

PROPERTY CONSULTING

Association des copropriétaires
« Parc Saint-Exupéry » BLOC I
A 1140 EVERE
N° d'entreprise : 0832.991.557

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 09 OCTOBRE 2014

L'an deux mii quatorze, le 09 octobre, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de l'ACP « Parc Saint-Exupéry BLOC I » Sise Avenue de l'Optimisme 91-93-95 à 1140 Evere se sont réunis en assemblée générale extraordinaire dans la salle « EPIPHANIE » Sise Rue de Genève 470/B à 1030 Schaerbeek. Les convocations ont été adressées par le syndic judiciaire suivant les délais légaux. La séance est ouverte à 18h45.

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 :

VERIFICATION DES PRESENCES

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

Les 83 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 158 forment 1641,5 / 3.000 èmes 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.

1^{ERE} RESOLUTION : NOMINATION DU PRESIDENT ET DU SECRETAIRE DE LA SEANCE DU 09.10.2014

Président :

Il est proposé de nommer Mr LEONARD président(e) de la présente réunion. L'assemblée générale passe ensuite au vote : A l'unanimité des propriétaires présents et représentés il est décidé de nommer Monsieur LEONARD président de l'assemblée générale de ce jour.

Secrétaire :

Il est proposé que le syndic Property Consulting sprl, représenté par Madame Anne-Marie BUSIN assure le secrétariat. L'assemblée générale passe ensuite au vote : A l'unanimité des propriétaires présents et représentés il est décidé de nommer Property consulting sprl, secrétaire de l'Assemblée Générale de ce jour.

2^{EME} RESOLUTION : LE SYNDIC ET L'AVOCAT DE L'ACP FERONT UN POINT DE SITUATION POUR CE QUI ATTRAIT AUX AFFAIRES JURIDIQUES DE L'ACP ET A LA SITUATION ACTUELLE

l'avocat n'a pas pu être présent ce soir.

Le syndic donne lecture de l'ordonnance du Juge de Paix de, de courriers et répond ensuite aux questions des copropriétaires sur ce dossier.

3^{EME} RESOLUTION: MISE A JOUR DES STATUTS DU BLOC I

Le syndic rappelle aux copropriétaires que les statuts de la copropriété devaient être mis en conformité pour le 31.08.2014. Malheureusement, la copropriété n'a pas entamé les démarches nécessaires en ce sens.

Actuellement, Maître MOSTIN et WAHL travaillent sur la refonte des Actes de base des Bloc II et III ainsi que sur le Parc. Le syndic propose à l'assemblée générale de mandater également Maître MOSTIN et WAHL. Le futur conseil de copropriété et le syndic se chargeront de superviser cette adaptation.

Une fois toutes les modifications effectuées, le projet final sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale statutaire de 2016.

L'assemblée générale passe ensuite au vote : A l'unanimité des propriétaires présents et représentés il est décidé d'accepter cette proposition.

4^{EME} RESOLUTION: MISE A JOUR DES STATUTS DU PARC – NOMINATION D'UN GROUPE DE TRAVAIL POUR LA REFONTE DES STATUTS DE L'ACP

(Le syndic explique avoir déjà rencontré le syndic judiciaire des blocs II et III ainsi que leurs mandataires. Il a été décidé dans un premier temps de travailler en petit comité Bloc par Bloc sur la refonte des servitudes et des actes de base, tout en trouvant des convergences avec les autres bloc et de présenter ces propositions aux AGO respectives de chaque Bloc.

Il a été décidé de conserver Maître MOSTIN et WAHL pour la refonte des Actes de base vue leur expertise desdits Acte de Base et leur travail précédent sur ce dossier. Il est proposé que le conseil de copropriété supervise également.

L'assemblée générale passe ensuite au vote :A l'unanimité des propriétaires présents et représentés il est décidé d'accepter cette proposition.

5^{EME} RESOLUTION: NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIETE DU BLOC I

3.1. Conseil de copropriété

Il est proposé d'avoir 2 représentants par entrée.

