

Association des Copropriétaires
Résidence «PARC DES ERABLES»
Chss de Bruxelles 130-132 av des Lilas 2-2a
1410 WATERLOO
BCE : 0839.080.385

Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le 25 septembre 2019 à 18h00

Tenue dans la salle "Waterloo Tennis" Boulevard Henri Rollin 5B à 1410 Waterloo

1. Validité de l'Assemblée Générale

Monsieur LEJEUNE ouvre la séance à 18h00 et déclare l'Assemblée valable, 20 copropriétaires sur 20 étant présents ou représentés et totalisant 10.000/10.000èmes.

Le double quorum étant atteint, l'Assemblée peut délibérer valablement sur son ordre du jour.

2. Election du Président et du Secrétaire de l'Assemblée Générale - majorité absolue

Le Syndic rappelle que le rôle du Président de l'Assemblée a pour tâche de superviser les débats et de donner la parole aux différents intervenants.

À l'unanimité des présents et représentés, l'Assemblée Générale nomme Madame EECKMAN comme Présidente de séance.

À l'unanimité des présents et représentés, le Syndic est nommé comme secrétaire de séance.

3. Détermination des date et heure de la prochaine AGO - majorité absolue

Le Syndic rappelle la période légale de 15 jours pour tenir l'Assemblée Générale Ordinaire du bâtiment qui est la deuxième quinzaine du mois de septembre.

À l'unanimité des présents et représentés, L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le **Mercredi 23/09/2020** même endroit, même heure.

4. Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé

Monsieur WITMEUR expose le rapport du Conseil de copropriété et répond aux questions des copropriétaires.

Le Syndic fait également rapport et répond aux questions des copropriétaires.

5. Comptabilité

a. Rapport du Commissaire aux Comptes ou Collège des Commissaires aux Comptes

Le rapport du commissaire aux comptes, Madame BALOT, était joint à la convocation. Elle confirme que les comptes sont conformes et invite les copropriétaires à approuver les comptes et le bilan au 30/06/2019.

b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité Absolue. (Période du 01/07/18 au 30/06/19)

A la suite des 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

Le Syndic répond aux questions des copropriétaires sur le rapport et le budget qui étaient annexés à la convocation.

Le syndic informe que le monte-charge PMR doit être entretenu et contrôlé par un organisme s'il est utilisé.

Suivant l'acte de base (chapitre IV – charges communes article 14) les frais sont considérés,

comme **charges communes particulières à chaque bloc :**

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires du bloc concerné ; les accès et des gaines techniques propres à chaque bloc ;
- b) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires du bloc concerné, notamment les ascenseurs et les frais d'électricité pour les ascenseurs et l'éclairage de chaque bloc ;

Après discussion, les 4 copropriétaires de l'immeuble Lilas sont invités à se positionner sur le fait de maintenir le monte-charge en fonction et donc par conséquent le faire entretenir et contrôler.

A la majorité, à concurrence de 1474 sur 2434 quotités du bloc Av. Lilas les copropriétaires décident de maintenir le monte-charge en fonction. M. ROZMAN et M. WINDERICKX vote contre.

6. Procédures judiciaires en cours

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

7. Litige Willemen/Area / Réception définitive

a. Information sur le dossier en cours.

Le promoteur AREA avait proposé à la copropriété de participer à la réunion d'expertise demandée par le juge dans le cadre du litige entre AREA et WILLEMEN dans lequel la copropriété avait décidé de ne pas se joindre.

A l'issue de deux réunions, l'expert avait accepté d'ajouter à son rapport les points soulevés par la copropriété.

L'expert a remis un premier rapport mais n'a plus réagit malgré plusieurs relances.

Il semble que les provisions de l'expert n'étaient plus honorées. Le syndic a demandé s'il était possible que la copropriété avance les fonds afin de poursuivre le travail de l'expert.

Cette option ne semble pas réalisable pour plusieurs raisons. Il faudrait que la copropriété se joigne à la procédure afin d'éviter que le travail de l'expert soit remis en question par une des parties. De plus, WILLEMEN et AREA ne semble pas vouloir conclure l'expertise en cours.

