

COCLET-BRADLEY Syndic s.p.r.l.

rue Basse 21/23 – Bte 21

B-1180 BRUXELLES

☎ : 02/375.18.68

🌐 : www.coclet-bradley.be

N° d'entreprise : 0460.096.437

R.C. Professionnelle N° ZCN600024763

Vos Correspondants :

Gestionnaire : **Marc MILCAMPS - 02/373.38.22**

Collaboratrice : **Laurence JACOBS - 021373.3822**

Assistante : **Sophie DEPASSE - 021373.3822**

Comptable : **Marie DIERICKX - 021373.3826**

**PROCES-VERBAL DE LA REUNION DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DE
L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DU COMPLEXE IMMOBILIER LES VENELLES 2,
REUNIE LE JEUDI 25 OCTOBRE 2007 A 19.30 HEURES EN LE LOCAL COMMUNAUTAIRE**

Après avoir vérifié les présences, les procurations et les droits de vote, l'Assemblée compte :

53	copropriétaires présents sur 198, totalisant	295.445 /	999.990 quotités	(soit 30%)
50	copropriétaire(s) représenté(s) sur 198, totalisant	263.085 /	999.990 quotités	(soit 26%)
103	copropriétaires présents et représentés sur 198, totalisant	558.530 /	999.990 quotités	(soit 56%)

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée et le double quorum prévu par la loi (Art. 577-6 § 3.) étant atteint, elle peut valablement délibérer sur son ordre du jour tel que défini dans la convocation adressée à tous les copropriétaires le 11.10.2007.

En outre, il a été vérifié qu'aucun participant (copropriétaire ou mandataire) à la présente réunion ne disposait d'un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent ensemble les autres copropriétaires présents ou représentés (Art. 577-6 § 5).

Document(s) annexé(s) a la convocation de la présente réunion

- Brochure contenant le rapport sur l'exercice écoulé ainsi que des informations sur certains points inscrits à l'ordre du jour de la présente réunion, complétée de/des annexe(s) suivantes :
 1. Echancier des contrats
 2. Tableau comparatif des charges et budget du nouvel exercice
 3. Rapport du vérificateur aux comptes

Ces documents, auxquels il a été fait référence en cours de réunion, constituent des annexes faisant partie intégrante du présent procès-verbal.

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, a reçu un bulletin de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il a été invité à se prononcer au cours de la présente réunion. Un exemplaire dudit bulletin de vote restera annexé à la minute du présent procès-verbal.

Le résultat des votes, issu du dépouillement, est repris dans un tableau récapitulatif qui figure à la fin du présent procès-verbal. Le quorum requis pour chacun des points soumis à vote est mentionné dans ce tableau.

La séance est ouverte à 20.15 heures sous la présidence de Monsieur Dutordoir, assisté des membres du conseil de gérance (à l'exception de Madame Postelmans qui est excusée) qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic, la SPRL COCLET-BRADLEY Syndic, représentée par Madame Laurence Jacobs et Monsieur Marc Milcamps, gérant, lequel assure le secrétariat.

Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

*L'ordre du jour, tel qu'il figure dans la convocation, est ensuite abordé.
Après délibérations, l'assemblée générale prend les décisions suivantes :*

1. Nomination de scrutateur(s)

En l'absence de candidat, c'est le syndic qui procédera au dépouillement des bulletins de vote.

2. Rapport sur l'exercice clôturé

- 2.1. Réunions du conseil de gérance
- 2.2. Contentieux de la copropriété en cours
- 2.3. Echancier des contrats souscrits par la copropriété
- 2.4. Analyse du tableau comparatif des dépenses
- 2.5. Dépenses de l'exercice à épingle hors **décision(s)** de l'assemblée générale
- 2.6. Suivi de l'exécution des décisions prises par l'assemblée générale
- 2.7. Travaux entrepris par les ouvriers de la copropriété
- 2.8. Situation du fonds de réserve

ANNEXE 1
ANNEXE 2

Pour la présentation de ces points, il est fait référence au contenu du rapport sur l'exercice écoulé qui était annexé à la convocation.

3. Comptabilité de l'exercice clôturé

- 3.1. Rapport du vérificateur aux comptes
Voir contenu du rapport écrit dont copie était annexée à la convocation.

