



Office de Gestion immobilière

Syndic de Copropriétés

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES de la Résidence MARIE-ANTOINETTE du 11 juin 2014.

La séance est ouverte à 18h00 au centre culturel Everna « Le Foyer », rue Saint Vincent 30 à 1140 Bruxelles.

L'assemblée étant composée de 7163/11000^{ème} et 21 propriétaires sur 34 étant présents ou représentés, l'assemblée est valablement constituée. Les personnes présentes ont signé la liste de présence à l'entrée et communiqué s'ils avaient éventuellement des procurations.

L'ordre du jour est le suivant :

- 1) Approbation des comptes. Décharge au syndic.
- 2) Travaux :
 - Réparation bardage pignon gauche
 - Réparation dalles garages
 - Plaque « Propriété privée ».
- 3) Rappel Règlement d'Ordre Intérieur (R.O.I.)
- 4) Location emplacement moto.
- 5) Financement de la Copropriété.
- 6) Elections du Conseil des Copropriétaires
- 7) Elections Commissaire aux Comptes.
- 8) Election du Syndic.

Les Copropriétaires décident à l'unanimité que Monsieur MOENS préside la séance, de même les Copropriétaires demandent au Syndic de tenir le rôle de secrétaire et que ce dernier rédige un PV succinct qui sera signé en fin d'AG pour accord par les Copropriétaires encore présents. Toutefois, les Copropriétaires insistent afin que le Syndic dactylographie les parties manuscrites du PV afin d'en faciliter la compréhension.

1) Approbation des comptes. Décharge au syndic.

Avant d'entamer les discussions, le Syndic précise que bon nombre de Copropriétaires ont des petits retards de paiements, que seul quelques dossiers ont de plus gros retard et qu'il a été contraints de déjà mettre un Copropriétaire à la justice, il s'agit de Monsieur et Madame BEN SALAH - MOHAND dont les arriérés dépassaient 4000,00 EUR.

Monsieur CALISKAN doit quant à lui plus de 2000,00 EUR, mais n'est pas encore à la justice, le Syndic attendait l'AG afin que les Copropriétaires décident des suites à donner à ce dossier.

Le Syndic invite les représentants de la Copropriété à faire rapport aux Copropriétaires. Les Copropriétaires décident à l'unanimité que le Syndic mette tout en œuvre pour récupérer les arriérés et qu'il compte ses prestations aux Copropriétaires concernés. Les représentants de la Copropriété précisent qu'il n'y a rien à signaler d'anormal dans les comptes et proposent l'approbation.

Après votes, les Copropriétaires approuvent les comptes à l'unanimité et donnent décharge au Syndic pour la comptabilité et la gestion.

Les Copropriétaires afin de limiter les coûts à l'avenir décident de se charger du nettoyage de l'immeuble par eux-mêmes.

2) Travaux :

- Réparation bardage pignon gauche

Le Syndic revient sur le pignon, gauche qui a subit quelques dégâts lors de l'hiver dernier et présente les devis reçus.

Les Copropriétaires décident à l'unanimité de faire les réparations du bardage pour 890,00 EUR HTVA, et de provisionner éventuellement par la suite pour faire un bardage complet. (ce point sera réabordé lors d'une AG ultérieure si nécessaire).

- Réparation dalles garages

Le Syndic revient suite aux discussions avec les représentants de la Copropriété sur les problèmes de dallages de la surface des garages. Les Copropriétaires décident à l'unanimité de faire réparer les égouts et les dalles à l'entrée (voir avec Monsieur MOENS) budget 5000,00 EUR à prélever dans le fonds de réserve garage.

Le problème de la Copropriété voisine qui doit accéder à sa façade pour des travaux de bardage est soulevé, les Copropriétaires votent à la majorité, de laisser l'accès à condition qu'un état des lieux avant et après soit effectués à charge de la Copropriété voisine, que la société qui fera les travaux place une bâche, et nettoiera parfaitement le chantier pendant les travaux et après travaux, les

ACP MARIE-ANTOINETTE – n° d'entreprise: 0837 332 902

O.G.I.Syndic sprl – av. H. Liebrecht, 76 bte10 - 1090 Bruxelles

Agréée IPI n°: 503.149 DE VREESE Didier

Tel : 02/428.76.31- Fax : 02/428.76.67 – Mail : ogis@skynet.be

N° Entreprise : 0.430.749.581

Copropriétaires demandent également que la société verse une garantie qui sera reversée après chantier et cela pour s'assurer du respect de ce qui est précité. (Monsieur WALSCHAERT vote contre).

- Plaque « Propriété privée ».

Les Copropriétaires décident à l'unanimité de faire placer une plaque propriété privé (plaque bilingue) à l'entrée des garages, voir avec les membres du Conseil de Copropriété. Les Copropriétaires et le Syndic profitent de ce point pour remercier Monsieur BUEKENHOUT pour l'ensemble de son travail au sein des garages.

