



**Procès-verbal de l'Assemblée Générale Statutaire**  
**de l'ACP Maeterlinck 56 (BE 0844.843.274)**

L'an deux mil quatorze, le 18 mars à 18h30, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence "Maeterlinck 56" se sont réunis en assemblée générale chez M. Junion.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant les délais légaux.

L'assemblée générale débute à 18h45 avec le contrôle des présences.

**ORDRE DU JOUR**

**1. Vérification des présences.**

nom	prénom	quotités	Présents	Représentés	Absents
BOYE	Christine	20	0	20	0
CHANEUX	Jacques	74	0	0	74
COEN - CLAUDE		117	117	0	0
DEVEEN	Jeannine	74	74	0	0
GOFFIN	Suzanne	102	0	0	102
JUNION	Marc	176	176	0	0
LAUTI- BEERNAERT	Manuel	102	102	0	0
MICHIELS	Daniel	74	74	0	0
RENNEBOOG	Emilie	196	196	0	0
VANDERMEULEN		15	15	0	0
VANWIJNSBERGHE		30	0	30	0
JANSSENS	Cédric	20	0	0	20
TOTAL		1000	754	50	196

Les 9 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 12 forment 804 /1000èmes de la copropriété.

La liste des présences reste sur le bureau et restera jointe au procès-verbal.

Le syndic informe les copropriétaires que l'assemblée générale est valablement constituée et que le double quorum est atteint et donc que l'Assemblée est 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.



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.

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.

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

## 2. Nomination d'un Président de séance et d'un secrétaire.

L'Assemblée générale nomme M. Coen comme Président de séance.

Le secrétariat est tenu par le syndic.

## 3. Rapport du Syndic sur l'exercice écoulé.

- Placement d'une nouvelle porte de garage par Dematt.
- Mise en conformité électrique.
- Curage des égouts prévu en avril.

## 4. Situation financière :

### a. Etat des dépenses ;

Classe	Dénomination	Part occupant (€)	Montant (€)
6101	FRAIS BANCAIRES	0.00	136.34
6102	ASSURANCE	0.00	1 642.43
61020	SINISTRE 16042012 - NIMMEGEER	0.00	-52.60
61021	SIN-MAE-O-12019-20121228-JANSSENS	0.00	77.81
6103	FRAIS DE GESTION - APPARTEMENTS	1 023.03	2 046.06
6104	FRAIS DE GESTION - GARAGES	50.39	100.77
6105	ELECTRICITE - EAN0864	188.34	188.34
6106	FRAIS DE CHAUFFAGE	0.00	-7 940.24
61061	ENTRETIEN CHAUFFAGE	273.48	273.48
61062	REPARATION CHAUFFAGE	607.55	607.55
61063	FOURNITURES DE GAZ	0.00	7 940.24
6107	EAU COMMUNE	0.00	- 720.60



61071	FOURNITURE D'EAU	0.00	331.29
61072	ENTRETIEN ADOUCISEUR	0.00	0.00
61073	FOURNITURE SEL ADOUCISSEUR	0.00	0.00
61082	ANNEE 2013	0.00	841.49
61092	ANNEE 2013	0.00	356.85
6110	REDEVANCE EAU	0.00	201.82
6111	CHAUFFAGE PRIVATIF	0.00	7 940.24
6112	FACTURE CALORIBEL - CODE 8323	0.00	320.81
61131	ENTRETIEN	1 838.16	1 838.16
61132	ELECTRICITE EAN0871	393.90	393.90
61133	INSPECTION PERIODIQUE	220.22	220.22
611340	MISE EN CONFORMITE ELECTRICITE COMMUN	0.00	3 180.00
6115	FRAIS GENERAUX	1 282.60	1 282.60
6116	ENTRETIEN IMMEUBLE	317.95	317.95
6117	REPARATION PORTE DE GARAGE	0.00	- 171.72
6153	FRAIS PRIVATIFS	0.00	457.09

Le montant total des charges s'est élevé à 21.810,28 €.

**b. Situation des occupants ;**

Il y a un important arriéré de paiement chez M. Chaineux : 8.107,16 €.

**c. Procédure de recouvrement de créances ;**

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° et 6°).

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 débiteur des dites charges ou provisions étant le propriétaire. Le syndic, après les rappels de paiement non suivis d'effet, confirmera 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.

*[Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'S' and various initials like 'AP', 'K', and 'RSV']*





### **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<sup>er</sup> rappel par simple pli et 26,00 € pour les rappels par voie recommandée.

**L'Assemblée générale vote à l'unanimité l'adoption de la procédure de recouvrement de créances.**

#### **d. Budget prévisionnel des dépenses ;**

Les provisions appelées pour l'exercice 2012 s'élevaient à 1.452 € par mois (soit une base annuelle de 17.424 €).

