

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

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

DU MERCREDI 25 AVRIL 2012

L'an deux mille douze, le mercredi 25 avril, les Copropriétaires de la Résidence "Lauters" se sont réunis en assemblée générale ordinaire, en la taverne « La savoye » au 328 de la chaussée de Vleurgat à 1050 Bruxelles

L'Assemblée constate que sont présents :

<i>Madame BOLLE</i>	<i>avec 22 quotités</i>
<i>Monsieur DEBLOOS</i>	<i>avec 254 quotités</i>
<i>Monsieur DUPRET</i>	<i>avec 90 quotités</i>
<i>Madame MARSCHNER</i>	<i>avec 280 quotités</i>

Que sont absents

<i>Madame HAIDON</i>	<i>avec 275 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>

La séance est ouverte à 18h40

1. Nomination du président et du secrétaire de l'assemblée.

La loi précisant que l'assemblée doit être présidée par un propriétaire, Mme 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.*

2. Quorum des présences – 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 représentant ensemble 646 quotités sur 1000, soit plus de la moitié des propriétaires et plus de la moitié des quotités.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. art. 577-6,7 et 8).

Est également présents 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.

3. Elections Statutaires.

a) Attribution des mandats de Conseil de copropriété

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

Assesseurs : Madame Marschner et Mademoiselle Haidon

Les candidats sortant sont rééligibles

VOTE 4 / L'assemblée élit Mme Haidon et Mme Marschner comme assesseurs du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

b) 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.

VOTE 5 / L'assemblée attribue jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire le mandat de Commissaire aux comptes à Melle Haidon et Mme Marschner

Ce vote est acquis à l'unanimité.

c) 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 6 / 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.

4. Compte financier 2011 – Approbation des comptes et décharge au syndic pour la gestion 2011

Le syndic commente le comparatif des dépenses joint en annexe du présent procès-verbal.

Elle explique le problème des factures de novembre et de décembre d'Electrabel pour la consommation électrique.

VOTE 7 / L'assemblée approuve les comptes de l'exercice 2011

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Le bilan au 31-12-2011 a été réalisé par les soins du syndic. Ce document était joint à l'envoi des décomptes 2011.

L'approbation de ce bilan au 31-12-2011 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 8 / L'assemblée approuve le bilan au 31 décembre 2011

Ce vote est acquis à l'unanimité.

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

VOTE 9 / L'assemblée donne décharge au conseil de copropriété pour son activité durant l'exercice 2011. *Ce vote est acquis à l'unanimité.*

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

VOTE 10 / L'assemblée donne décharge au syndic BURIMEX pour son activité durant l'exercice 2011. *Ce vote est acquis à l'unanimité.*

5. Rapport travaux 2011

Il n'y a eu aucuns travaux importants réalisés au cours de l'exercice.

6. programmation travaux exercice 2012

1) Changement de chaudière – mise en conformité de la chaufferie

Le syndic présente deux devis pour le remplacement de la chaudière. La firme Peytier propose une chaudière Weishaupt WTC45A pour un montant de 13.749,4€ et la firme Senec propose une chaudière Buderus GB212/40 pour un montant de 12.245,97€

Mr Debloos remet en séance un devis de la société A.R.I pour un montant HTVA de 9000€, mais il s'agit d'une chaudière Vaillant en fonte de 56KW VK ATMO VIT E.56.

L'assemblée à l'unanimité vote le changement de la chaudière

L'assemblée à l'unanimité choisit le devis de la firme A.R.I d'un montant HTVA de 9000€ sous condition d'avoir des précisions techniques que le syndic demandera.

Jardin (+emplacements refusés) + Allées des garages.

Le syndic demandera un devis pour la remise en état.

7. Budget ordinaire - élaboration

a) : Budget ordinaire 2012

Le syndic remet aux copropriétaires un budget pour l'exercice 2012 d'un montant de 11.932€, hors travaux et sans dotations au fonds de roulement et au fonds de réserve.