Les Copropriétaires décident également à l'unanimité que le remplacement/modernisation de l'électricité des garages sera réétudiée quand le fond de réserve des garages sera suffisant.

3) Rappel Règlement d'Ordre Intérieur (R.O.I.)

Le Syndic rappelle les règles de bases de savoir vivre en Copropriété, il rappelle ce qui est admis et ce qu'il ne l'est pas.

Les Copropriétaires mandatent les membres du Conseil du Copropriété afin de finaliser le Règlement d'Ordre Intérieur (R.O.I) et de l'afficher à l'immeuble et de la faire suivre aux Copropriétaires afin qu'ils remettent entre eux à leurs locataires éventuels.

4) Location emplacement moto.

Ce point a été mis à l'ordre du jour, suite à la demande de certains Copropriétaires. Le Syndic rappelle qu'il est interdit à tout véhicule de se garer dans les espaces communs des garages.

Certains Copropriétaires proposaient d'envisager d'aménager un emplacement qui pourrait être loué au bénéfice de la Copropriété, après discussions et votes, les Copropriétaires décident à l'unanimité de faire placer un emplacement et de le mettre en location prix 50,00 EUR/mois (à un Copropriétaire de l'immeuble ou des garages).

5) Financement de la Copropriété.

Vu le retard de certains Copropriétaires, les Copropriétaires rappelle l'application des clauses pénales suivantes :

« Le Copropriétaire qui n'aura pas versé à l'échéance ses charges (de Copropriété) se verra appliquer une majoration de sa dette de 15% à titre de pénalité. En outre, il se verra appliquer des intérêts moratoires calculés prorata temporis au taux annuel de 12%.

L'ensemble de ces majorations et intérêts seront portés au crédit de Fonds de Réserve de Copropriété après déduction du solde de frais éventuels. »

Les Copropriétaires décident également que tous frais engendrés pour la récupération d'arriérés resteront à charge du propriétaire en contentieux (avocats, huissiers, syndic,...). Le Syndic rappelle les frais engendré au niveau de la gestion de la Copropriété :

- Un rappel simple → 12,50 EUR
- Un rappel recommandé → 20,00 EUR plus les frais du recommandé
- Un dossier mis à l'avocat → forfait de 300,00 EUR par an et par dossier.

Les Copropriétaires des garages votent à l'unanimité de continuer les appels de la même façon, à savoir, 1750,00 EUR/trimestre pendant 4 trimestres supplémentaires, un appel reste encore à faire de l'exercice précédent.

Les Copropriétaires des appartements votent à l'unanimité de continuer les appels de la même façon, à savoir, 1750,00 EUR/trimestre pendant 4 trimestres supplémentaires, un appel reste encore à faire de l'exercice précédent.

6) Elections du conseil des Copropriétaires.

Le Syndic et les Copropriétaires remercient les membres du Conseil de Copropriété pour leur investissement et leur dévouement au sein de la Copropriété,

- Monsieur BUEKENHOUT contact pour les garages

- Monsieur MOENS et Monsieur OZOKCU contact pour leurs immeubles respectifs

Suite à l'appel de candidatures pour la fonction de membre du Conseil de Copropriété, les Copropriétaires votent, à l'unanimité, que les représentants de la Copropriété seront :

- Monsieur BUEKENHOUT contact pour les garages

- Monsieur MOENS et Monsieur OZOKCU contact pour leurs immeubles respectifs

7) Elections Commissaire aux Comptes.

Les Copropriétaires décident à l'unanimité que les représentants de la Copropriété feront cela conjointement, comme actuellement et qu'ils ne souhaitent pas de Commissaires aux Comptes.

8) Elections Syndic.

Après votes, les Copropriétaires élisent à l'unanimité la société Office de Gestion Immobilière Syndic de Copropriétés (OGIS sprl) en tant que Syndic de la Copropriété et marquent leur accord sur les prescriptions légales et contractuelles en vigueur au sein de la Copropriété.

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée est clôturée vers 22h00. Les Copropriétaires signent le PV complété en cours de séance conformément à la loi régissant la Copropriété, mais rappellent au Syndic qu'ils souhaitent que ce dernier dactylographie les parties manuscrites afin d'en faciliter la compréhension. Ce dernier est transmis le 23 juin 2014 aux ayants droits. Sauf remarques endéans les délais légaux, il est considéré comme conforme aux discussions lors de l'assemblée générale.


DE VREESE D.,
Directeur,

ACP MARIE-ANTOINETTE – n° d'entreprise: 0837 332 902
O.G.I.Syndic sprl – av. H. Liebrecht, 76 bte10 - 1090 Bruxelles
Agréée IPI n°: 503.149 DE VREESE Didier
Tel : 02/428.76.31- Fax : 02/428.76.67 – Mail : ogis@skynet.be
N° Entreprise : 0.430.749.581