L'Assemblée générale vote à l'unanimité le maintien des appels à 1.452 € par mois à répartir suivant les quotités. Le tableau des provisions sera joint au procès-verbal.

#### **e. Fonds de roulement ;**

Le fonds de roulement s'élève à 19.002,74 €.

#### **f. Fonds de réserve ;**

L'Assemblée décide de ne pas approvisionner le fonds de réserve cette année.



**g. Rapport du vérificateur aux comptes.**

Il n'y avait pas de vérificateur pour 2013. M. Junion vérifiera les comptes de 2013.

**5. Approbation des comptes de l'exercice écoulé.**

L'Assemblée générale votera sur ce point après vérification des comptes.

**6. Décharge et quitus au Conseil de Copropriété, au Vérificateur aux Comptes et au Syndic.**

L'Assemblée générale donne décharge à l'unanimité au syndic.

**7. Elections statutaires :**

**a. Vérificateur aux Comptes ;**

M. Junion est élu vérificateur aux comptes à l'unanimité. Les login et MP d'accès lui seront transmis.

**b. Renouvellement du mandat du Syndic.**

L'Assemblée générale renouvelle le mandat du syndic à l'unanimité.

**8. Travaux à prévoir :**

**a. Pose d'extincteurs ;**

Alfa Prevent a remis pris pour le placement de 7 extincteurs mousses de 6 litres pour un montant de 677,60 € TVAC. Le placement de pictogrammes coûte 5,50 € par pictogramme HTVA.

L'entretien coûte 12 € HTVA par extincteur par an.

L'Assemblée générale vote à l'unanimité le placement des extincteurs et souhaite recevoir une notice écrite. Les travaux seront financés par un appel direct.

**b. Neutralisation de la citerne ;**

Maxicleaning a remis prix pour 2 options :

- Neutralisation sans démontage : 630 € HTVA
- Nettoyage et évacuation de la citerne : 1.140 € HTVA

Vitesske a remis prix pour le nettoyage et l'enlèvement de la citerne : 1.360 € HTVA.

L'Assemblée générale vote à l'unanimité la neutralisation de la citerne pour un montant de 630 € HTVA (762,3 € TVAC) hors traitement du mazout.

Les travaux seront financés par un appel direct.

**c. Etat de la chaufferie.**

La société Amapa sprl a procédé à l'audit de la chaufferie et a relevé plusieurs problèmes :

1. Vase d'expansion défectueux : 520 € HTVA



2. La chaufferie dotée d'une chaudière de 98,7 kW ne répond pas aux normes suivantes :

- a. Placer une ventilation haute et basse
- b. Placer une porte coupe-feu
- c. Placer un bouton d'arrêt d'urgence de coupure électrique et gaz
- d. Placer une détection de gaz permettant de couper l'installation en cas de fuite

La société a remis prix :

- pour l'entretien de la chaufferie : 170 € HTVA
- pour le contrôle périodique : 180 € HTVA (tous les 3 ans)
- pour le diagnostic de la chaufferie : 150 € HTVA

L'Assemblée générale vote à l'unanimité le transfert de l'entretien de la chaufferie chez Amapa sprl et vote un budget de 3.000 € à valider par les Lauti, Coen, Junion et Deveen.

Les travaux seront financés par un appel direct.

#### **9. Point sur la rénovation des parkings.**

Le syndic présente 3 devis : RB Technics, Desibo et Akat Floor.

1. RB Technics : 10.876,59 € HTVA
2. Desibo : 15.880 € HTVA
3. Akat Floor : 18.631,36 € HTVA

Les copropriétaires de garages choisissent à l'unanimité des présents et représentés la société RB Technics. Il est demandé à ce que les travaux se fassent après la neutralisation de la citerne et l'analyse du sol.

Les travaux seront financés par un appel direct.

#### **10. Mise en conformité des statuts de la copropriété.**

L'Assemblée générale vote à l'unanimité la mise en conformité des statuts pour un budget de 1.000 à 1.500 €. La mise en conformité sera enregistrée pour lui donner date certaine.

Les travaux seront financés par un appel direct.

#### **11. Evaluation des fournisseurs de la copropriété.**

L'Assemblée marque son accord pour le changement de chauffagiste.

**12. Communication des demandes ou observations relatives aux parties communes transmises au Syndic par les personnes occupant l'immeuble, en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale (art. 577-8 paragraphe 4,8° de la loi du 30 juin 1994).**

**13. Divers.**



\*\*\*\*\*

La séance est levée à 20h15.

Marie MOOS

Syndim sprl