

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire de la copropriété "Conseil 51" tenue le  
lundi 27 avril 2015 dans les bureaux du syndic à partir de 19h00

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

|                             |                           |           |
|-----------------------------|---------------------------|-----------|
| Propriétaires présents :    | 3/5 représentant quotités | 496/1.000 |
| Propriétaires représentés : | 1/5 représentant quotités | 292/1.000 |
| Total :                     | 4/5 représentant quotités | 788/1.000 |

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

Monsieur Warzée est désigné comme Président de séance tandis que le secrétariat est assuré par le syndic.

3. Rapport du Conseil de Copropriété

Le conseil de copropriété ne s'est pas réuni durant l'exercice du fait de la seule décision prise lors de la dernière assemblée générale qui était du ressort des privatifs.

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. Fahm (dette au jour de l'assemblée : 13.752,61 €)

Le syndic explique que dans le cadre de la procédure en récupération de charges engagée par l'ACP à l'encontre de Madame Fahm, le Juge avait établi un calendrier pour que chaque partie dépose ses conclusions.

Le représentant de Madame Fahm précise qu'elle a bien déposé ses conclusions à temps mais que cela ne semble pas être le cas de la copropriété.

L'audience pour en délibérer est prévue pour le 2 juin 2015.

b. Clerx (dette au jour de l'assemblée : 9.110,95 €)

Pour rappel, lors de l'audience du 9 décembre 2014, Monsieur Clerx avait déclaré devant le Juge qu'il allait honorer sa dette dans les meilleurs délais. Malheureusement cela n'a jamais été fait.

Le syndic a donc demandé de faire signifier et exécuter le jugement. L'avocat, Maître Riquier, n'a reçu l'expédition du jugement qu'en date du 17 avril. La signification du jugement est donc lancée avec la demande de mise en vente du bien.

6. Comptes :

- a. Approbation des comptes du 01/01/2014 au 31/12/2014
- b. Approbation du bilan au 31/12/2014

Dans l'attente de la vérification par Madame Shih, le point est reporté.  
Madame Shih est invitée à diffuser son rapport aux copropriétaires.

7. Suivi des dossiers

- a. Mise en concordance des statuts

Les copropriétaires préfèrent reporter ce point dans l'attente d'avoir une situation financière saine.

8. Travaux de la toiture

Monsieur Ellewaut estime que le devis présenté est exagéré par rapport à une réparation et qu'il faudrait compléter par un appel d'offres.

L'Assemblée générale demande que deux devis supplémentaires soient demandés pour obtenir les prix dans les 6 semaines maximum.

A cahier des charges égale, ce sera la société la moins disante qui sera choisie.

Les devis seront diffusés et une réunion extraordinaire sera organisée pour choisir l'entreprise qui effectuera les travaux et la méthode de financement.

9. Suivi de l'individualisation du chauffage et de l'eau chaude

Madame Fahm a fait savoir au syndic qu'elle avait également réalisé les travaux pour équiper ses deux appartements d'un système de production de chauffage et d'eau chaude en date du 24 mars 2015. Elle doit renseigner au syndic les index des répartiteurs (Caloribel) à la date de la désolidarisation.

Monsieur et Madame Struman-Shih ont fait réaliser les travaux en date du 23 mars 2015 mais ils doivent encore renseigner les index des répartiteurs (Caloribel).

Monsieur Clerx est le dernier à ne pas avoir encore confirmé qu'il avait réalisé les travaux.

Le syndic lui fera un dernier rappel pour l'avertir que fin mai la chaudière sera arrêtée.

Pour information Monsieur et Madame Warzée-Bizch se sont désolidarisés le 10 octobre 2014 et Mademoiselle Delbecq le 16 octobre 2014.

Madame Fahm n'a pas pu faire remplacer son compteur d'eau du fait de l'encombrement des caves. Le syndic demandera le coût de l'évacuation de tous les objets et le diffusera avant de confirmer la commande.

10. Budget :

- a. Alimentation du fonds de réserve

L'Assemblée décide de ne pas alimenter le fonds de réserve.

M.I. Management sprl - Chaussée de Wavre 1450, 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° 703.304.204

*Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante*

11. Décharge :

a. au syndic

Au vu du point du point 6 supra, le vote est reporté.

b. au Conseil de Copropriété

La décharge est donnée à l'unanimité des quotités présentes et représentées.  
Madame Fahm s'abstient (292 quotités).

c. au Commissaire aux Comptes

Au vu du point du point 6 supra, le vote est reporté.

12. Nomination

a. reconduction de la sprl M.I. Management

Le mandat est reconduit à la majorité de 496 quotités présentes et représentées.

Madame Fahm vote contre (292 quotités).

b. du Conseil de Copropriété

Madame Bisch se présente comme membre du conseil de copropriété.

La candidature est approuvée à l'unanimité des voix.

Madame Fahm s'abstient (292 quotités).

c. du Commissaire aux Comptes

Madame Shih se présente comme commissaire aux comptes.

La candidature est approuvée à l'unanimité des voix.

Madame Fahm s'abstient (292 quotités).

13. Etablissement du PV des décisions et signature

L'ensemble des points étant débattus, la séance est levée à 20h00.

OJohan Muller  
Syndic

Président

*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.*

M.I. Management sprl - Chaussée de Wavre 1450, 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° 703.304.204

*Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante*