

"ACP CLOS DE BÉRINE"
Clos de Bérine, 1 - 57
1410 WATERLOO

N° d'entreprise : 0864.880.704

Procès-Verbal de l'Assemblée générale du 02-04-2019

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « CLOS DE BÉRINE » se sont réunis en Assemblée générale annuelle, le 02-04-2019, en la salle du « Tennis Club de Waterloo », .

TITRE - Vérification du double quorum et constitution du bureau

Vérification des présences, des procurations et des droits de vote

Copropriétaires : 53
Lots : 94
Voix : 10000
Cop. présents : 32
Lots présents : 55
Voix présentes : 5700
Mandataires : 8
Procurations : 14
Remarques : 50% des voix représentées
Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir

Désignation du président

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2691,00 sur 5380,00

Description

L'article 577-6 §5 stipule que "L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire."

Décision

L'assemblée désigne Madame Vandebroek en qualité de présidente. Celle-ci déclare la séance ouverte.

Vote **Pour** à l'unanimité

Paraphes ou signatures :



"ACP CLOS DE BÉRINE"
Clos de Bérine, 1 - 57
1410 WATERLOO

N° d'entreprise : 0864.880.704

Désignation du secrétariat

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2691,00 sur 5380,00

Description

L'article 577-6 § 10 stipule que "Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus."

Le syndic se propose donc de remplir la fonction de secrétaire.

Décision

L'assemblée générale décide de désigner Monsieur Antoine Grintzias en tant que secrétaire.

Vote **Pour** à l'unanimité

TITRE - Exercice 2018

Compte rendu sur les actions du Conseil de copropriété au cours de l'exercice 2018

Description

Le rapport du conseil de copropriété a été envoyé à l'ensemble des propriétaires en même temps que la convocation à la présente AG.

Celui-ci n'appelle aucun commentaire.

Approbation des comptes annuels pour la période du 01/01/2018 au 31/12/2018 et du bilan au 31/12/2018

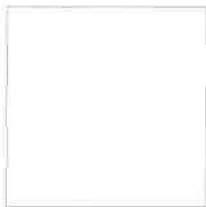
Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2776,00 sur 5550,00

Description

Les comptes ont été contrôlés, avant leur envoi par Monsieur Dombret.

Une correction a dû être apportée car dans le premier envoi du décompte des charges pour l'exercice 2018, les frais du contrat d'assurances avaient été imputés sur l'ensemble des propriétaires, y compris ceux de " Bérine 2 " et ceux des nouvelles maisons construites.

Paraphes ou signatures :



"ACP CLOS DE BÉRINE"
Clos de Bérine, 1 - 57
1410 WATERLOO

N° d'entreprise : 0864.880.704

Suite à la remarque d'un propriétaire, la correction a été apportée et un nouveau décompte " correct " a été envoyé ou déposé dans toutes les boîtes du Clos le week-end dernier !

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident d'approuver la comptabilité de l'exercice 2018.

L'assemblée accepte de faire appel à un avocat pour lancer une procédure de recouvrement de dette au niveau des mauvais payeurs qui ne réagissent pas malgré les rappels du syndic.

Vote **Pour** à l'unanimité

TITRE - Décharges

Décharge au Conseil de copropriété

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2776,00 sur 5550,00

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de donner décharge au Conseil de copropriété pour l'exercice de sa mission au cours de l'exercice 2018.

Vote **Pour** à l'unanimité

Décharge au commissaire aux comptes

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2776,00 sur 5550,00

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de donner décharge à Monsieur Dombret pour l'exercice de sa mission de commissaire aux comptes.

Vote **Pour** à l'unanimité

Décharge au syndic

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2776,00 sur 5550,00

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de donner décharge au syndic pour sa mission au cours de l'exercice 2018.

