

## Procès Verbal Assemblée Générale extraordinaire du 25/01/2014

### ACP Plaine d'Aviation 64 – 1140 Evere

#### Présences :

- Mme Tran Anya 279,88/2000 ièmes présente, représentée par Mr Olivier Marchal
- Mr Safarian Valéry 280,75/2000 ièmes présent
- Mr Pires Lage André 266,75/2000 ièmes non présent
- Mme Bizwaza Lina 173,19/2000 ièmes présente
- Mr Zenoun Hassan 1000/2000 ièmes présent

#### Sujets à l'ordre du jour :

- Situation des comptes
- Exigences de la banque au niveau administratif : signature du règlement de copropriété et nomination d'un syndic
- Fond de réserves pour dépenses exceptionnelles
- Charges récurrentes et provisionnement prime assurance 2014
- Porte d'entrée
- Propriété
- Prochaine réunion AG extraordinaire

#### SYNTHESE DE L' AG

##### **1° Situation des comptes :**

Valéry Safarian a présenté les extraits de compte. Les dettes relatives aux primes d'assurances 2011 - 2012-2013 ne sont pas encore soldées complètement. La copropriété s'est cependant accordée pour déjà verser les primes payées par certains sur le compte de Mr Zenoun. Il est convenu que l'ensemble des dettes relatives aux primes d'assurances devront être soldées pour le mois d'avril.

La copropriété prend note que Mme Bizwaza payera la cotisation prime 2013 courant du mois de février.

Madame Tran payera sa cotisation pour la prime 2013 également courant 2013 ; Monsieur Pires Lage a demandé un étalement et payera à chaque fin de mois et ce à partir de Janvier 2014 les primes 2011-2012-2013.

Mr Zenoun en sa qualité de courtier d'assurances de la copropriété accorde à la copropriété un délai jusqu'au 30 avril 2014 afin de payer la prime d'assurance 2014. Dans l'entretemps la prime en question sera mise en débit compte agent du bureau d'assurances de Mr Zenoun.

Un appel à cotisation sera envoyé à chaque copropriétaire fin mars afin de payer l'assurance 2014. Il est par ailleurs convenu que pour le paiement des assurances et ce à partir de la prime de 2014, il sera dorénavant tenu compte de la répartition en millièmes prévue dans l'acte de base. La répartition de la prime 2014 se fera donc dès lors comme suite :

- Mme Tran Anya 279,88/2000 ièmes
- Mr Safarian Valéry 280,75/2000 ièmes



- Mr Pires Lage André 266,75/2000 ièmes
- Mme Bizwaza Lina 173,19/2000 ièmes
- Mr Zenoun Hassan 1000/2000 ièmes

## 2° Exigences de la banque au niveau administratif

Valéry Safarian a remis à chacun des copropriétaires une copie des emails de la banque BNP PARIBAS FORTIS banque de la copropriété. La banque exige qu'un règlement de copropriété signé par chaque copropriétaire lui soit remis. Valéry Safarian a remis un exemple de règlement de copropriété en format papier car la copropriété n'en a pas pour le moment. La copropriété à jusqu'au samedi 9/02 pour envoyer ses remarques ou modifications à Valéry Safarian sur le projet de règlement de copropriété qui lui a été remis pendant cette réunion. Ensuite Valéry Safarian visitera chaque copropriétaire afin de lui faire signer un exemplaire définitif dont copie sera également remise à la banque.

Dans le même échange d'emails avec la banque celle-ci exige la preuve qu'un syndic a été nommé. Valéry Safarian s'est renseigné mais n'a pas su trouver un texte de loi régissant la nomination d'un syndic pour les copropriétés. Mr Olivier Marchal (conjoint et représentant de Mme Tran) a cependant envoyé le 26/01 un email précisant comme suit :

<http://www.quimmo.be/nl/nouvelle-loi-sur-la-copropriete>

*Extrait - mais Le reste de l'article est aussi intéressant :*

*Conseil de copropriété et syndic*

*L'ancien « Conseil de gérance » s'appelle dorénavant le « Conseil de copropriété ». Dans des immeubles de plus de 20 lots (caves, garages et parkings non inclus), la création d'un Conseil de copropriété est obligatoire, dans les immeubles plus petits, le CDC est optionnel.*

*Le Conseil de copropriété devra rédiger un rapport semestriel détaillé pour tous les copropriétaires.*

*Un syndic reste obligatoire pour toute copropriété. Cependant, le mandat du syndic est ramené à maximum 3 ans sur base d'un contrat écrit qui pourra ensuite être prolongé par décision de l'assemblée générale. Un prolongement tacite n'est plus possible.*