ANNEXE 3

- 3.2. Approbation des comptes (du **0110712006** au **3010612007**)

Suivant résultat du vote écrit, les comptes sont approuvés

4. Décharges des comptes et de la gestion pour l'exercice clôturé

- 4.1. Aux membres du conseil de gérance

Suivant résultat du vote écrit, cette décharge est accordée

- 4.2. Au vérificateur aux comptes

Suivant résultat du vote écrit, cette décharge est accordée

- 4.3. Au syndic

Suivant résultat du vote écrit, cette décharge est accordée

5. Elections et mandats

- 5.1. Mandats des membres du conseil de gérance

Au terme de l'appel de candidature contenu dans la convocation à la présente réunion, le syndic informe l'assemblée générale n'avoir pas enregistré de candidature ni de demande de non renouvellement des mandats des membres sortants dont les noms figurent sur les bulletins de votes.

Suivant résultat du vote écrit, sont élus membres du conseil de gérance Madame Postelmans et Messieurs Demaret, Dutordoir et Jourdain.

- 5.2. Mandat au conseil de gérance de pouvoir choisir le vérificateur aux comptes professionnel chargé d'auditer les comptes de la copropriété en vue de leur approbation par l'assemblée générale

Suivant résultat du vote écrit, ce mandat est conféré

6. Information sur des travaux **obligatoires**, conservatoires ou encore d'entretien courant à entreprendre dans les parties communes

- 6.1. Information sur l'**Arrêté** Royal du **16 mars 2006** relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'exposition à l'amiante
Pour la présentation de ce point, il y a lieu de se référer au contenu du rapport annexé à la convocation.

7. Projets et/ou propositions soumis à l'approbation de l'assemblée générale

Pour la présentation de ces différents points, il y a lieu de se référer au contenu de certains documents énumérés au début du présent procès verbal.

- 7.1. Travaux d'assainissements (escaliers – couvre-murs – étanchéité des toitures ou coursives couvrant des pièces habitées – gouttières et descentes d'eau pluviale – maçonneries - ...) : La liste des travaux sélectionnés pour être effectués au cours de l'exercice 200712008 est reprise en page 8 du rapport qui était annexé à la convocation.
Cette liste est loin d'être exhaustive et est susceptible d'être modifiée en fonction des besoins, des conditions climatiques et des éventuelles interventions urgentes.

- 7.1.1. Renouvellement** de l'enveloppe de 100.000 € TVAC mise à disposition du syndic avec l'assistance du conseil de gérance pour les exercices 200712008 et 200812009 (sous réserve de décision contraire lors de l'assemblée générale statutaire de 2008)

Suivant résultat du vote écrit, cette proposition est acceptée

- 7.1.2. Possibilité** d'utiliser la somme disponible de l'exercice précédent pour tenter d'en finir, dans les délais les plus courts possibles, avec la fourniture et pose des couvre-murs et la rénovation des escaliers non couverts

Suivant résultat du vote écrit, cette proposition est acceptée

- 7.1.3. Rénovation** de la passerelle menant à la phase 1 – Budget **46.000,00 € TVAC**

Suivant résultat du vote écrit, ces travaux sont acceptés

- 7.2. Mandat au syndic, assisté du conseil de gérance, de pouvoir changer, le cas échéant, de société « tiers répartiteur »

Suivant résultat du vote écrit, ce mandat est conféré

- 7.3. Libéralisation du marché de l'énergie : mandat au syndic, assisté, le cas échéant, d'un conseiller en tarification, de pouvoir changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz au terme de l'étude de marché actuellement en cours sur l'ensemble du portefeuille d'immeubles gérés par Coclet-Bradley
Plusieurs copropriétaires ont exprimé le souhait de privilégier le recours à l'énergie « verte ». A ce sujet, il a été évoqué la possibilité d'une étude de faisabilité de production d'électricité par panneaux photovoltaïques de toiture pour l'alimentation des communs.

Suivant résultat du vote écrit, ce mandat est conféré

8. Comptabilité du nouvel exercice

- 8.1. Présentation du budget couvrant les charges ordinaires

ANNEXE 2

Voir le contenu de la colonne située à l'extrême droite du tableau comparatif des dépenses.