Vote **Pour** à l'unanimité

Paraphes ou signatures :



"ACP CLOS DE BÉRINE"
Clos de Bérine, 1 - 57
1410 WATERLOO

N° d'entreprise : 0864.880.704

Rapport d'évaluation des contrats de fourniture régulière et contrats de maintenance en cours

Description

Le syndic a envoyé avec la convocation à la présence assemblée générale un document qui permet de comparer l'évolution des charges par rubrique sur les dernières années.

Le syndic répond, en séance, aux questions des copropriétaires.

Décision

Depuis l'an dernier :

- Les frais de gérance évoluent suivant l'indice santé des prix à la consommation (+1%).
- Les frais d'électricité des communs ont diminué de 31% grâce au remplacement des ampoules des éclairages extérieurs par des LED !
- Le contrat d'assurances a été indexé de 3%.
- Les frais liés au contrat d'entretien du jardin a également été indexé de 3%.

-> Entretien des communs et quand est-il de la mission de l'ARAUCARIA ?

Cette question a été posée par Monsieur Thiry.

Afin d'y répondre, le syndic a envoyé le contrat annuel du jardinier à l'ensemble des propriétaires.

Ce contrat précise les missions de l'entreprise de jardinage L'ARAUCARIA.

Le syndic rappelle qu'un appel d'offres concurrentielles avait déjà été demandé lors de l'AGO de 2014 et que l'autre entreprise de jardin interrogée proposait ses services pour un prix légèrement supérieur à celui de l'ARAUCARIA.

Cette assemblée avait donc décidé de poursuivre la mission de l'ARAUCARIA.

Un point concernant certains travaux de jardinage (non compris dans la mission de base du jardinier) est à l'ordre du jour.

Paraphes ou signatures :



"ACP CLOS DE BÉRINE"
Clos de Bérine, 1 - 57
1410 WATERLOO

N° d'entreprise : 0864.880.704

TITRE - Travaux proposés

Nettoyage du trottoir à l'entrée du Clos, le long du jardin n°6

Quorum : 2/3. Clé : Quotités, soit 3800,00 sur 5700,00

Description

Le jardinier propose de regarnir les bacs devant le n°6 et de nettoyer la mousse sur le trottoir.

-Plantation de boules d'ilex (alternative au buis sujet à une maladie).

Cette plante présente l'avantage d'être verte toute l'année et nécessite que peu d'entretien.

Prix: 280 € HTVA.

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident d'enlever les bacs à plantes sur le trottoir.

Monsieur Baets propose de retirer lui-même les bacs à plantes sur ce trottoir.

Par contre, il est demandé que chaque résident d'un bien dans le Clos, nettoie son trottoir lui-même.

Entretien de l'îlot central: sol couvert de mousse

Quorum : 2/3. Clé : Quotités, soit 3800,00 sur 5700,00

Description

Le jardinier précise que ce nettoyage ne pourra pas se faire en une seule fois compte tenu des "algues" incrustées dans les pavés.

D'autre part, les pavés relevés par les racines des arbres ne pourront pas être nettoyés de façon optimale.

Prix: 1.500 € HTVA

Paraphes ou signatures :



"ACP CLOS DE BÉRINE"
Clos de Bérine, 1 - 57
1410 WATERLOO

N° d'entreprise : 0864.880.704

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de faire la même chose que l'an dernier, à savoir, gratter la mousse sur l'îlot et non la pulvériser.

Il sera également demandé au jardinier d'enlever la mousse au niveau de la butte à l'entrée du Clos.

Démoussage des pelouses devant les maisons

Quorum : 2/3. Clé : Quotités, soit 3800,00 sur 5700,00

Description

Le jardinier propose de réaliser ce travail pour un montant forfaitaire de 1280 € HTVA.

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de ne pas accepter la proposition du jardinier.

Remplacement progressif des haies "buissons" par des arbustes à fleurs de type rhododendrons ou autres

Quorum : 2/3. Clé : Quotités, soit 3800,00 sur 5700,00

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de faire le tour du Clos pour dénombrer les plantations qui sont dérangeantes.

