

**PROPERTY
CONSULTING**

Association des copropriétaires
Résidence Maeterlinck 56
1030 Bruxelles
N.E. n° 0844.843.274

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DU 18 AVRIL 2013

L'an deux mil treize, le 18 AVRIL, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « MAETERLINCK 56 » sise avenue Maurice Maeterlinck 56 à 1030 Bruxelles se sont réunis en assemblée générale statutaire au domicile de Mr JUNION, sise Avenue Maurice Maeterlinck 56 (4^{ème} étage) à 1030 Bruxelles. Les convocations ont été adressées par le syndic suivant les délais légaux. La séance est ouverte à 18h15.

Le syndic informe qu'aucune observation relative aux parties communes émanant de personnes occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel et ne disposant pas de droit de vote à l'assemblée ne lui a été adressée dans les délais.

Ensuite, l'assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après délibérations, l'assemblée prend les décisions suivantes :

1^{ERE} RESOLUTION : VERIFICATION DES PRESENCES

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

| Ref. | Nom | Quot. | Présent | Représenté |
|----------|-------------------------|-------|---------|------------|
| 1D | Mr CHAINEUX Jacques | 74 | | V |
| 1G | Mr & Mme LAUTI Manuel | 102 | | V |
| 2D | Mlle GOFFIN Suzanne | 74 | | V |
| 2G | Mr MICHIELS Daniel | 102 | V | |
| 3D | Mme DEVEEN Jeannine | 74 | V | |
| 3G+G06 | Mr & Mme COEN - CLAUDE | 117 | V | |
| 4G+D | Mr & Mme JUNION Marc | 176 | V | |
| 5G+D+G01 | Mme RENNEBOOG Emilie | 196 | V | |
| G02 | Mme BOYE Christine | 20 | V | |
| G03 | SPRL CERORI | 20 | V | |
| G04+G05 | Mr & Mme VANWIJNSBERGHE | 30 | V | |
| G07 | Mme VANDERMEULEN | 15 | V | |

Les 12 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 12 forment 1000 /1.000èmes de la copropriété.

Le syndic informe les copropriétaires que l'assemblée générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

2^{EME} RESOLUTION : NOMINATION DU PRESIDENT

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés, il est décidé de nommer Mr Michiels président de l'Assemblée générale de ce jour.

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés, il est décidé de nommer Mr. Thomas D'HAESE secrétaire de l'Assemblée générale de ce jour.

4^{EME} RESOLUTION : INFORMATION SUR LA SITUATION ACTUELLE DE LA COPROPRIETE
APPROBATION DES COMPTES, DU BILAN ET DECHARGES AU 31/12/2011 ET 31/12/2012

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés, il est décidé d'accepter la procédure de recouvrement jointe en annexe. Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue au C.C. art.577-10&4 envers les personnes occupantes disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux propriétaires bailleurs d'envoyer à leurs locataires copie des décisions qui les concernent.

Les informations sont données sur les décomptes individuels, bilan, balances des comptes généraux et relevé général des charges ont été envoyés par le syndic. Afin d'informer efficacement les copropriétaires, le syndic passe en revue les documents envoyés : documents généraux : budget, récapitulatif des frais, liste des frais, bilan, balance des fournisseurs et clients et documents particuliers : décompte privatif et décompte locataire.

Pour la période du 01/01/2012 au 31/12/2012 les frais généraux s'établissent comme suit :

| Classe | Dénomination | Montant (€) |
|---|---------------------------------|-------------|
| 6101 | FRAIS BANCAIRES | 37.51 |
| 6102 | ASSURANCE | 1 438.79 |
| 6103 | FRAIS DE GESTION - APPARTEMENTS | 1 539.00 |
| 6104 | FRAIS DE GESTION - GARAGES | 69.97 |
| 6105 | ELECTRICITE - EAN0864 | 172.27 |
| 6106 | FRAIS DE CHAUFFAGE | -4 966.86 |
| 61061 | ENTRETIEN CHAUFFAGE | 227.37 |
| 61062 | REPARATION CHAUFFAGE | 328.21 |
| 61063 | FOURNITURES DE GAZ | 5 982.40 |
| 61071 | FOURNITURE D'EAU | 54.20 |
| 61072 | ENTRETIEN ADOUCISEUR | 177.48 |
| 61081 | ANNEE 2012 | 564.00 |
| 61091 | ANNEE 2012 | 354.90 |
| 6110 | REDEVANCE EAU | 151.36 |
| 61111 | ANNEE 2012 | 4 713.36 |
| 6112 | FACTURE CALORIBEL - CODE 8323 | 280.00 |
| 61131 | ENTRETIEN | 2 094.42 |
| 61132 | ELECTRICITE EAN0871 | 439.89 |
| 61133 | INSPECTION PERIODIQUE | 220.22 |
| 6115 | FRAIS GENERAUX | 885.39 |
| 6116 | ENTRETIEN IMMEUBLE | 1 195.39 |
| 6153 | FRAIS PRIVATIFS | 120.00 |
| Total Charges communes et frais privatifs : | | 16 079.27 |

L'assemblée générale déclare avoir eu accès à toutes les pièces demandées, constaté la concordance des pièces et des écritures. Elle atteste que les comptes présentés sont conformes à la réalité.

Pour l'année prochaine, il est décidé de demander à Caloribel de relever les compteurs d'eau froide.

Les frais d'adoucisseur seront désormais à charge des consommateurs d'eau froide.

A la suite de quoi, l'assemblée approuve, à l'unanimité, les comptes de l'exercice clôturés à la date de l'assemblée. Le quitus est ensuite donné séparément au syndic, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

5^{EME} RESOLUTION: ART. 577-8 C. CIVIL - § 1 - LES DISPOSITIONS RÉGISSANT LA RELATION ENTRE LE SYNDIC ET
L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES – RATIFICATION DU CONTRAT I.P.I

Art. 577-8. C. civil - §1 – Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des Copropriétaires

L'assemblée générale décide de renommer le syndic PROPERTY CONSULTING SPRL (IPI 501.480) et de proroger le contrat pour une durée d'un an minimum. La rémunération du Syndic est fixée à un montant annuel de 2047,00 € HTVA (Base 164.99) pour l'immeuble et de 103,00 € (Base 164.99) pour les 3 garages indépendants (exempt de T.V.A. – cfr. note ministérielle n° 13/1995 du 20 septembre 1995). Celle-ci sera indexée annuellement en fonction de l'indice santé. La rémunération indexée ne pourra être inférieure à la dernière rémunération due.

Cette rémunération ne couvre pas les prestations supplémentaires et/ou complémentaires définies dans le barème et/ou les conditions générales. Elle ne couvre pas non plus les taxes et impôts, de quelque nature qu'ils soient. En ce qui concerne les frais administratifs courants, le Syndic en sera couvert indépendamment de la rémunération en fonction des frais réels et/ou forfaitaires.

Concernant les pouvoirs de signature des comptes bancaires, l'assemblée générale marque expressément son accord qu'uniquement les représentants repris ci-dessous auront signature sur les comptes :

1. Emmanuel DEFFENSE
2. Stephan DUMITRESCO
3. Olivier DE GREEF

6^{EME} RÉSOLUTION: ART. 577-8 C.CIVIL - §14 – RAPPORT D'ÉVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURES RÉGULIÈRES.

Art. 577-8. C. civil - §14 - rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

L'assemblée accepte que la copropriété travaille prioritairement avec les sociétés reprises ci-dessous :

| Nom du fournisseurs | Tel | E-mail |
|----------------------|---------------|--|
| ELECTRICITE FRANCOIS | 0475 74 05 46 | franco.scimeca@hotmail.com |
| CAMERLIJNCKXS SPRL | 0475 26 71 08 | camerlinckxsprl@yahoo.fr |
| KEEP CLEAN | 0473 663 283 | info@keepclean |
| HYDROJET | 0475 42 98 48 | didier.hydro@skynet.be |
| JV & CO | 0475 981 639 | info@jvco.be |
| APL | 02 674 28 82 | Dimitri.Moons@apl.be |
| SICLI | 02 370 24 11 | info@sicli.be |
| BERNARD FLAHAUX | 0476 557 974 | bernardflahaux@skynet.be |
| Q8 | 02 268 10 16 | info@calpam.be |
| IBDE | 02 518 81 11 | ibde@ibde.be |
| ELECTRABEL | 078 78 20 20 | building_managers.bxl_wallonie@electrabel.be |

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés, l'assemblée générale accepte de donner au syndic d'évaluer et de changer de fournisseur quand il le désire.

7^{EME} RESOLUTION: DEMISSION DU PRESIDENT DE LA COPROPRIETE – NOMINATION DU NOUVEAU PRESIDENT

Le président de la copropriété, Mr Michiels, démissionne de sa fonction.

A l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, il est décidé de nommer Mr Junion président de la copropriété.

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés, il est décidé que Monsieur Junion se charge de commander les charges ALE. La copropriété les lui remboursera.

9^{EME} RESOLUTION : TRAVAUX A PREVOIR ET INVESTISSEMENTS : PORTE DE GARAGE

Le syndic propose les devis des sociétés suivantes : DEMATT, L-DOOR, THYSSENKRUPP.

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés, l'assemblée générale décide d'accepter l'offre de la société Dematt S.A référencée 13/01/08 d'un montant de 2.424,00€ HTVA pour le placement de la nouvelle porte de garage. Les frais seront répartis comme suit : 438,31€ à charge des parties communes. Le solde sera payé par les garages (5).

Un appel de fonds sera envoyé aux propriétaires afin financer ces travaux. Les propriétaires s'engagent de payer leurs appels de fonds pour le 15.05.2013 au plus tard. Les travaux seront commandés dès que l'ensemble des propriétaires auront payé leurs provisions.

10^{EME} RESOLUTION : TRAVAUX A PREVOIR ET INVESTISSEMENTS : MISE EN CONFORMITE DE L'ASCENSEUR

Le syndic a fait une demande d'offre auprès de trois sociétés : Lift Inc, KONE, Thyssen Krupp. Il n'y a pas de fond de réserve prévu pour cet investissement.

A l'unanimité des présents et représentés, l'assemblée générale décide de ne pas accepter cette proposition.

11^{EME} RESOLUTION : TRAVAUX A PREVOIR ET INVESTISSEMENTS : ETANCHEITE TERRASSE PENTHOUSE

Le syndic propose d'accepter le devis établis par la société RB Technics du 06.03.2013.

A l'unanimité des présents et représentés, l'assemblée générale décide de ne pas accepter cette proposition.

12^{EME} RESOLUTION : TRAVAUX A PREVOIR ET INVESTISSEMENTS : BARDAGE FAÇADE LATERALE (COTE 54)

Le syndic propose d'accepter le devis établis par la société RB Technics du 06.03.2013.

A l'unanimité des présents et représentés, l'assemblée générale décide de ne pas accepter cette proposition.

13^{EME} RESOLUTION : TRAVAUX A PREVOIR ET INVESTISSEMENTS : ÉAU CHAUDE/FROIDE V- REMPLACEMENT DES COMPTEURS ET LA COLONNE RETOUR
EAU CHAUDE

Les compteurs d'eau sont obsolètes depuis de nombreuses années. Le syndic propose le remplacement des compteurs de passages individuels, eau chaude dans les appartements et eau froide dans la cave.

A l'unanimité des présents et représentés, l'assemblée générale décide de ne pas accepter cette proposition.



14^{EME} RESOLUTION : TRAVAUX A PREVOIR ET INVESTISSEMENTS : FUITE DANS LE SYSTEME DE CHAUFFAGE.

Le syndic a contacté la société Granatech afin que celle-ci nous transmette un rapport.

A l'unanimité des présents et représentés, l'assemblée générale décide de mandater une société pour la réalisation des travaux. Ces frais seront financés par les charges courantes.

15^{EME} RESOLUTION : CURAGE PREVENTIF DES EGOUTS ET DES DECHARGES DESCENDANTES.

Suite à la demande de Mr Michiels, le syndic propose de faire venir une société spécialisée dans le curage des égouts afin d'effectuer le travail nécessaire

A l'unanimité des présents et représentés, l'assemblée générale décide de mandater une société pour la réalisation des travaux. Ces frais seront financés par les charges courantes.

16^{EME} RESOLUTION : MISE EN CONFORMITE DE L'ELECTRICITE DES COMMUNS – FIXATION DU BUDGET ET FINANCEMENT

Le syndic propose le devis établis par la société Electricité François du 27 mars 2013 d'un montant 6.270,00€. La mise à la terre sera effectuée en sus.

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés, l'assemblée générale décide d'accepter cette proposition.