*Chaque syndic, y compris le syndic volontaire sera obligé de contracter une assurance responsabilité civile.*

Il est donc nécessaire de nommer un syndic. Mr Valéry Safarian se propose contre son gré à cette position jusqu'au 31/01/2015 et ce afin de mettre en ordre la copropriété vis-à-vis de la banque. Il impose cependant les conditions suivantes. Comme indiqué dans l'article il sera souscrit par la copropriété une assurance RC couvrant la responsabilité civile de syndic non professionnel, la dite prime aussi minime soit-elle sera payée par la copropriété. Enfin si l'un des copropriétaires venait à vendre son bien pendant la période du mandat de Valéry Safarian il est entendu vu la charge de travail que cela peut représenter qu'un comptable indépendant (ou tout autre professionnel) sera mandaté à charge du propriétaire vendeur afin de remettre tous les documents nécessaire à l'acte d'achat au notaire de l'acquéreur.

La signature de ce PV par chaque copropriétaire actera le mandat de syndic de Mr Valéry Safarian jusqu'au 31/01/2015.

Il est également noté que Valéry Safarian ne souhaite pas que ce mandat soit prolongé au-delà de cette période et que si aucun autre copropriétaire ne souhaite se présenter, il sera alors probablement fait appel à un syndic professionnel.



### **3° Fond de réserves pour dépenses exceptionnelles**

Mr Bizwaza (Papa de Mme Bizwaza Lina et la représentant) propose de doubler la cotisation mensuelle fixée pour le moment à 30 € par appartement. Cette proposition tenant compte de la situation financière de certains copropriétaires et du paiement des dettes assurances est postposée à l'année prochaine. Il entendu que ce « fond de réserves » ne servira qu'à payer des dépenses votées par la copropriété comme « exceptionnelles ». Les charges récurrentes comme l'assurance ou l'électricité ne seront jamais soldées par ce fond.

Par contre des réparations d'urgence, la peinture des communs et autres dépenses exceptionnelles pourront-elles faire l'objet d'un vote pour une telle qualification.

### **4° Charges récurrentes et prime d'assurance 2014-**

Pour la prime d'assurance 2014, merci de voir le point 1 (situation des comptes)

D'autres charges récurrentes telles que l'électricité des communs va bientôt être à l'ordre du jour. Un appel à cotisation sera envoyé une fois l'électricité rétablie.

### **5° Réouverture du compteur commun d'électricité de l'ACP**

Il est entendu que Valéry Safarian entamera en février 2014 les démarches pour rouvrir le compteur d'électricité des communs de l'ACP Plaine d'aviation 64

### **6° Porte d'entrée**

Un devis sera demandé pour la porte d'entrée une fois l'électricité rétablie.

### **7° Propreté et sécurité**

Il est demandé à chacun de tenir son engagement à cet égard. Chaque propriétaire occupant et propriétaire ayant des locataires doit veiller à ce que chaque étage soit nettoyé une fois toutes les deux semaines. A l'occasion de cette AG chacun a eu l'occasion de constater qu'aucun effort n'est fait jusqu'à présent et les communs ne sont pas propres !

Si aucun effort n'est fait dans les prochaines semaines il sera alors proposé les services d'une femme de ménage, coût supplémentaire pour la copropriété.

Pour le RDC il est demandé à chacun de fermer à clé la deuxième porte du SAS en attendant que le problème électrique soit réglé. Par ailleurs, l'occupant du RDC signale également que des objets encombrants (sacs et autres) restent sans raison stockés à hauteur de la porte de la cave. Merci d'inviter vos locataires à les évacuer au plus vite.

### **8° Prochaine A.G.**

Il est entendu qu'une prochaine A.G. extraordinaire sera convoquée en avril afin de faire le point sur tous les sujets susmentionnés.

Signatures copropriétaires :

Hassan Zououan  
Any A FKA  
SAFARIAN  
D. Pires  
09/02/2014  
Bizwaza Lina



## ACP PLAINE D'AVIATION 64

Assemblée Générale extraordinaire 25/01/2014

Points à l'ordre du jour :

- Situation des comptes
- Exigences de la banque au niveau administratif : signature du règlement de copropriété et nomination d'un syndic
- Fond de réserves pour dépenses exceptionnelles
- Charges récurrentes et provisionnement prime d'assurance 2014
- Réouverture compteur d'électricité ACP
- Porte d'entrée
- Propriété
- Prochaine réunion AG

Pour l'ACP Plain d'avion 64

Présents :

Mme Mauchel pour Anne TRAV



Mme BZWAZA LINA pour BZWAZA Kd

- M<sup>l</sup> H. Zouaun



- M. Valéry SARAFIAN



- M. Pina Lége André