Mesdames Wyckmans et Vandebroek et Monsieur Surin se proposent faire cet état du lieu du Clos.

Le point sera mis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ordinaire.

Suppression des vieux sorbiers et leur remplacement par des arbustes plus courts

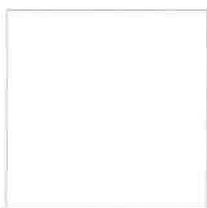
Quorum : 2/3. Clé : Quotités, soit 3800,00 sur 5700,00

Description

L'an dernier, plusieurs arbres ont déjà été abattus, dont 5 sorbiers.

Actuellement, aucune nouvelle plantation n'a été réalisée pour remplacer les sorbiers.

Paraphes ou signatures :



"ACP CLOS DE BÉRINE"
Clos de Bérine, 1 - 57
1410 WATERLOO

N° d'entreprise : 0864.880.704

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de ne rien faire.

Idem point précédent.

Réparation et redressement du lampadaire noir qui est complètement de travers près de l'îlot central

Quorum : 2/3. Clé : Quotités, soit 3800,00 sur 5700,00

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de ne rien faire pour l'instant.

Le syndic demandera prix aux entreprises qui doivent venir remettre offre pour des travaux éventuels de la résidence Omikron.

Mise en peinture de l'entièreté des luminaires

Quorum : 2/3. Clé : Quotités, soit 3800,00 sur 5700,00

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de ne pas faire cette mise en peinture pour l'instant.

Cependant, les résidents du Clos sont autorisés à le faire eux-mêmes.
Ils devront cependant veiller à garder le ton noir (comme devant l'immeuble Kappa).

Suivi du groupe de travail et des voiries communes / espace commun

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2851,00 sur 5700,00

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident :

- de poursuivre les démarches avec la commune
- d'en confier la mission au groupe de travail créé à cet effet. Le syndic devra répondre, dans la mesure de ses moyens, aux demandes de la commune.
- Monsieur Baets Françoise se propose pour participer au groupe de travail.

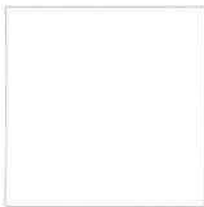
Mosieur Thiry explique que les réponses de la commune ne sont pas excellentes.

A ce jour, la situation n'a pas réellement évoluée.

Le point sera fait l'an prochain sur l'évolution de cette démarche.

Vote **Pour** à l'unanimité

Paraphes ou signatures :



"ACP CLOS DE BÉRINE"
Clos de Bérine, 1 - 57
1410 WATERLOO

N° d'entreprise : 0864.880.704

Explications sur la nouvelle loi du 18 juin 2018 sur la copropriété d'application à partir du 1er janvier 2019

Pas de vote

Description

Le syndic a envoyé, avec la convocation à la présente AG, deux documents :

1. Un texte rédigé par Monsieur Yves Van Ermen (ancien président de l'IPI) qui synthétise les changements apportés par la nouvelle loi;
2. Le texte complet de l'article 577 du Code civil, modifié par la loi du 18 juin 2018.

Le syndic répond en séance aux éventuelles questions des copropriétaires.

Décision

TITRE - Budget exercice 2019 : prévisions

Budget prévisionnel des charges courantes

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2851,00 sur 5700,00

Description

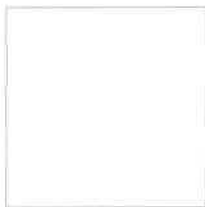
La proposition de budget a été envoyée avec la convocation à la présente AG. Le montant de certaines rubriques dépendait largement des décisions de l'assemblée.

