



**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE
VERENIGING DER MEDEEIGENAARS VAN DE RESIDENTIE
"IRIS"**

Réf. : Lettre introduction AG Exercice 2010 FR.doc

Madame, Monsieur,
Cher copropriétaire
Par courriel

LOTS :

Bruxelles, le 14 mai 2011

Madame, Monsieur,
Cher copropriétaire,

Nous vous prions de trouver ci-joint, le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 5 avril 2011. Le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues a été rédigé en fin de séance et signé par le président de séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment.

Votre attention est attirée sur les dispositions de l'article 577-9 § 2 du Code civil, insérées par la loi du 2 juin 2010 relative à la copropriété, reproduites ci-après :

« 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 quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Joseph LANGMAN
syndic sortant

PROCÈS - VERBAL

de la séance du mardi 5 avril 2011 de l'assemblée générale ordinaire de l'Association des Copropriétaires de la Résidence IRIS tenue en la salle du Bon pasteur, rue du Korenbeek 231 à 1080 Molenbeek Saint-Jean.

PRÉLIMINAIRE :

Les dispositions établies par la nouvelle loi du 2 juin 2010 sont rappelées dans la note préparatoire en page 4, note envoyée aux copropriétaires en accompagnement de la convocation à l'AG.

Monsieur [REDACTED] copropriétaire et vice-président, souhaite la bienvenue aux copropriétaires et mandataires et ouvre la séance à 20h15'. Il prie l'assistance d'excuser l'absence du [REDACTED] (président), qui lui a demandé de le remplacer et de présider l'assemblée générale. Toutefois, comme le permet la loi du 2 juin 2010, il demande si un autre copropriétaire désire présider cette séance. Personne ne se propose. M. [REDACTED] [REDACTED] présidera donc la séance de ce jour.

Le président de séance déclare que tous les copropriétaires ont été régulièrement convoqués, constate que la liste des présences a été signée par **182** copropriétaires, présents ou représentés, totalisant **5 681/10.000èmes** et annonce que la réunion se tiendra en français mais que toute personne pourra s'exprimer en néerlandais

Les conditions statutaires et légales sont donc réunies pour que cette assemblée délibère valablement des points mis à l'ordre du jour.

Madame [REDACTED] demande la parole et lit le contenu de la lettre de démission de Mr [REDACTED] [REDACTED] (lettre datée du 31 mars 2011).

M. [REDACTED] a démissionné le 31 mars mais représente immédiatement sa candidature à la présidence du conseil de copropriété.

MM [REDACTED] [REDACTED] interviennent et font part d'une interrogation suite à une candidature juste après une démission. Suivent quelques commentaires.

* *
*

Physionomie du scrutin après dépouillement des présences

1. Nombre de voix délibératives selon la liste des présences : 5681
Nombre de copropriétaires présents ou représentés : 182
Nombre de bulletins remis à la sortie et nombre de voix :
182 bulletins N° 1 - nombre de voix : 5681
(Pour les points repris à l'ordre du jour)
182 bulletins N° 2 - nombre de voix : 5681
(Élection du syndic et des membres du conseil de gérance)
2. Nombre de copropriétaires présents dans la salle : 97
Nombre de voix qu'ils représentent 2939
3. Nombre de copropriétaires représentés : 85
Nombre de voix représentées : 2742

* *
*

Le président de séance passe à l'ordre du jour,

POINT 1.1. : Situation des comptes de l'exercice 2010 et approbation.

Le président de séance demande si des copropriétaires ont des questions ou des remarques à formuler et prie les vérificateurs aux comptes d'attester la régularité des comptes.

Monsieur [REDACTED] vérificateur aux comptes, mandaté conformément aux articles 28 et 65 de l'acte de base, déclare que les comptes ont été régulièrement contrôlés par Monsieur [REDACTED] et lui-même, assisté par Monsieur [REDACTED] et atteste qu'ils n'y ont relevé aucune anomalie. Il fait observer que les documents comptables qui ont été mis à leur disposition pour les contrôles trimestriels étaient précis et détaillés. Cependant avant de proposer d'approuver les comptes de 2010 et donner quitus et décharges au syndic et aux membres du conseil de copropriété, il relève qu'il y eu dépassement par rapport au budget annuel des charges.