VOTE 11 / L'assemblée approuve le budget de l'exercice 2012 (un montant de 11.500€ hors travaux). *Ce vote est acquis à l'unanimité.*

b) : Fonds de roulement

La loi définit le fonds de roulement comme une avance de fonds ponctuelle destinée à permettre à la Copropriété de faire face à ses charges courantes.

Actuellement le fonds de roulement est de 4000€.

c) : Fonds de réserve

« Concernant le fonds de réserve, celui-ci est acquis à la Copropriété. Il est loisible cependant, en cas de vente, le droit de négociier entre les deux parties (vendeur et acquéreur) la reprise de l'investissement dans ce fonds lors du compromis et ce donc, en dehors de toute intervention de la Copropriété. »

Le fonds de réserve est actuellement de 4085€.

Le syndic insiste sur le faible montant de celui-ci.

Le syndic propose d'augmenter le fonds de réserve de 9000 €. Représentant le montant de remplacement de la chaudière

VOTE 12 / L'assemblée vote une augmentation de 9000€.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

8. Budget extraordinaire – Financement des travaux éventuellement votés

L'appel de 9000€ se fera par le biais d'un financement qui sera proposé à l'approbation des copropriétaires et sera mis en route par le syndic si 60% des quotités votent pour. Dans le cas contraire un appel unique de 9000€ sera réalisé.

VOTE 13 / L'assemblée financera les travaux suivant la procédure décrite ci-dessus. Si le financement par cette procédure n'est pas accepté, le financement se fera par un appel unique de 9000€.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

VOTE 14 / L'assemblée à l'unanimité vote la demande d'un financement complémentaire pour la remise en état des sonnettes - porte d'entrée et abords pour un montant supplémentaire de 6000€.

Ce financement sera joint avec la demande de financement de 9000€ pour la chaudière.

L'assemblée à l'unanimité vote :

- La rénovation du tableau sonnette :
- La remise en état des abords
- La rénovation de la porte d'entrée

Aucune commande de travaux pour Ce point (tableau sonnettes/abords/porte d'entrée) ne se fera dans la soumission de devis aux copropriétaires et l'accord à la majorité prévue par la loi.

9. Dossier assurance : sinistre

Suite aux inondations qui ont touchées Bruxelles en août 2011, l'appartement de Mme Dupret a été touché par une remontée d'eaux boueuses qui ont inondés la partie basse de l'appartement.

Le syndic a mandaté la société Maxicleaning spécialisée dans le débouchage pour effectuer les travaux nécessaires. Entre temps le syndic a déclaré le sinistre auprès de l'assureur Generali, qui a mandaté Mr Boeur pour constater les dégâts.

Mr Boeur n'ayant pas donné de nouvelles pendant une longue période. Un nouvel expert, la société VanCleemput a été désignée pour expertiser le sinistre.

Le rapport d'indemnisation du sinistre a été remis au syndic le 12 Avril 2012 il rembourse la facture principale du sinistre d'un montant de 3024,98€ à hauteur de 2853,75€.

10. Rapport d'évaluation par le syndic des contrats de fournitures régulières

En application des dispositions de la loi du 2 juin 2010, le syndic présente ci-dessous son rapport annuel concernant la gestion des contrats périodiques.

Il n'y a pas de vote de l'assemblée sur ce point.

11. Dispositions à prendre par rapport aux dispositions de la loi du 4 mai 2010.

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.

VOTE 15 / L'assemblée décide de reporter ce point. *Ce vote est acquis à l'unanimité.*

12. Contentieux

Aucun dossier n'a été transmis à l'avocat de la copropriété au cours de cet exercice.

13. Points mis à l'ordre du jour à la demande d'un occupant et/ou propriétaire

L'ordre du jour étant épuisé la séance est levée à 19h50.