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident d'accepter le nouveau proposé qui sera envoyé avec le présent procès-verbal - Total des charges courantes : 20.400 € + 8.455 € pour l'assurance (maisons initiales)

Vote **Pour** à l'unanimité

Paraphes ou signatures :



"ACP CLOS DE BÉRINE"
Clos de Bérine, 1 - 57
1410 WATERLOO

N° d'entreprise : 0864.880.704

Décision sur le refus de constituer le fonds de réserve obligatoire tel que défini par l'article 577-5 §3 point 1 du Code civil

Quorum : 80%. Clé : Quotités, soit 4560,00 sur 5700,00

Description

La nouvelle loi sur la copropriété du 18/06/18 prévoit (article 577-5 §3 point 1 du Code civil) :

"L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à ne majorité de 4 /5 e de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire."

La loi étant impérative, le fonds de réserve obligatoire existe donc actuellement étant donné qu'aucune décision contraire n'est intervenue au niveau de la copropriété.

En cas refus de constituer ce fonds obligatoire, la copropriété reste évidemment libre d'alimenter le fonds de réserve de plus ou moins de 5% des charges communes ordinaires de l'exercice précédent. Dans le cas contraire, la contribution sera automatiquement de plus de 5%. A titre d'information, cela représenterait pour l'exercice 20.. ... €.

Décision

Proposition soumise au vote : refus de constituer ce fonds de réserve obligatoire

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de refuser la constitution du fonds de réserve obligatoire tel que défini par l'article 577-5 §3 point 1 du Code civil. La copropriété reste donc libre de ne pas alimenter le fonds de réserve ou pour un pourcentage inférieur à la limite imposée par le Code civil.

Alimentation du fonds de réserve

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2851,00 sur 5700,00

Description

Le montant du fonds de réserve au 31/12/2018 s'élève à 18.766,67 €.

Paraphes ou signatures :



"ACP CLOS DE BÉRINE"
Clos de Bérine, 1 - 57
1410 WATERLOO

N° d'entreprise : 0864.880.704

Décision

Etant donné que le fonds de réserve obligatoire tel que défini par l'article 577-5 §3 point 1 du Code civil. La copropriété ne pourra donc pas alimenter (annuellement) le fonds de réserve pour un pourcentage inférieur à 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent.

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de ne pas alimenter le fonds de réserve sur l'exercice 2019

Vote **Pour** à l'unanimité

Qui est partant pour l'organisation d'une fête des voisins?

Monsieur Baets, Mesdames Liarge, Bultot, et Vandenbroeck seront les organisateurs de la fête des voisins.

TITRE - Règlement d'ordre intérieur

Rappels

Description

- Le parking ne doit pas se faire sur les pelouses afin de respecter celles-ci
- Les remorques, mobile-home, objets divers, ... nuisent à l'aspect résidentiel du Clos
- Les chiens doivent être maintenus en laisse et leurs déjections ramassées par leurs propriétaires
- Chaque propriétaire est tenu d'entretenir régulièrement le trottoir devant chez eux

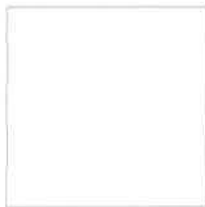
Décision

TITRE - Elections statutaires

Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°1

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2851,00 sur 5700,00

Paraphes ou signatures :



"ACP CLOS DE BÉRINE"
Clos de Bérine, 1 - 57
1410 WATERLOO

N° d'entreprise : 0864.880.704

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de désigner comme membre du Conseil de copropriété pour l'exercice 2019 : Monsieur Baets en qualité de président.

Vote **Pour** à l'unanimité

Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°2

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2851,00 sur 5700,00

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de désigner comme membre du Conseil de copropriété pour l'exercice 20.. : Monsieur Dombret.

Vote **Pour** à l'unanimité

Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°3

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2851,00 sur 5700,00

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de désigner comme membre du Conseil de copropriété pour l'exercice 2019 : Madame Vandebroek.

Vote **Pour** à l'unanimité

Election du commissaire aux comptes

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2851,00 sur 5700,00

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de désigner comme commissaire aux comptes, Monsieur Dombret.