- 8.2. Rappel des emprunts bancaires en cours

Conformément aux décisions prises par les assemblées générales des 13/12/1999 et 23/11/2003, il y a actuellement deux emprunts bancaires en cours :

- le premier, souscrit auprès de Fortis, porte sur la mise à disposition d'un capital de 121.442,72 €, remboursable en 120 mensualités au taux de 5,95 %, pour le financement de la rénovation des cabines et des portes d'ascenseur. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le 16/03/2011. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élève à 16.142,64 €, est comptabilisé dans les charges (rubrique P923 – Travaux ascenseurs suivant décision AG) ;
- le second, souscrit auprès de Dexia, porte sur la mise à disposition d'un capital de 70.000,00 €, remboursable en 120 mensualités au taux de 5,16 %, pour le financement partiel des travaux de rénovation de la chaufferie. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le 31/08/2014. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élève à +/- 9.000,00 €, est comptabilisé dans les charges (rubrique P963 – Travaux chauffage suivant décision AG).

- 8.3. Transfert, dans le fonds de réserve, des soldes qui restent ouverts au bilan dans le cadre de la gestion de dossiers « sinistre » clôturés
Il s'agit donc des comptes 4831223 et 4831292 qui, par compensation, laisse un montant disponible de plus de 30.000,00 € au profit de la copropriété.

Suivant résultat du vote écrit, ce transfert est accepté

- 8.4. Fixation du montant de l'apport annuel au fonds de réserve

Suivant la formulation reprise sur le bulletin de vote, la proposition soumise à l'approbation de l'assemblée générale s'entend pour fixer le montant de l'apport annuel à **75.000,00 €**.

Suivant résultat du vote écrit, cette proposition est **acceptée**

- 8.5. Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale

La proposition soumise à l'approbation de l'assemblée générale s'entend pour un financement par prélèvement(s) sur le fonds de réserve.

Suivant résultat du vote écrit, ce mode de financement est **accepté**

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice

Solde suivant bilan à la clôture		216.942,44
Apports	Provisions	75.000,00
	Intérêts bancaires (dépôt et compte à terme)	8.000,00
	Transfert comptes sinistres	30.000,00
	Total des apports	113.000,00
Prélèvements	Enveloppe budgétaire travaux d'assainissement	100.000,00
	Disponible solde enveloppe exercice précédent	14.569,28
	Rénovation passerelle accès phase 1	46.000,00
	Total des prélèvements	160.569,28
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice		169.373,16

- 8.6. Stabilisation des frais de conservation « ordinaires » à **50.000,00 €** pour l'exercice 200712008 - Proposition de prélever tout excédant sur le fonds de réserve.

Le montant fort élevé de la franchise en cas de sinistre (+/- 10.000,00 € par sinistre) constitue une charge difficile à budgéter puisque, non seulement il est impossible de connaître à l'avance le nombre de sinistre(s) qui sera déclaré et couvert par la compagnie d'assurances, mais également le nombre de sinistre(s) qui sera directement pris en charge par la copropriété, qui est son propre assureur pour tous les sinistres dont le dommage est inférieur à ladite franchise (sous déduction éventuelle du montant de la franchise légale : cfr. résolution adoptée par l'assemblée générale du 28/10/2004 lorsque la cause du sinistre est privative).

La bonne trésorerie de l'immeuble permet de « réguler » cette inconnue en limitant les frais de conservation « ordinaire » à 50.000,00 € par an ; tout surplus étant prélevé sur le fonds de réserve.

8.7. Projection des appels de provisions périodiques

ANNEXE 2

Suivant le budget présenté, et sous réserve de l'accord de l'assemblée générale en ce qui concerne l'apport annuel aux fonds de réserve, les montants des appels de provisions mensuels se définissent comme suit :

