

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire de la copropriété "Conseil 51" tenue le  
mardi 31 janvier 2016 dans les bureaux du syndic à partir de 18h30

2017

1. Vérification des présences et quorums – validité de l'assemblée – ouverture

Propriétaires présents :	4/5 représentant quotités	863/1.000
Propriétaires représentés :	0/5 représentant quotités	0/1.000
Total :	4/5 représentant quotités	863/1.000

L'assemblée a été régulièrement convoquée et le double quorum prévu par la loi du 02 06 2010 est atteint, elle peut donc valablement délibérer sur son ordre du jour.

2. Nomination du Président et du Secrétaire de séance

Madame Réache est désignée comme Présidente de séance tandis que le secrétariat est assuré par le syndic.

3. Rapport du Conseil de Copropriété

Madame Bisch ayant vendu son appartement, il n'y a plus de conseil de copropriété.

4. Rapport du Commissaire aux Comptes

Madame Shih n'a pas encore eu l'occasion de vérifier les décomptes produits par le syndic. Elle prendra rendez-vous avec le syndic dans les meilleurs délais.

5. Etat des procédures judiciaires en cours

a. Récupération des arriérés auprès de Madame Fahm

A ce jour la dette de Madame Fahm s'élève à 18.502,92 € (décompte du 4<sup>ème</sup> trimestre 2016 non compris).

Une procédure a été engagée en 2014 pour récupérer cet arriéré.

Dans son jugement du 23 juin 2015, le tribunal a désigné un syndic provisoire chargé d'exécuter les missions suivantes :

- Etablir les comptes ; après vérification de la comptabilité des comptes et de décomptes de la copropriété, et ce, depuis le début de la mission de syndic confiée à la sprl M.I. Management,
- Déterminer la quote-part des charges de copropriété dues par Madame Fahm jusqu'à ce jour,
- Répondre à tout fait directoire des parties,
- Autorisons le syndic à être assisté d'un ou plusieurs sapiteurs de son choix,
- Pour autant que de besoin, convoquer une ou plusieurs assemblées générales ordinaires et/ou extraordinaires.

Le syndic provisoire n'a actuellement toujours pas commencé ses missions.

Dès lors que Madame Fahm ne paie aucun décompte, ni aucune provision, les copropriétaires s'interrogent s'il faudrait inciter le syndic provisoire à s'exécuter de sorte à mettre un terme rapidement à cette procédure.

Les copropriétaires se mettent d'accord pour tenter de résoudre ce litige à l'amiable. Pour ce faire, une réunion de travail est organisée avec tous les propriétaires le lundi 27 février 2017 entre 12h et 14h. Le syndic demandera à Madame Bisch si elle souhaite se joindre à cette réunion. Il s'agira de réunir tous les documents permettant d'effectuer le décompte de l'exercice 2010 et d'établir tous les points de désaccord sur les décomptes suivants de sorte à trouver un accord sur un incontestablement dû par Madame Fahm pour les exercices 2011 à 2016. Les points non réglés feront l'objet d'autres réunions, si nécessaire.

b. Dossier Clerx – montant récupéré de 18.036,45 €

La convocation indiquait le financement de la dette non récupérable de Monsieur Clerx. Il s'agissait d'une erreur d'énoncé puisque la vente publique de l'appartement a permis de récupérer l'entièreté de la dette.

Electrabel a directement récupéré sur le produit de la vente, la somme que la copropriété lui devait à savoir, 9.501,54 €.

Le reste a permis de payer d'autres fournisseurs. Le syndic fournira un détail des paiements qui ont été effectués grâce au produit de la vente.

c. Récupération de dettes de l'ACP par des fournisseurs

Au 31 décembre 2016, la copropriété avait une dette cumulée envers les fournisseurs de 12.980,16 € dont le détail se trouve ci-après.

Si la copropriété souhaite apurer sa dette auprès des différents fournisseurs, il faudra faire un appel de fonds spécial.

Office Express ne souhaite pas participer à une avance de fonds récupérable mais s'engage à demander à Madame Fahm de payer la quote-part en attendant que les problèmes de comptabilité soient résolus.

A l'unanimité les copropriétaires chargent le syndic de faire un appel de fonds spécial de 4.000,00 € pour pouvoir payer les fournisseurs Essent et Luminus.

Fournisseurs	Montant
Hydrobru	€ 3.560,75
MP Bruyneel	€ 895,40
Techem Caloribel	€ 104,59
Essent Belgium nv	€ 1.717,65
Divers	€ 260,00
Lampiris	€ 1.432,25
Assurances Fédérales	€ 672,06
Huissier Leroy	€ 297,90
Chauffage Dufour	€ 108,44
RG Productions	€ 1.569,43
Luminus	€ 1.214,46
Total gas & Power Belgium	€ 1.147,23

TP

Total: € 12.980,16

6. Comptes

- a. Approbation des comptes du 01/01/2015 au 31/12/2015
- b. Approbation du bilan au 31/12/2015

Dans l'attente de la vérification par Madame Shih, le point est reporté.

Madame Shih est invitée à diffuser son rapport aux copropriétaires.

7. Contrat de traitement contre les nuisibles – reconduction du contrat

L'Assemblée à l'unanimité décide de ne pas reconduire le contrat de la société Coplateck pour le traitement contre les nuisibles (souris).

8. Points demandés par les propriétaires :

- a. Réfection de la cage d'escaliers – accord de principe pour faire un appel d'offres (Mesdames Réache et Fahm)

Les copropriétaires souhaitent que les diverses réparations à faire dans la cage d'escaliers soient traitées dans les meilleurs délais. Une liste sera envoyée au syndic pour qu'il demande une offre. Madame Fahm et Monsieur Povorozniuk demanderont des offres de leur côté.