Le syndic et le conseil de copropriété expliquent les recherches qui ont été réalisées et les améliorations mises en place pour limiter les impacts.

Après analyse par le CDC et le syndic, il semble que les points importants qui restent en suspens sont la refixation des remontées d'étanchéité et solins et l'humidité dans les garages.

b. Décision à prendre sur les démarches à entreprendre à la suite de l'arrêt/suspension de l'expertise dans le cadre du litige Willemen/Area.

Après discussion, la copropriété décide de lancer une démarche en garantie décennale pour les nouveaux problèmes d'infiltration pour préserver ses droits.

Le syndic relancera également le promoteur pour les points en suspens dans le cadre de la réception définitive.

L'assemblée décide, à l'unanimité, dans l'état actuelle du dossier de ne pas entamer de démarches en justice.

Cette position sera réévaluée en fonction de la réaction du promoteur à la suite de l'appel en garantie.

c. Mandat à donner au syndic et au conseil de copropriété pour le choix d'un avocat, dans le cas du choix d'une procédure en justice.

Sans objet.

8. Décharges et quitus - majorité absolue

a. Au Conseil de Copropriété

A l'unanimité des présents et représentés, l'Assemblée donne décharge et quitus au Conseil de Copropriété

b. Décharge et quitus au Commissaire et/ou Collèges des commissaires aux Comptes

A l'unanimité des présents et représentés, l'Assemblée donne décharge et quitus au Commissaire et/ou Collège des commissaires aux comptes pour sa mission.

c. Décharge et quitus au Syndic pour sa gestion

A l'unanimité des présents et représentés, l'Assemblée donne décharge et quitus au Syndic pour sa gestion.

9. Elections - majorité absolue

a. Conseil de Copropriété

Les candidat(e)s suivant(e)s acceptent de se représenter pour être membres du Conseil de Copropriété

Assesseur : MME DEVREUX Geneviève

Assesseur : M. WITMEUR Bernard

Assesseur : M. VERBUSTEL Olivier

L'Assemblée nomme à la majorité, à l'exception de M. GEERLANDT, MME DEBLICQUY et M. DAGNELY qui s'abstiennent, les copropriétaires candidats ci-dessus pour former le Conseil de Copropriété pour une durée d'un an.

M. DAGNELY explique son abstention car il signale ne pas avoir reçu de réponse à un e-mail.

Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

M. WITMEUR est nommé président du Conseil de Copropriété.

b. Election du Commissaire et/ou Collège de Commissaires aux Comptes

Madame BALOT est candidate à sa réélection en qualité de commissaires aux comptes. Elle est également remerciée par l'Assemblée Générale.

A l'unanimité des présents et représentés, l'Assemblée nomme Mme BALOT en qualité de commissaire aux comptes.

10. Points inscrits à la demande d'un copropriétaire

Proposition de fermeture du passage piétonnier entre l'av. des Lilas et la chaussée de Bruxelles.

Après discussion, l'Assemblée à la majorité à l'exception de M. GERLANDT, M. WITMEUR et MME STIERS marque son accord sur la fermeture du passage.

Le travail sera confié au jardinier Gilles Christophe.

M. GEERLANDT demande que le syndic se renseigne à la commune pour savoir si ce travail est autorisé.

11. Travaux et financements – majorité des 2/3

a. Refixation des remontées d'étanchéités et solins en pierre bleus accessibles autour des bâtiments.

Ce point avait déjà été abordé lors de l'Assemblée générale de 2017 et figurait sur la liste des remarques faites au promoteur et Willemen.

Dans le cadre de l'entretien en bon père de famille du bâtiment, l'assemblée décide à l'unanimité de faire réaliser la refixation des remontées d'étanchéités et des solins en pierre bleues accessibles autour des bâtiments.

A l'unanimité requise des présents et représentés, l'Assemblée accepte la réalisation des travaux qui seront confiés à la société REBETON pour un budget de 3.600 € HTVA . Ces travaux seront financés par les charges courantes.

b. Reprofilage du trottoir côté chaussée de Bruxelles pour améliorer l'évacuation des eaux pluviales.

