.

VOTE 10 / L'assemblée ne demande pas de changement de fournisseur.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

7. Travaux exécutés en 2013

7.1) Remplacement de la chaudière :

Ce travail a été exécuté par la société A.R.I., et ce pour un montant de 8.988,98€ TVAC.

7.2) Serrure Garages :

Ce travail a été exécuté par la société ACCES D, et ce pour un montant de 168.15€ TVAC.

7.3) Remplacement : Aquadetec et Thermocouple :

Ce travail a été exécuté par la société SENEK, et ce pour un montant de 444.28€ TVAC.

8. Travaux à exécuter ou à prévoir en 2014

8.1) Rénovation de la porte d'entrée :

VOTE 14 / L'assemblée ne vote pas de rénovation de la porte d'entrée.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

8.2) Rénovation du tableau de sonnettes :

VOTE 15 / L'assemblée décide que la plaquette de référence à placer sur le tableau de sonnettes sera celui placé par Monsieur et madame Fougère – Van Roy.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

8.3) Petits travaux d'entretien :

- Jardin :

Le syndic signale à l'assemblée que suite au travail d'élagage réalisé sur la haie séparant le N°57 du N°55, Madame BOLLE a refusé de partager la facture, signalant que pour elle, cette haie n'était pas mitoyenne.

VOTE 16 / L'assemblée demande au syndic d'intervenir auprès de la propriétaire du 53 pour enlever le lierre qui envahit le mur du 55 côté gauche.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

9. Disposition à prendre en matière de finances communes

9.1 Budget 2014 : Fixation des nouvelles provisions :

Les propositions budgétaires sont formulées en séance.

Les copropriétaires présents ont reçu le comparatif des dépenses 2013.

Ces propositions sont mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

Le syndic propose un budget de 10.239€.

VOTE 17 / L'assemblée approuve le budget de l'exercice 2014 pour un montant de 10.239 €.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

9.2 Fonds de roulement :

Le montant du fonds de roulement est, en date du 31/12/2013 de 4.000 €.

VOTE 16 / L'assemblée ne vote pas de dotation au fonds de roulement.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

9.3 Fonds de réserve :

Le montant du fonds de réserve est, en date du 31/12/2013 de 5.585 €. Le syndic propose une dotation de 3000 € au fonds de réserve à constituer en quatre appels trimestriels de 750 €.

VOTE 17 / L'assemblée vote une dotation de 2000 € au fonds de réserve en quatre appels trimestriels de 500€.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

9.4 Financement des travaux éventuellement votés :

PAS DE VOTE.

10. Dispositions à prendre par rapport aux dispositions de la loi du 06 mai 2010.

Pour mémoire, l'échéance pour mettre l'acte de base en conformité est fixée au 31 août 2014.

Modalités pratiques pour la mise à jour des statuts : obligation de mettre en conformité le règlement de copropriété avec les dispositions de la nouvelle loi pour le 31 août 2014.

10.1 Choix du notaire ou de l'avocat :

- Maître HAYEZ, notaire, a remis une offre pour un montant de 1.300€ HTVA.

- Pour un budget de l'ordre de 1.000€ HTVA, le travail peut être confié à un avocat, mais sachant que la transcription n'est pas comprise dans ce budget.

VOTE 19 / L'Assemblée décide de reporter ce point, malgré le délai fixé au 31 août 2014, à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

10.2 Financement

PAS DE VOTE

10.3 Propositions de modification de certains articles du ROI

PAS DE DEMANDE ET PAS DE VOTE.

11. Examen des points mis à l'ordre du jour à la demande de propriétaires ou d'occupants.

Madame Fontaine introduira lors de la prochaine assemblée générale une demande d'autorisation de modification de la fenêtre située dans le hall d'entrée.

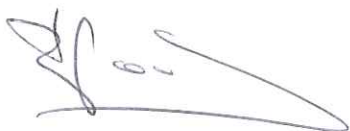
PAS DE VOTE.

L'ordre du jour étant épuisé La séance est levée à 19H50.

Le Président invite ensuite tous les propriétaires encore présents ou leurs mandataires à signer avec le secrétaire et lui-même le présent procès-verbal.

Le président d'assemblée:

Le secrétaire d'assemblée:



Les autres copropriétaires :