

Procès verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Résidence PARC qui s'est tenue le lundi 12 mai 2014 à 18h30 à la cafétéria de la salle "TRITON" Avenue des Anciens Combattants 260 à 1140 Evere.

L'ordre du jour est le suivant :**1. Présences et Validité de l'Assemblée Générale.**

Nomination du Président de l'assemblée et d'un secrétaire.

Sont présents ou représentés 31 propriétaires sur 47 possédant ensemble 16256 quotités sur 22500.

Le double quorum est atteint et l'assemblée peut délibérer sur les points à l'ordre du jour.

Sont désignés à l'unanimité des voix :

Président : Monsieur LOUIS

Secrétaire : le syndic, la sprl Patel Immo

L'assemblée générale peut valablement délibérer sur les points à l'ordre du jour.

Avant d'entamer la séance, Monsieur Jeanmart présente le nouveau syndic, Patel Immo.

2. Informations concernant la reprise de gestion.

La reprise de gestion de l'ACP a été chaotique vu l'absence d'informations comptables de la part de Trévi.

Il a fallu reconstituer une liste des contrats signés avec les différents fournisseurs et établir une liste des factures impayées.

Il s'est alors avéré que la copropriété ne pouvait faire face aux dettes que Trévi avait laissé courir.

Après avoir exposé la situation aux différents fournisseurs, des délais de paiement supplémentaires afin d'apurer les dettes et ne pas payer les intérêts de retard ont cependant été obtenus.

Quand toutes les factures d'Electrabel seront payées, l'ACP souscrira un contrat avec un autre fournisseur.

D'autre part, il a été impossible d'obtenir une copie des décomptes individuels établis au 31/08/2013 par Trévi.

En outre, l'appel de fonds de roulement permanent n'a pas été constitué par tous les copropriétaires faute d'avoir été réclamé chez certains d'entre eux par Trévi.

A ceci, vient s'ajouter toute une liste de déboires qu'il serait fastidieux de répertorier ici.

Rue Robert Boisacq 9D - 1330 Rixensart



RPM Nivelles - TVA BE : 0891096636 IPI/BIV : 101 749 RC & CAUT AG 99552646
E-mail : info@patelimmob.be Tél. : 02/652.13.57 Fax : 02/652.13.67



INSTITUT PROFESSIONNEL
DES AGENTS IMMOBILIERS
BEGELENDE INSTELLING
VASTGOEDMAKELAARS

3. Situation financière de la copropriété et budget à prévoir.

Un budget de 80.000 € avait été voté lors de la dernière AG alors que les dépenses réelles s'élèvent à 128.000 €.

Monsieur Bellicourt expose la situation à l'aide du document repris en annexe et annonce que pour palier les carences de gestion de Trévi, un appel de fonds de 20.000 € sera établi début juin 2014, 25.000 € mi-juillet de même qu'un appel supplémentaire de 20.000 € en août (ce dernier bénéficiera d'un délai de paiement plus souple et devra être payé pour le 30/09/2014). A partir du quatrième trimestre 2014, l'appel de fonds passera à 30.000 €.

Ce point est voté à l'unanimité des voix, sans abstention, ni vote contre.

4. Mesures à prendre à l'encontre de TREVI.

Suite aux différents manquements et fautes déontologiques de Trévi, l'assemblée décide à l'unanimité des voix, sans abstention, ni vote contre, de donner mandat au comité et au syndic pour introduire une procédure contre celle-ci.

Le dossier sera confié à Maître Vaessen qui établira un planning des différents moyens d'action.

L'assemblée donne également mandat au syndic pour introduire une plainte auprès de l'IPI.

5. Instaurations de clauses pénales et intérêts de retard. Mauvais payeurs.

Le texte concernant les *délais de paiement, clauses pénales et intérêts de retard* est accepté à l'unanimité des voix, sans abstention, ni vote contre.

« Tout montant dû par un propriétaire à l'Association des Copropriétaires, à titre de charges, provision sur charges, contribution au fonds de réserve ou à quelque autre titre que ce soit, et qui ne serait pas payé dans les quinze jours de l'appel de fonds, du décompte individuel ou de la facture sera majoré, automatiquement et de plein droit, sans mise en demeure préalable, d'une indemnité forfaitaire et irréductible de 15 % de la somme impayée à l'expiration du délai précité et, au surplus, d'un intérêt de retard calculé au taux de 12 % l'an ».

6. Dossier entretien des installations privatives de chauffage (Bulex).

Les copropriétaires qui n'ont pas encore souscrit de contrat d'entretien individuel avec BULEX doivent le faire et envoyer l'attestation d'entretien de leur chaudière au syndic.
Ce point est voté à l'unanimité des voix, sans abstention, ni vote contre.

7. Information concernant le nouveau jardinier.

Un nouveau jardinier a été choisi par le comité. Ce changement permet une économie de 7.000 €/an.



8. Explication du dossier travaux et finitions des Etablissements Louis De Waele.

Le comité a dressé la liste des malfaçons à résoudre par les Est De Waele.

L'assemblée donne mandat au comité pour entamer une action contre les Est De Waele si nécessaire.

Il y a quelques mois, un début de solution a pu être observé avec les Ets De Waele (entreprise reprise par un groupe français), mais les choses semblent stagner depuis lors.

Les problèmes privatifs et communs doivent être scindés.

Un gros problème reste néanmoins en suspens : la ventilation au dessus des fenêtres dans les appartements.

Si les dossiers n'évoluent pas favorablement d'ici fin juin, les Ets Jazy prendront les choses en main.

9. Rappel des règles de savoir vivre en copropriété.

Monsieur Jeanmart rappelle l'importance des règles de savoir vivre et de respect des biens de la copropriété.

Un avis sera placé dans les valves et distribué dans les boîtes à lettres.

L'ordre du jour étant épuisé, le président lève la séance à 20h50

Le PV original est contresigné par les propriétaires encore présents.

Pour l'ACP PARC
Patel Immo SPRL Syndic
P.ELLEBOUDT Gérant



Rue Robert Boisacq 9D - 1330 Rixensart
RPM Nivelles - TVA BE : 0891096636 IPI/BIV : 101 749 RC & CAUT AG 99552646
E-mail : info@patelimmobelgium.be Tél. : 02/652.13.57 Fax : 02/652.13.67



INSTITUT PROFESSIONNEL
DES AGENTS IMMOBILIERS
BEGELENDE INSTITUUT VAN
VASTGOEDAKADEMIËNS