Monsieur WITMEUR explique la raison de cette proposition et ses démarches auprès de la commune.

Après discussion, à la majorité des 64,39% (voir vote 2) requise des présents et représentés l'Assemblée refuse la réalisation des travaux et ne souhaite pas de travaux pour améliorer l'évacuation des eaux du parking.

c. Injection et ventilation des caves et/ou garages concernés par les remontés d'eau.

Ce point avait déjà été abordé lors de l'Assemblée générale de 2017 et figurait sur la liste des remarques faites au promoteur et Willemen.

Monsieur VERBUSTEL explique l'historique du problème des remontées d'eau.

Après discussion, à l'unanimité des présents et représentés, l'Assemblée accepte la réalisation des travaux d'injection qui seront confiés à la société INJECO où l'eau remonte et cause une nuisance. Ces travaux seront financés par les charges courantes.

12. Budget – majorité absolue

a. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

Le Syndic répond aux questions des copropriétaires sur le budget. Il est rappelé que celui-ci n'est transmis qu'à titre indicatif étant donné que la copropriété fonctionne en frais réels.

b. Fonds de roulement

En date du 30/06/2019 le fonds de roulement s'élevait à 12.700 €.

Le Syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter au minimum 4/12^{ème} du budget annuel.

A l'unanimité des présents et représentés, l'Assemblée décide de maintenir le fonds de roulement à son niveau actuel.

c. Fonds de réserve

En date du 30/06/2019, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à 14.574,52 €

A l'unanimité des présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'augmenter le fonds de réserve à raison d'un montant de 6.000 € par an ce qui ramène les appels trimestriels à un montant de 1.500 € et ce jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

13. Mandats

a. Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux – majorité des 2/3

L'Assemblée est amenée à fixer le montant d'une enveloppe budgétaire de 1.500 € afin de permettre en cours d'exercice l'exécution de travaux non conservatoire sous le contrôle du Conseil de Copropriété.

Après débats et discussions, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité des présents et représentés, de constituer d'enveloppe budgétaire de 1.500 € par intervention pour l'exercice 2019-2020.

b. Détermination du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire (Art. 577-7 §1 c.).

Après discussion, l'Assemblée décide à l'unanimité de fixer un montant de 2.500 € à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Après discussion, l'Assemblée décide à l'unanimité de fixer un montant de 10.000 € à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire avec une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier de charges.

14. Election du Syndic - majorité absolue

A l'unanimité des présents et représentés, l'Assemblée nomme comme Syndic la sprl Couet & Associés, chaussée de Tervuren, 147, à 1410 Waterloo. Tel 02.354.45.23 ; fax 02.351.64.08 ; pour une durée d'un an et ce jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

15. ROI (Règlement d'Ordre Intérieur) – Annexe 3

Le projet de mise à jour du règlement d'ordre intérieur était joint à la convocation.

Après discussion, le projet est validé à l'unanimité.

Les copropriétaires sont invités à le communiquer à leur locataire.

16. Divers (non sujet à décision)

a. Proposition de plantation et mise en conformité de l'éclairage du parc.

Monsieur Geerlandt fait état de ses constatations.

b. Proposition de mise en peinture de murs en béton dans le garage.

Ce point sera représenté et lors d'une prochaine assemblée générale.

c. Information sur la procédure en cas de sinistre

Le syndic rappelle le mode de fonctionnement en cas de sinistre.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h15.