Un dépassement de 27 800.00 €, ce que notre copropriété n'a jamais connu depuis son existence.

Il communique qu'au cours de l'année, au mois de juin, les vérificateurs aux comptes et le conseil de copropriété avaient relevé une importante augmentation des dépenses au fonds de roulement et notaient qu'il fallait absolument contrôler celles-ci.

Il pose la question : « Faut-il dès lors donner quitus au syndic, alors que la gestion n'a pas été maîtrisée ? ».

Intervention de M. [REDACTED] qui s'inquiète de savoir comment il se peut que le montant du fonds de réserve au passif du bilan (577.344.96 euros) ne concorde pas avec le montant du compte bancaire correspondant.

Monsieur [REDACTED] indique que l'explication principale se situe dans une mauvaise répartition de la trésorerie (572 554.93 euros à l'actif du bilan) au travers des quatre comptes bancaires et du dépassement des disponibilités au fonds de roulement (-27 857.48). La totalité de la trésorerie disponible au 31 décembre 2010 aurait dû être concentrée dans les deux comptes bancaires dédiés à détenir le solde du fonds de réserve. D'ailleurs, l'équilibre bilantaire est respecté puisque le total des postes d'actif (avoirs et créances) correspond au total des postes de passif (dettes et fonds propres).

L'assemblée est invitée à voter l'approbation des comptes de 2010 et à donner décharge au syndic pour l'exercice de son mandat.

Résultats des votes :

<u>OUI</u>	<u>NON</u>	<u>ABST.- NUL - BLANC</u>
3603	1231	847

Les comptes de l'exercice 2010 sont approuvés, décharge sont donnés au syndic

ONT VOTE NON : [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

SE SONT ABSTENUS : [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

POINT 1.2.1 : Décharge des mandats des membres du Conseil de Copropriété

Les mandats ne sont valables qu'un an. Avant de nommer les nouveaux membres du conseil de copropriété, décharge doit être donnée aux membres sortants.

Un copropriétaire est étonné que ce point doive être mis aux votes. Aucune autre intervention n'est formulée et on procède au vote

Résultats des votes :

<u>OUI</u>	<u>NON</u>	<u>ABST.- NUL - BLANC</u>
3864	1080	737

Le vote est positif et l'assemblée accorde décharge de leur mandat aux membres du Conseil de Copropriété.

ONT VOTE NON : [REDACTED]

SE SONT ABSTENUS : [REDACTED]

POINT 1.2.2 : Décharge aux commissaires aux comptes

Les mandats ne sont valables qu'un an. Décharge doit être donnée aux vérificateurs sortants : MM [REDACTED] et [REDACTED]

Résultats des votes :

<u>OUI</u>	<u>NON</u>	<u>ABST.- NUL - BLANC</u>
3854	986	841

L'assemblée accorde décharge de leurs mandats aux assesseurs.

Aucune candidature n'est parvenue auprès du syndic. Messieurs [REDACTED] et [REDACTED] ne sont plus candidats. Le poste reste vacant.

ONT VOTE NON : [REDACTED]

SE SONT ABSTENUS : [REDACTED]

SE SONT ABSTENUS :

[REDACTED]

✓ M. [REDACTED]

OUI
2897

NON
1936

ABST. - NUL - BLANC
848

ONT VOTE NON :

[REDACTED]

SE SONT ABSTENUS :

[REDACTED]

Monsieur [REDACTED] est désigné président du conseil de copropriété.

POINT 2.2.2 : Élection du vice-président du conseil de copropriété

Monsieur [REDACTED] se représente au poste de vice-président du conseil de copropriété :

Résultats des votes :

✓ M. D [REDACTED]

OUI
3663

NON
1317

ABST. - NUL - BLANC
701

ONT VOTE NON :

[REDACTED]

SE SONT ABSTENUS :

[REDACTED]

SE SONT ABSTENUS : [REDACTED]

POINT 2.1.c. : VERDURMEN-REMY

Les représentants de [REDACTED] présentent les spécificités de leur société et répondent aux diverses questions posées.

