

Procès-verbal
de l'assemblée générale du 29 mars 2014
de l'association des copropriétaires
Résidence Le Trianon

BCE 0822.894.154

L'assemblée générale des copropriétaires du 71, av de Woluwé St Lambert à Woluwé Saint Lambert, du 29 mars 2014, a débuté à 10h 20 dans l'immeuble ci-dessus nommé.

1) constitution du bureau et validation de l'assemblée

L'assemblée s'est tenue sous la présidence de M. Eric van Rijckevorsel. Elle a désigné Mme d'Udekem comme scrutateur et le syndic ECO FAC, en la personne de M. Michaël Powis de Tenbossche, comme secrétaire.

La liste des personnes présentes à l'assemblée est reprise au registre des Assemblées, dûment certifié exact par le Président, le Secrétaire et le Scrutateur.

Le bureau ainsi composé a vérifié que les règles statutaires relatives à la convocation de l'assemblée ont été respectées.

La validité des procurations :

L'ensemble des procurations a été visé par le bureau et considéré valide.

La validité de l'assemblée :

Elle réunit bien le double quorum requis par la loi :

a) la majorité des copropriétaires sont présents ou représentés. (40 / 78)

b) la majorité des quotités dans les parties communes de l'immeuble sont présentes ou représentées. (5.908 / 10.000)

L'assemblée passe ensuite le reste de l'ordre du jour en revue.

2. Rapport du conseil de copropriété.

M Éric van Rijckevorsel, président du conseil de copropriété, expose les divers événements qui ont ponctué l'exercice écoulé. En résumé il n'y a pas d'importants travaux qui ont été entrepris durant cet exercice. Toutefois une réflexion a été effectuée sur les aménagements futurs nécessaires pour la survie de la résidence.

3. Rapport du commissaire aux comptes.

Monsieur Bacq relate les actions et vérifications entreprises dans le cadre de sa mission de commissaire aux comptes. Il a constaté que les comptes ne correspondent pas aux prescrit de la loi sur la comptabilité des copropriétés. L'origine des problèmes rencontrés réside dans la double difficulté d'une migration informatique sur un système nouveau et non totalement éprouvé, et de l'adaptation du plan comptable à la nouvelle réglementation sur les Copropriétés. Dans l'état actuel le commissaire au compte ne peut donc approuver les comptes. Il est toutefois précisé qu'il n'y a pas eu aucune malversations ni d'erreurs dans les appels de fonds et la répartition des charges au niveau des copropriétaires. Seul certaines écritures comptables importantes

ne correspondent pas aux prescrits de la loi. Il est à remarquer que la chambre des comptables elle-même ne donne pas de solution pour résoudre ce genre de problèmes.

4. Approbation des comptes du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2013.

5. Approbation du bilan arrêté au 31 décembre 2013.

6. Décharge au conseil de copropriété ; au commissaire aux comptes & au syndic

Pour les points 4, 5 et 6 l'assemblée décide à l'unanimité d'approuver et de donner décharges sous réserve de l'obtention d'une solution rationnelle aux problèmes rencontrés, et approuvés par le Commissaire démissionnaire. L'assemblée décide de confier ce travail aux anciens et nouveau commissaires aux comptes et syndics. Cet exercice devrait être réalisé pour la fin mai. Le Syndic démissionnaire organisera une première réunion dans les plus brefs délais.

7. nomination/démissions du conseil de copropriété ; commissaire aux comptes ; syndic

7.a. nomination /démission du conseil de copropriété : Les membres du conseil de copropriété se représentent à l'élection. Un appel à candidature est effectué pour étoffer l'équipe en place mais ne rencontre aucune vocation.

L'assemblée décide de reconduire les membres du conseil de copropriété à l'unanimité.

Le conseil se compose des personnes suivantes :

M Eric van Rijckevorsel

M Eric de Biolley

M Bernard de Haan

Mme d'Udekem d'Acoz

Mme Maggy Meert-Rivez

7. b. commissaire aux comptes :

Suite à la démission de monsieur Bacq, appel à candidature est effectuée. M Speeckaert se présente.

L'assemblée décide à l'unanimité de nommer comme commissaire aux comptes, M. Speeckaert, pour l'exercice 2014

7.c. syndic

Le syndic a prévenu le conseil de copropriété qu'il ne se représenterait plus comme syndic de la copropriété. Monsieur Eric van Ryckevorsel expose les démarches entreprises pour trouver un nouveau syndic.

L'assemblée décide à l'unanimité de nommer la société Ind comme syndic de la copropriété.

8. Etat des procédures judiciaires en cours.

Il n'y a actuellement pas de procédures judiciaires en cours avec la copropriété.

9. Approbation des Statuts.

Le projet des statuts de l'immeuble a été corrigé pour tenir compte des remarques sémantiques et orthographiques. L'ensemble des copropriétaires ont reçu la version définitive du texte avec la convocation. L'assemblée décide à l'unanimité d'accepter

le texte soumis et de donner mandat au conseil de copropriété pour signer la convention avec le prestataire de service.

10. Travaux

10.1 réparation béton (nez des balcons)

Quatre devis ont été demandés, seul deux sont parvenu auprès du syndic.

Rebeton : 11.130€

Façade express : 13.356€

L'assemblée des copropriétaires décide l'unanimité d'effectuer les travaux par l'entreprise Rebeton

10.2 aménagement rez de chaussée de la résidence.

M Vincent Lantonnois van Rode expose les considérations et conclusions qui ont prévalu au projet de réaménagement du rez de chaussée. Les copropriétaires demandent que les paramètres de lumière, convivialité et sécurité soient pris en comptes.

L'assemblée décide à une large majorité d'accepter le principe d'aménagement du rez de chaussée et mandate le conseil de copropriété pour présenter un projet lors d'une assemblée extraordinaire à convoquer en octobre. (5542 oui, 330 non : Thill, Peeters, P de Han, Bouton, 128 abstentions)

L'assemblée décide de mandater le conseil de copropriété pour résoudre les problèmes de la salle à manger avec un budget maximum de 20.000€
(5427 oui ; 445 non : Thill, de Hollain, Peeters, P de Haan, Bouton; 128 abstentions)

11) Budget dépenses courantes & travaux

La nouvelle loi sur la copropriété impose que l'assemblée adopte un budget pour les dépenses courantes et les dépenses extraordinaires.

Les budgets ont été distribués en assemblée ainsi que le rapport des fournisseurs.

L'assemblée décide à l'unanimité d'approuver le budget de dépenses courantes et le budget des travaux extraordinaires.

12) Appel de fonds dépenses courantes & travaux

Pour les dépenses ordinaires les copropriétaires reçoivent un décompte trimestriel qui recompose le fonds de roulement.

L'assemblée décide d'approuver à une large majorité les appels de fonds dépenses courantes (recomposition du fonds de roulement) et appel de fonds pour les dépenses extraordinaires suivant le budget présenté (appartements : 3.825 €/trimestre ; garages : 255€/trimestre) (5670 oui ;330 non : Thill, Peeters, P de Haan, Bouton).

13) Lecture du procès-verbal des décisions et signature

L'ordre du jour de l'assemblée des copropriétaires étant épuisé, le Président remercie l'ensemble des copropriétaires ou leurs représentants pour leur présence et leur participation, et clôture l'assemblée à 12h 10. Le procès-verbal est rédigé séance tenante et lecture est faite auprès des copropriétaires encore présent.

Le procès-verbal comprenant 3 pages, est soumis à la signature des différentes parties.
Fait à Bruxelles, le 29 mars 2014

