

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

L'an deux mil quinze, le 11 juin à 18h30, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence "Maeterlinck 56" se sont réunis en assemblée générale à l'Hotel 322 situé Blvd Lambermont 322 à 1030 Bruxelles.

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

L'assemblée générale débute à 18h30 avec le contrôle des présences.

ORDRE DU JOUR

Après avoir vérifié les présences, les procurations, les droits de vote, constaté la validité de l'Assemblée Générale conformément à l'article 577-6/3 du Code Civil, il sera rappelé que 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. La liste des présences et procurations sera déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Ensuite, l'assemblée délibérera uniquement sur les points repris dans l'ordre du jour ci-dessous:

1. Vérification des présences.

nom	prénom	quotités	Présents	Représentés	Absents
BOYE	Christine	20	20		
CHAINEX	Jacques	74			74
COEN - CLAUDE		117	117		
DEVEEN	Jeannine	74		74	
GOFFIN	Suzanne	102			102
JUNION	Marc	176	176		
LAUTI- BEERNAERT	Manuel	102	102		
VURAN	MUGE	74	74		
RENNEBOOG	Emilie	196	196		
VANDERMEULEN		15	15		
VANWIJNSBERGHE		30			30
JANSSENS	Cédric	20	20		
TOTAL		1000	720	74	206

bvba Syndim sprl

Avenue Louis Bertrandlaan 102 boîte D0 • Brussel 1030 Bruxelles (sur RDV)

TVA – BTW : BE 0876 247 322

NG : BE 02 3601 1379 4140

PI – BIV : 507.646

Tel : 02 732 00 32
 E-mail : info@syndim.be
 Web : www.syndim.be
 RC n° 010.730.361.862

Les 9 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 12 forment 794/1000èmes 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.

- Fin de la mise en conformité électrique ;
- Réfection de la cour des garages.

4. Situation financière :

a. Etat des dépenses ;

Les dépenses courantes se sont élevées à 13.776,39 €. Les dépenses de la cour arrière se sont élevées à 15.416,45 €.

En 2013, le montant des charges s'élevaient à 21.810,28 €.

b. Situation des occupants ;

Les dossiers Goffin et Chaîneux sont en cours de recouvrement de créance.

c. Procédure de recouvrement de créances ;

syndim sprl

avenue Louis Bertrandlaan 102 boîte D0 • Brussel 1030 Bruxelles (sur RDV)
TVA – BTW : BE 0876 247 322
NG : BE 02 3601 1379 4140
PI – BIV : 507.646

Tel : 02 732 00 32
E-mail : info@syndim.be
Web : www.syndim.be
RC n° 010.730.361.862

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 débition 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.

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 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 ;

Le syndic propose un budget annuel de 24.000 € à financer mensuellement.

L'Assemblée générale vote le budget de 24.000 € à l'unanimité.

e. Fonds de roulement ;

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

f. Fonds de réserve ;

Le syndic recommande de créer un fonds de réserve.

L'Assemblée générale vote à l'unanimité la création d'un fonds de réserve de 8.000 € à appeler en janvier 2016.

g. Rapport du vérificateur aux comptes.

/

5. Approbation des comptes de l'exercice écoulé.

L'Assemblée générale mandate à l'unanimité M. Coen et Mme Vuran pour approuver les comptes de l'exercice 2014.

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

L'Assemblée générale mandate à l'unanimité M. Coen et Mme Vuran pour donner décharge au syndic.

7. Elections statutaires :

a. Vérificateur aux Comptes ;

L'Assemblée générale élit M. Coen et Mme Vuran à l'unanimité comme commissaires aux comptes.

b. Renouvellement du mandat du Syndic.

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

Mme Boye, M. Janssens, M. Vandermeulen quittent l'Assemblée.

8. Travaux à prévoir :

a. Mise en conformité de la chaufferie – travaux à réaliser (budget de 3.000 € HTVA) ;

L'Assemblée générale vote à l'unanimité le placement de ventilation à 860 € HTVA et la mise en place de sécurité à 920 € HTVA avec la société Amapa.

b. Réfection du pignon entre les nros 54-56 (budget de 25.000 € HTVA sous réserve de la présence d'amiante) ;

L'Assemblée générale vote à l'unanimité un budget de 12.000 € pour l'enlèvement du bardage et mandate M. Coen pour valider le devis adapté avec l'option de mise en peinture et décider de l'appel complémentaire.

c. Rénovation de la façade et des joints de châssis et de maçonnerie au niveau de l'appartement de Mme Renneboog (budget de 5.000 € HTVA) ;

L'Assemblée générale vote à l'unanimité un budget de 4.700 € HTVA pour financer les travaux chez Mme Renneboog. Ces travaux seront financés par un appel direct. Les joints de châssis sont à charge privative.

d. Ascenseur :

a. Mise en conformité de l'ascenseur (1968) : doit être réalisée pour le 31 décembre 2016 ((budget de 30.000 € HTVA) ;

L'Assemblée générale postpose la décision à la prochaine Assemblée.

b. Remplacement des câbles et des pince-câbles (budget de 2.637 € HTVA).

L'Assemblée générale vote à l'unanimité le remplacement des câbles et pince-câbles pour un budget de 2.637 € HTVA à financer par un appel direct.

9. Mise en conformité des statuts de la copropriété – approbation.

L'Assemblée générale mandate à l'unanimité Mme Nimmergeers pour valider la mise en conformité des statuts avant enregistrement.



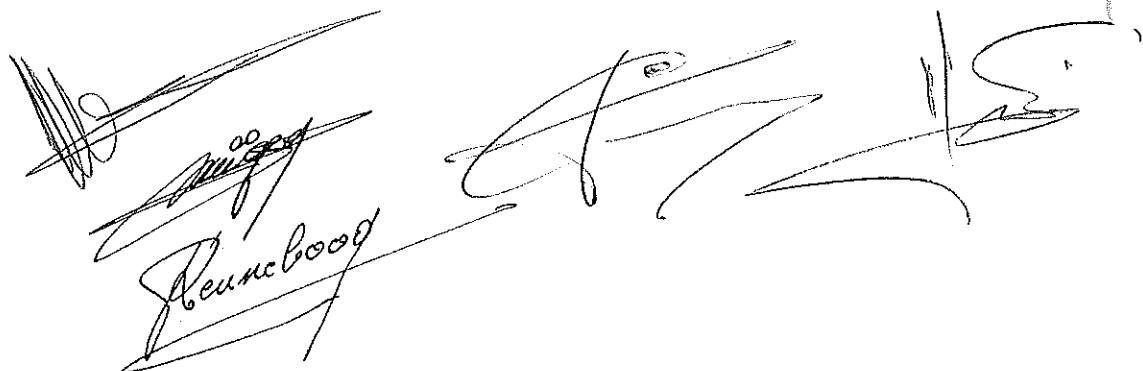
10. Evaluation des fournisseurs de la copropriété.

Pas de remarque.

11. 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).

/

12. Divers.



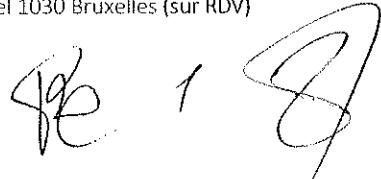
svba Syndim sprl

venue Louis Bertrandlaan 102 boîte D0 • Brussel 1030 Bruxelles (sur RDV)

VAT - BTW : BE 0876 247 322

VG : BE 02 3601 1379 4140

BI - BIV : 507.646



Tel : 02 732 00 32
E-mail : info@syndim.be
Web : www.syndim.be
RC n° 010.730.361.862