Nature de la provision	Budget annuel	Montant de la provision	Quotités	Coût à la quotité
Personnel	98.250,00 €	8.187,50	999.990	0,0082 €
Dépenses courantes	38.850,00 €	3.237,50	999.990	0,0032 €
Frais ascenseurs	11.815,00 €	984,58	999.990	0,0010 €
Frais de gestion	54.000,00 €	4.500,00	210	21,4286 €
Frais de chauffage et eau	179.100,00 €	14.925,00	883.460	0,0169 €
Gaz cuisine	2.000,00 €	166,67	883.460	0,0002 €
Consommations et services	384.015,00 €	32.001,25 €		
Frais de conservation	45.000,00 €	3.750,00	999.990	0,0038 €
Travaux ascenseurs	2.000,00 €	166,67	999.990	0,0002 €
Travaux chauffage	3.000,00 €	250,00	883.460	0,0003 €
Frais de conservation	50.000,00 €	4.166,67 €		
Emprunt bancaire ascenseurs	16.000,00 €	1.333,33	999.990	0,0013 €
Emprunt bancaire chauffage	9.000,00 €	750,00	883.460	0,0008 €
Total emprunts bancaires	25.000,00 €	2.083,33 €		
Apport annuel au fonds de réserve	75.000,00 €	6.250,00 €	999.990	0,0063 €
Total	534.015,00 €	44.501,25 €		

Projection des appels de provisions mensuelles par taille d'appartement (*)					
Quotités par lot	Cons. & serv.	Conservation	Emprunts	Fds de réserve	Total mensuel
2.000	80,41	8,40	4,36	12,50	105,68
2.500	95,16	10,50	5,46	15,63	126,74
3.000	109,91	12,60	6,55	18,75	147,80
3.500	124,65	14,70	7,64	21,88	168,86
4.000	139,40	16,80	8,73	25,00	189,93
4.500	154,14	18,90	9,82	28,13	210,99
5.000	168,89	21,00	10,91	31,25	232,05
5.500	183,64	23,10	12,00	34,38	253,11
6.000	198,38	25,20	13,09	37,50	274,17
6.500	213,13	27,30	14,18	40,63	295,24
7.000	227,87	29,40	15,28	43,75	316,30
7.500	242,62	31,50	16,37	46,88	337,36
8.000	257,37	33,60	17,46	50,00	358,42
8.500	272,11	35,70	18,55	53,13	379,48
9.000	286,86	37,80	19,64	56,25	400,55
9.500	301,60	39,90	20,73	59,38	421,61
10.000	316,35	42,00	21,82	62,50	442,67

(*) : il s'agit donc d'une estimation qui, lors de la clôture annuelle des charges, sera revue en fonction des consommations individuelles et du mode de répartition des charges appliqué à la comptabilité de la copropriété.

Pour les propriétaires bailleurs, le montant de la provision mensuelle à réclamer à leur locataire est égal au montant de la provision « Cons. & serv. ».

Divers hors ordre du jour

- A l'intervention de Monsieur Palavhouni, le syndic relancera une nouvelle fois la commune à propos du revêtement de sol du garage qui se dégrade, ainsi qu'à propos des dalles « branlantes » de la Venelle au Palio.
- Monsieur Godfroid a demandé que l'on examine la possibilité de mieux isoler les joints de dilatation (injection de mousse expansée à l'arrière du profil en caoutchouc ?).
- Tente solaire : rappel est fait que les toiles ne peuvent être qu'orange ou beige
- Velux : rappel est fait que l'assemblée générale a accepté en son temps la pose de volet ou de store
- Ordre intérieur – Architecture - Harmonie – Esthétique : rappel est fait que tout ce qui touche à l'aspect extérieur de l'immeuble, même s'il s'agit d'éléments privatifs, doit respecter l'architecture, l'esthétique et l'harmonie existante ; toute modification ne pouvant être entreprise sans un accord préalable de l'assemblée générale ; cela concerne notamment et principalement le remplacement des châssis de fenêtres et des portes d'entrée des appartements dont les références « RAL » sont reproduites ci-après :

- **Bleue claire** : **RAL 5012**
- **Bleue foncée** **RAL 5010**
- **Orange** : **RAL 2002**
- **Bordeaux** : **RAL 3003**

- Coordonnées de fournisseurs pour les châssis aluminium :

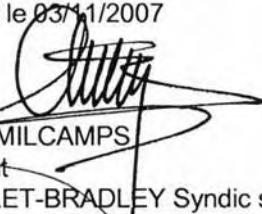
MOEYS
Paardenstraat, 13
B – 3060 BERTEM
Tél. : 0161 48.19.90
Fax. : 016148.12.11

OBEN NV – Monsieur Jurgen Oben
Heuveneindeweg, 46
B-3520 ZONHOVEN
Tél. : 011 181.49.06
Fax : 011 / 81.35.65

- Fourniture et pose de roulettes pour les portes-fenêtres : il semblerait qu'il soit à nouveau possible de faire appel à la société SIMEC (Monsieur Cochez : tél. : 021354.03.56 – GMS : 04751804.038).