17^{EME} RESOLUTION : CHARGES ORDINAIRES – FIXATION DU BUDGET ET LA CLOTURE DE L'EXERCICE

A l'unanimité des propriétaires il est décidé d'accepter les provisions suivantes à partir du 1.05.2013:

| Nom | Provision à payer pour le 5 du mois | com_vcs |
|-----------------|-------------------------------------|----------------------|
| BOYE | 10,00 € | +++202/3119/34545+++ |
| CHAINEUX | 120,00 € | +++134/6837/85331+++ |
| COEN - CLAUDE | 155,00 € | +++116/9199/94061+++ |
| DEVEEN | 150,00 € | +++124/4895/20114+++ |
| GOFFIN | 155,00 € | +++128/8793/03311+++ |
| JUNION | 325,00 € | +++113/1718/68389+++ |
| LAUTI-BEERNAERT | 195,00 € | +++106/1333/27111+++ |
| MICHELS | 150,00 € | +++127/6898/09990+++ |
| RENNEBOOG | 160,00 € | +++133/4161/09105+++ |
| VANDERMEULEN | 10,00 € | +++121/1372/56896+++ |
| VANWIJNSBERGHE | 12,00 € | +++105/1805/15612+++ |
| S.P.R.L. CERORI | 10,00 € | +++115/4682/60739+++ |

Les provisions sont à payer avant le 5 de chaque mois sur le compte de la copropriété avec la communication structurée adéquate.

18^{EME} RESOLUTION : FOND DE RESERVE – CONSTITUTION D'UN FOND DE RESERVE

A l'unanimité des présents et représentés, l'assemblée générale décide de ne pas accepter cette proposition.

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés moins LAUTI, il est décidé de ratifier la procédure de recouvrement reprise ci-dessous :

Conformément aux dispositions de la loi du 30 juin 1994, il appartient au syndic d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes (577-8 § 4, 5^e et 6^e). A ce titre, le syndic, sans devoir justifier des pouvoirs qu'il détient de par la loi, procèdera à la récupération, amiable d'abord, et par toutes voies de droit ensuite, des charges ou provisions dues par les copropriétaires. Compte tenu de l'absence de rapport de droit existant avec les locataires, le syndic ne s'autorise pas à récupérer charges ou provisions auprès de ces derniers, le seul responsable de la débition des dites charges ou provisions étant le propriétaire. Le syndic, après les rappels de paiement non suivis d'effet, confirmara sa mise en demeure par voie d'huissier aux frais du débiteur. En cas d'absence de réaction dans la quinzaine, le dossier en recouvrement forcé sera transmis à l'avocat de la copropriété, et en cas d'absence de désignation de celui-ci, à l'avocat désigné par le syndic.

LES INTERETS DE RETARD

Toute somme non réglée dans les 30 jours de l'appel de fonds ou de l'expédition des charges est, de plein droit et sans mise en demeure, productive d'intérêts au taux de 12 % l'an, ce jusqu'au paiement intégral.

LES INDEMNITES DE RETARD

A défaut par tout copropriétaire de verser tout ou partie de la provision réclamée par le syndic ou de couvrir ce dernier de tout ou partie de sa quote-part des dépenses communes, dans la quinzaine du rappel qui lui est adressé par lettre recommandée à la poste, celui-ci est redevable à la copropriété de plein droit et sans mise en demeure pour frais administratifs occasionnés par ce retard de paiement, d'une indemnité de retard forfaitaire et irréductible équivalente à 15 % du montant demeuré impayé à l'expiration du susdit délai, avec un minimum de 75,00 € sans préjudice des intérêts de retard et de toute condamnation qui serait prononcée contre lui. Les dommages et intérêts seront dus à défaut de paiement de chaque somme due et réclamée.

LES FRAIS DE GESTION DU DOSSIER

La gestion du dossier contentieux entraîne à charge du défaillant les frais d'ouverture de dossier (155 € hors T.V.A.), outre les frais du dossier qui, annuellement, s'élèvent à 155 € hors T.V.A.

Les rappels adressés périodiquement avant transmission du dossier à l'avocat seront facturés au défaillant à concurrence de 15.35 € pour le 1^{er} rappel par simple pli, 26.00 € pour les rappels par voie recommandée.

Néant

Monsieur COEN va repeindre la seconde porte d'entrée.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h30