Résultats des votes :

<u>OUI</u>	<u>NON</u>	<u>ABST.- NUL - BLANC</u>
58	4487	1136

ONT VOTE NON : [REDACTED]

SE SONT ABSTENUS : [REDACTED]

Après consultation des résultats, c'est la société IMMO SYNDIC qui est nommée syndic par l'assemblée générale de la copropriété Résidence IRIS

[REDACTED]

La proposition est acceptée. Mais n'est pas d'actualité.

POINT 3.1. : Budget du fonds de réserve de l'exercice 2011

Le syndic fait remarquer que le solde du fonds de réserve est de 577 344.96 € à la fin de l'exercice 2010, et propose de maintenir le même montant, soit 319 000.00 €, de l'appel de fonds de réserve en vue des travaux aux balcons.

L'assemblée est invitée à voter.

Résultats des votes :

<u>OUI</u>	<u>NON</u>	<u>ABST.- NUL - BLANC</u>
4759	478	444

ONT VOTE NON : [REDACTED]

SE SONT ABSTENUS : [REDACTED]

Le budget au fonds de réserve est accepté.

POINT 3.2. : Budget du fonds de roulement de l'exercice 2011.

Le conseil de copropriété propose de fixer le budget à 455 000.00 € pour l'année 2011 pour le fonds de roulement soit une augmentation de 10 000.00 €.

Aucune question n'étant formulée, le président propose de voter :

Résultats des votes :

<u>OUI</u>	<u>NON</u>	<u>ABST.- NUL - BLANC</u>
4644	668	369

ONT VOTE NON : [REDACTED]

SE SONT ABSTENUS : [REDACTED]

Le budget au fonds de roulement est accepté.

[REDACTED]

SE SONT ABSTENUS :

Cette proposition est refusée.

POINT 4.3. : Proposition d'installer deux parterres de plantes sur la pelouse

Plusieurs copropriétaires expriment le désir de réaliser deux parterres de plantes type : "aubépines, poil à gratter", afin d'éviter la détérioration de notre pelouse, les nuisances sonores, l'organisation de bandes urbaines ainsi que les jeux de ballon par des bandes sur la grande pelouse. Budget prévu : 1.250 € HTVA soit un montant de ± 5.00 € par appartement.

Résultats des votes :

<u>OUI</u>	<u>NON</u>	<u>ABST.- NUL - BLANC</u>
2770	2380	531

ONT VOTE NON :

[REDACTED]

SE SONT ABSTENUS :

Cette proposition est refusée. Il faut au moins les ¾ des quotités.

POINT 4.4. : Locations des chambrettes.

Des copropriétaires demandent de faire respecter les dispositions inscrites à l'article 71 du règlement général de copropriété modifié par la décision de l'assemblée générale du 16 février 1987 qui stipule ce qui suit : « Les chambrettes au 1^{er} et 27^{ème} étages ne peuvent être données en location qu'à des propriétaires et/ou locataires habitant l'immeuble et qui sont régulièrement domiciliés dans la Résidence Iris, ou être occupées à titre gracieux que par des personnes dont ils dépendent. ».

Ce point ayant été libellé de manière ambiguë sur l'ordre du jour et sur le bulletin de vote, il est reporté à une prochaine réunion d'assemblée générale.

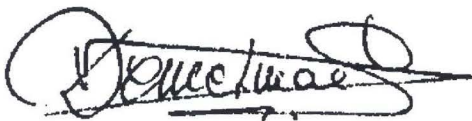
L'ordre du jour est épuisé. On passe au dépouillement des résultats et à la rédaction du procès-verbal.

PROCES-VERBAL DES DECISIONS.

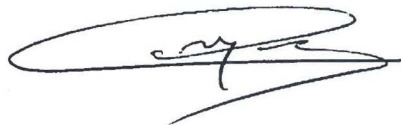
Suivant la loi du 2 juin 2010 – article 577-6 §10 du code civil, le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le procès verbal des décisions est établi et signé conformément à la loi et la séance est levée le mercredi 6 avril 2011 à 3h45 du matin.



■■■■■■■■■■
Président de séance



■■■■■■■■■■
Syndic sortant et secrétaire