Vote **Pour** à l'unanimité

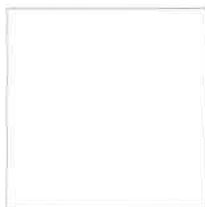
Election du syndic

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2851,00 sur 5700,00

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de prolonger le mandat de syndic de Portenart & co sprl représenté par Mesdames Depuydt et Rosseels et par Monsieur Grintzias jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2020.

Vote **Pour** à l'unanimité

Paraphes ou signatures :



"ACP CLOS DE BÉRINE"
Clos de Bérine, 1 - 57
1410 WATERLOO

N° d'entreprise : 0864.880.704

Relecture du procès-verbal et signature

Description

L'article 577-6 § 10 stipule que "A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires."

Décision

Résultat des décisions soumises à un vote, prises lors de l'assemblée générale :

Point	Quorum	Voix	Pour	Contre	Abs.	%	Résultat
03) Désignation du président, Quorum : 50,00	50,00%	5700	5380	0	320	100,00%	Accepté
04) Désignation du secrétariat	50,00%	5700	5380	0	320	100,00%	Accepté
07) Approbation des comptes annuels pour la période du 01/01/2018 au 31/12/2018 et du bilan au 31/12/2018	50,00%	5700	5550	0	150	100,00%	Accepté
09) Décharge au Conseil de copropriété	50,00%	5700	5550	0	150	100,00%	Accepté
10) Décharge au commissaire aux comptes	50,00%	5700	5550	0	150	100,00%	Accepté
11) Décharge au syndic	50,00%	5700	5550	0	150	100,00%	Accepté
14) Nettoyage du trottoir à l'entrée du Clos, le long du jardin n°6	66,67%	5700	0	5700	0	0,00%	Refusé
15) Entretien de l'îlot central: sol couvert de mousse	66,67%	5700	5700	0	0	100,00%	Accepté
16) Démoussage des pelouses devant les maisons	66,67%	5700	0	5700	0	0,00%	Refusé
17) Remplacement progressif des haies "buissons" par des arbustes à fleurs de type rhododendrons ou autres	66,67%	5700	0	5700	0	0,00%	Refusé
18) Suppression des vieux sorbiers et leur remplacement par des arbustes plus courts	66,67%	5700	0	5700	0	0,00%	Refusé
19) Réparation et redressement du lampadaire noir qui est complètement de travers près de l'îlot central	66,67%	5700	0	5700	0	0,00%	Refusé
20) Mise en peinture de l'entièreté des luminaires	66,67%	5700	0	5700	0	0,00%	Refusé
21) Suivi du groupe de travail et des voiries communes / espace commun	50,00%	5700	5700	0	0	100,00%	Accepté
24) Budget prévisionnel des charges courantes	50,00%	5700	5700	0	0	100,00%	Accepté
25) Décision sur le refus de constituer le fonds de réserve obligatoire tel que défini par l'article 577-5 §3 point 1 du Code civil	80,00%	5700	5700	0	0	100,00%	Accepté
26) Alimentation du fonds de réserve	50,00%	5700	5700	0	0	100,00%	Accepté
31) Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°1	50,00%	5700	5700	0	0	100,00%	Accepté

Paraphes ou signatures :



"ACP CLOS DE BÉRINE"
Clos de Bérine, 1 - 57
1410 WATERLOO

N° d'entreprise : 0864.880.704

32) Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°2	50,00%	5700	5700	0	0	100,00%	Accepté
33) Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°3	50,00%	5700	5700	0	0	100,00%	Accepté
34) Election du commissaire aux comptes	50,00%	5700	5700	0	0	100,00%	Accepté
35) Election du syndic	50,00%	5700	5700	0	0	100,00%	Accepté

L'ordre du jour étant épuisé, Madame Vandebroeck, présidente de l'assemblée générale, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 20:24.

Fait à **Tennis Club de Waterloo**, le **02-04-2019**

Pour le syndic/Secrétaire

Président de séance

Les propriétaires encore présents à la fin de la séance,

VANDERKAM Alain

L'ABBE N.

Paraphes ou signatures :