Pour BURIMEX sprl Bénédicte POOLEN	La Présidente Madame Marschner	Les autres copropriétaires
La secrétaire		

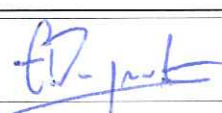
Burimex sprl
 95 Avenue Franklin Roosevelt Bte 3
 1050 Bruxelles
 Tél.: 02 / 662 22 40
 Fax: 02 / 503 00 93
 E-Mail: burimex@skynet.be
 T.V.A. BE 0446 714 601
 Annexe 4: Comparatif des dépenses.

RESIDENCE LAUTERS
COMPARATIF DES DEPENSES 2008-2011 et BUDGET 2012

rubriques	2008	2009	2010	BUDGET 2011	mar-11	juin-11	sept-11	déc-11	2011	BUDGET 2012
frais administratifs	1213,84	1306,01	1357,80	1375,00	390,00	318,37	361,37	314,37	1384,11	1600,00
électricité	538,86	450,91	513,53	525,00	116,17	132,06	132,06	913,64	1293,93	1350,00
gaz chauffage + relevés	5049,63	4592,43	4491,61	4720,00	2006,02	1138,62	1138,62	-171,41	4111,85	4500,00
assurance	638,61	666,89	694,75	700,00	750,66	0,00	0,00	0,00	750,66	785,00
contrat chauffage	235,36	242,68	261,59	265,00	249,63	0,00	0,00	98,74	348,37	275,00
eau	2,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,00
travaux bâtiment	327,54	222,60	0,00	400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	400,00
travaux extérieurs	0,00	278,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
dotation réserve	0,00	2000,00	1500,00	2000,00	500,00	500,00	500,00	500,00	2000,00	2000,00
allocation gaz	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
crédit provisions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
frais privatifs occupants	57,08	49,38	158,43	120,00	6,80	53,79	68,80	76,77	206,16	1020,00
TOTAL	8063,04	9809,20	8977,71	10105,00	4019,28	2142,84	2200,85	1732,11	10095,08	11932,00

Liste d'assemblée générale du 23/04/2012

Immeuble : LAUTERS 57

Propriétaire				Signature
1	BOLLE Eve rue Paul Lauters, 55 1050 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 22 Lot Quotité 1-006-0 22	Présent Représenté	
2	DEBLOOS Pierre Rue du repos, 83 1180 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 254 Lot Quotité 1-003-0 254	Présent Représenté	
3	DUPRET Eliane avenue de la Floride, 70 1180 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 90 Lot Quotité 1-001-0 90	Présent Représenté	
4	HAIDON Christelle Paul Lauters, 57 1050 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 275 Lot Quotité 1-002-0 275	Présent Représenté	
5	IMMOBILIERE DE BELGIQUE rue Stanley, 94 1180 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 13 Lot Quotité 1-008-0 13	Présent Représenté	
6	MARSCHNER Vanessa rue Valentin Tondeur, 22 1410 Waterloo Numéro BarCode :0	Quotités : 280 Lot Quotité 1-004-0 280	Présent Représenté	
7	SILENROC Avenue Clemenceau, 88 1070 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 13 Lot Quotité 1-007-0 13	Présent Représenté	
8	STEKKE Ave Limbirk Stirum, 117 1780 Wemmel Numéro BarCode :0	Quotités : 14 Lot Quotité 1-009-0 14	Présent Représenté	
9	WOLFERS c/o Burimex avenue Roosevelt, 95 1050 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 39 Lot Quotité 1-005-0 39	Présent Représenté	

Nbre de propriétaire : 9 / 14 Total des Quotités : 1000 / 646

Nbre de propriétaire présents : _____ Nbre de propriétaire représentés : _____

Signature du Président de bureau



Burimex sprl
95 Avenue Franklin Roosevelt Bte 3
1050 Bruxelles
Tél.: 02 / 662 22 40
Fax: 02 / 503 00 93
E-Mail: burimex@skynet.be
T.V.A. BE 0446.714.001