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21.30 heures.

Etabli le 03/11/2007


Marc MILCAMPS
Gérant
COCLET-BRADLEY Syndic sprl

Art. 577-9 § 2 du Code civil (loi du 30.06.94): « Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de 3 mois prenant cours au moment où l'intéressé a pris connaissance de la décision. Le copropriétaire régulièrement convoqué est censé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'Assemblée Générale ».

Dans le cas où des remarques écrites seraient formulées dans le délai légal, et pour autant qu'elles ne modifient pas les décisions prises, elles seront commentées lors de la plus prochaine réunion de l'assemblée générale et consignées dans le procès-verbal qui sera établi.

Pour information, sauf imprévu, la prochaine assemblée générale statutaire se tiendra le **23.10.2008**.

Aussi, merci de déjà réserver cette date dans votre agenda.

Ceux qui ne recevraient pas la convocation dans le délai prévu par les statuts sont priés de prendre contact avec le syndic.

Tout copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de délibérer sur la proposition que celui-ci détermine. Toutefois, pour permettre l'inscription de ce point à l'ordre du jour en respectant les délais de convocation, la demande doit être formulée, par écrit, au syndic, au plus tard le 1er jour du mois qui précède la date de l'assemblée générale (**voir ci-avant**).

TABLEAU RECAPITULATIF DES RESULTATS DES VOTES INTERVENUS EN SEANCE

QUOTITES PRESENTES OU REPRESENTEES		557.835	QUOTITES AYANT VOTE			518.175
N° DU POINT	LIBELLE SUCCINCT	QUORUM REQUIS	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS
3	Comptabilité de l'exercice écoulé					
3.2.	Approbation des comptes	50%	518.175	0	39.660	92,89% accepté
4	Décharges					
4.1.	Au Conseil de gérance	50%	518.175	0	39.660	92,89% accepté
4.2.	Au vérificateur aux comptes	50%	518.175	0	39.660	92,89% accepté
4.3.	Au syndic	50%	518.175	0	39.660	92,89% accepté
5	Eléctions et mandats					
5.1.	Conseil de gérance					
	Monsieur DEMARET	50%	501.490	0	56.345	89,90% élu
	Monsieur DUTORDOIR	50%	513.330	4.845	39.660	92,02% élu
	Monsieur JOURDAIN	50%	518.175	0	39.660	92,89% élu
	Madame POSTELMANS	50%	487.750	14.030	56.055	87,44% élue
5.2	Choix vérificateur	50%	513.330	4.845	39.660	92,02% accepté
5.3	Mandat syndic : nomination 3 ans	50%	518.175	0	39.660	92,89% accepté
7	Projets pour le nouvel exercice					
7.1.1	Enveloppe 100.000 € (2007/2008)	75%	508.010	4.110	45.715	91,07% accepté
7.1.2	Enveloppe 100.000 € (2008/2009)	75%	508.010	4.110	45.715	91,07% accepté
7.1.3	Report solde disponible	75%	512.120	0	45.715	91,80% accepté
7.1.4	Rénovation passerelle	75%	463.155	43.145	51.535	83,03% accepté
7.2	Changement soc. "tiers répartiteurs"	50%	495.725	10.550	51.560	88,87% accepté
7.3	Libéralisation marché	50%	512.120	0	45.715	91,80% accepté
8	Comptabilité du nouvel exercice					
8.3	Transfert fds réserve	50%	512.120	0	45.715	91,80% accepté
8.4	Apport annuel fds réserve : 75 000 €	50%	512.120	0	45.715	91,80% accepté
8.5	Mode financement	50%	512.120	0	45.715	91,80% accepté
8.6	Stabilisation des frais	75%	496.645	0	61.190	89,03% accepté