- b. Placement de garde-corps aux fenêtres (Madame Réache)

Madame Réache et Monsieur Povorozniuk estiment que l'absence de garde-corps est dangereuse.

Le syndic est chargé de se renseigner auprès de la commune pour savoir si un permis d'urbanisme est nécessaire ou si un avis doit être rendu. Le syndic diffusera la réponse.

- c. Rappel de l'interdiction d'entreposer de la nourriture ou des déchets dans les parties communes (Madame Réache)

Madame Réache rappelle que pour empêcher que des nuisibles ne reviennent, il faut absolument veiller à ne pas entreposer de la nourriture ou des déchets dans les parties communes.

- d. Problème d'aération de la cave et l'état des gîtes en bois dans la cave à faire contrôler par un organisme de contrôle (Madame Fahm)

Avant de procéder à la réparation de l'escalier, la copropriété doit mettre en place une ventilation. Le syndic est chargé de récolter des offres pour le placement d'un système de ventilation forcée.

Complémentairement à ce point, le syndic doit réaliser un appel d'offres pour le remplacement de l'escalier et des autres parties endommagées par l'humidité ambiante.

- e. Organisation du nettoyage des parties communes (Mesdames Réache et Fahm)

Madame Fahm présente les services d'un technicien de surface pour 2 passages par mois pour un prix de 121,00 € TVAC.

3

M.I. Management sprl - Chaussée de Wavre 1100, 1160 Bruxelles – Tel: 02 675 03 14

Fax: 02 346 17 76 - N° d'entreprise: 0832 201 897 - Axa: BE69 7512 0610 9478

E-mail: [syndic@myimmo.be](mailto:syndic@myimmo.be) - Site: [www.myimmo.be](http://www.myimmo.be) - IPI: 507722

R.C. professionnelle : AXA – n° 730.390.160

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante

Madame Réache préfère épargner cette dépense en organisant entre occupants un nettoyage des parties communes.

L'Assemblée décide que chaque occupant doit nettoyer son palier et la volée d'escaliers menant vers le palier inférieur.

- f. Contrôle des travaux effectués par les propriétaires par rapport à la dernière assemblée générale car les fuites continuent (Madame Fahm)

Madame Fahm déplore que plusieurs fuites se soient déclarées provenant de l'appartement de Madame Shih. Il semblerait que ce soit la baignoire qui soit à l'origine des fuites ainsi que le radiateur.

Madame Fahm attire l'attention de Madame Réache que sont tuyau d'alimentation d'eau provenant de la cave n'a pas été changé. Madame Réache rétorque qu'il n'existe aucun document prouvant que sa tuyauterie est en mauvais état et que le plombier de Madame Delbecq après visite n'a pas trouvé nécessaire le remplacement de la tuyauterie.

- g. Discussion sur les possibilités de diminuer les charges (Madame Fahm)

Le point a été discuté tout à long de l'assemblée générale.

- h. Réparation de la toiture arrière (Madame Delbecq)

Madame Delbecq signale qu'à chaque fois qu'il pleut, il pleut dans plusieurs pièces de son appartement. Il y avait eu un devis pour la réparation à 2.402 € TVAC.

Les copropriétaires s'interrogent sur l'opportunité de refaire complètement la toiture. Le syndic est chargé de récolter des offres pour la réfection complète.

- i. Traitement des vers à bois (Madame Delbecq)

Ce point ne pourra être traité que lorsque la toiture et le problème d'humidité en cave auront été résolus.

## 9. Budget

- a. Budget des dépenses ordinaires et extraordinaires

Le syndic présente un budget annuel pour les dépenses ordinaires et extraordinaires de 5.585,65 € compte tenu des contrats au jour de l'assemblée et d'un poste de dépense extraordinaire de 500,00 € pour les réparations.

Dès lors que les décomptes sont établis trimestriellement, le budget est donné à titre indicatif.

- b. Constitution d'un fonds de réserve

L'Assemblée décide de ne pas constituer de fonds de réserve.

## 10. Décharge

- a. au Syndic

Le point est reporté dans l'attente de la vérification des comptes.

b. au Conseil de Copropriété

Le point n'a plus lieu d'être dès lors qu'il n'y a plus de conseil de copropriété.

c. au Commissaire aux comptes

Le point est reporté dans l'attente de la vérification des comptes.

#### 11. Nomination

a. reconduction de la sprl M.I. Management

L'Assemblée marque son accord à l'unanimité pour reconduire le mandat de la sprl M.I. Management jusqu'au lundi 15 mai 2017 date à laquelle l'assemblée générale ordinaire devra être convoquée.

b. du Conseil de Copropriété

Madame Réache et Monsieur Povorozniuk se présentent pour faire partie du conseil de copropriété.

L'Assemblée marque son accord à l'unanimité pour cette composition du conseil de copropriété.

c. du Commissaire aux Comptes

Monsieur Povorozniuk se présente comme commissaire aux comptes.

L'Assemblée marque son accord à l'unanimité.

#### 12. Divers

Plusieurs propriétaires signalent qu'il y a un problème avec le parlophone. Le syndic devra organiser un rendez-vous de contrôle chez tous les occupants avec la société Farfisa (02/384.64.55).

#### 13. Lecture du PV des décisions et signature de ce PV

L'ensemble des points étant débattus, la séance est levée à 21h00.

  
Johan Muller  
Syndic

Présidente



*Conformément aux dispositions de la loi du 02 06 2010, le présent procès-verbal sera considéré comme approuvé si aucune remarque n'a été formulée par écrit endéans les 4 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. En outre, les copropriétaires dispensent le Syndic et se substituent à lui quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue par la loi envers tout tiers disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux copropriétaires bailleurs d'envoyer aux tiers concernés la copie des décisions qui les concernent.*