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

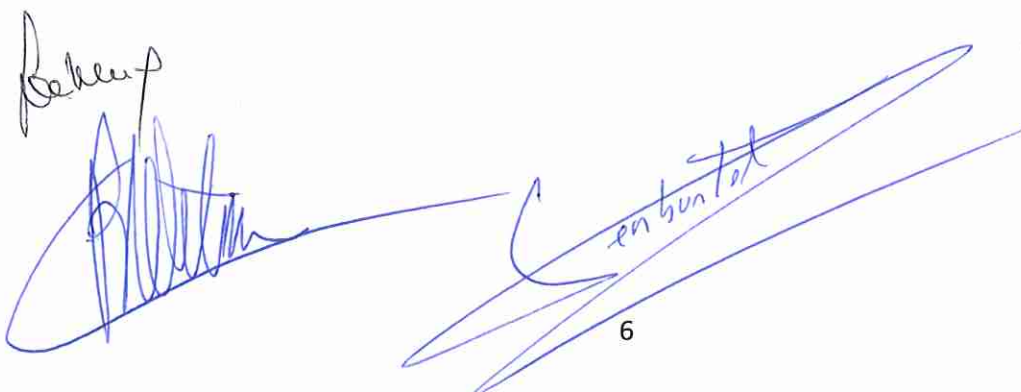
Signature Secrétaire



Signature Président(e)



Signatures des copropriétaires encore présents



AGO DU 25/09/2019

Vote point n° 1 (point 9)

Vote point n° 2 (point 11 b)

| Nom | Q 1 |
|-----------------------|-------|
| BALOT Viviane | 479 |
| BINOT - PLAQUET | 436 |
| COPPEE - JADOT | 620 |
| DAGNELY - DEPREZ | 496 |
| DEBLIQUY Pascale | 304 |
| DREZE - DEVREUX | 581 |
| GEERLANDT - ANDRE | 708 |
| GEERLANDT Julie | 475 |
| GERMONPREZ-RUSSON | 272 |
| HYPOKRAAT | 492 |
| MICHAELY Gabrielle | 526 |
| PETIT | 445 |
| PUPIER-DECAT | 443 |
| RIES - VANHUSSEL | 486 |
| ROZMAN - DURVAUX | 455 |
| STIERS ROBERT | 577 |
| VERBUSTEL-EECKMAN | 487 |
| VERSTREKEN | 447 |
| WINDERICKX - DE WEVER | 505 |
| WITMEUR Bernard | 766 |
| | 10000 |

| | Vote | | | |
|------------|--------|------|-------|-----|
| | Oui | Non | Abst. | |
| p | 0 | 479 | 0 | 0 |
| p | 0 | 436 | 0 | 0 |
| p | 0 | 620 | 0 | 0 |
| p | A | 0 | 0 | 496 |
| p | A | 0 | 0 | 304 |
| p | 0 | 581 | 0 | 0 |
| p | A | 0 | 0 | 708 |
| p | A | 0 | 0 | 475 |
| p | 0 | 272 | 0 | 0 |
| p | 0 | 492 | 0 | 0 |
| p | 0 | 526 | 0 | 0 |
| p | 0 | 445 | 0 | 0 |
| p | 0 | 443 | 0 | 0 |
| p | 0 | 486 | 0 | 0 |
| p | 0 | 455 | 0 | 0 |
| p | 0 | 577 | 0 | 0 |
| p | 0 | 487 | 0 | 0 |
| p | 0 | 447 | 0 | 0 |
| p | 0 | 505 | 0 | 0 |
| p | 0 | 766 | 0 | 0 |
| Total voix | 8017 | 0 | 1983 | |
| % | 100,00 | 0,00 | | |

| | Vote | | | |
|------------|-------|-------|-------|-----|
| | Oui | Non | Abst. | |
| p | N | 0 | 479 | 0 |
| p | N | 0 | 436 | 0 |
| p | 0 | 620 | 0 | 0 |
| p | 0 | 496 | 0 | 0 |
| p | N | 0 | 304 | 0 |
| p | 0 | 581 | 0 | 0 |
| p | A | 0 | 0 | 708 |
| p | A | 0 | 0 | 475 |
| p | N | 0 | 272 | 0 |
| p | N | 0 | 492 | 0 |
| p | 0 | 526 | 0 | 0 |
| p | N | 0 | 445 | 0 |
| p | A | 0 | 0 | 443 |
| p | 0 | 486 | 0 | 0 |
| p | N | 0 | 455 | 0 |
| p | N | 0 | 577 | 0 |
| p | N | 0 | 487 | 0 |
| p | N | 0 | 447 | 0 |
| p | N | 0 | 505 | 0 |
| p | A | 0 | 0 | 766 |
| Total voix | 2709 | 4899 | 2392 | |
| % | 35,61 | 64,39 | | |