Les candidats au poste de conseil de copropriété sont:

Entrée 95 : candidats : Monsieur HUYS ; Madame M. O'RISSET, Monsieur QUETTIER, Madame EEMAN, Monsieur MOSSELMANS

Entrée 93 : Madame BOLSIUS, Madame DE CRAENE, M. PONCELET

Entrée 91 : Madame VERHOVEN, Madame Philips

L'assemblée générale passe ensuite au vote :

~~vote contre HUYS~~ : Monsieur BENHAIEM, Monsieur MICHEL, Monsieur STEENS, Mme MAURISSEN

~~vote contre PONCELET~~ : Monsieur HUYS, Monsieur BENHAIEM, MICHEL, PHILIPS, PHILIPS PHILIPS.

~~Vote contre QUETTIER~~ : Monsieur MOSSELMANS

~~Vote contre EEMAN~~ : MOSSELMANS

~~Vote contre MOSSELMANS~~ : BOLSIUS, QUETTIER, EEMAN, MAURISSEN, MICHEL, BENHAIEM, ANTOINE,

Les propriétaires ayant reçus le plus de voix sont QUETTIER et EEMAN, suite à quoi HUYS, M. O RISSET et MOSSELMANS accepte de retirer leur candidature. **A l'unanimité des propriétaires présents et représentés il est décidé d'accepter cette proposition.**

6^{EME} RESOLUTION: NOMINATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES DES EXERCICES 2013/2014 ET 2014/2015 DU BLOC I

Le candidat au poste de commissaire aux comptes est Madame EEMAN. L'assemblée générale passe ensuite au vote : A l'unanimité des propriétaires présents et représentés il est décidé de nommer EEMAN commissaire aux comptes.

7.1 Situation des comptes pour la période antérieure au 30.09.2013

7.1.1. Pavillon 1-3 – Approbation des comptes et/ou nomination d'un commissaire aux comptes

Le syndic précise qu'aucune décharge n'est à l'ordre du jour vu la situation actuelle.

Aucune vérification n'a été effectuée pour la comptabilité du pavillon 1 qui précède la mission de Property Consulting.

L'assemblée générale passe ensuite au vote : A l'unanimité des propriétaires moins le vote de Monsieur MOSSELMANS présents et représentés-t-il est décidé de nommer Madame EEMAN vérificateur aux comptes et de postposer l'approbation des comptes.

Madame VERHOOVEN a effectué la vérification des comptes du pavillon 3. Elle n'a aucune remarque à formuler. Des propriétaires affirment toutefois contester des dépenses. Proposition est faite d'approuver les comptes au 30.09.2013 puisque la décharge n'est pas à l'ordre du jour.

L'assemblée générale passe ensuite au vote :

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés moins le vote de Monsieur MOSSELMANS et de Madame DONGMO il est décidé d'approuver les comptes au 30.09.2013.

7.1.2. Pavillon 2 – Approbation des comptes

Madame BOLSIUS a effectué la vérification des comptes du pavillon 2. Elle n'a aucune remarque à formuler. Proposition est faite d'approuver les comptes au 30.09.2013.

L'assemblée générale passe ensuite au vote :

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés il est décidé de d'approuver les comptes au 30.09.2013.

7.2. Situation des comptes pour la période postérieure au 30.09.2013

7.2.1 Situation des comptes de l'exercice 2013/2014 et actions à entreprendre

Le syndic Property Consulting rappelle avoir reçu les documents de GTI à la fin du mois de mars 2014 et ceux de TREVI à la fin du mois de juin.

Le syndic a pu grâce à l'aide propriétaires de chaque pavillon et des concierges, rétablir une liste exact des propriétaires, de leurs lots et de leurs quotités. Les listes transmises par les syndics précédents comportaient de nombreuses erreurs et n'étaient pas conforme à l'Acte de Base de la résidence.

Le syndic explique avoir fusionné la comptabilité des 3 pavillons en une seule, répartie par classe comptable qui distingue les frais communs au bloc et les frais propres aux pavillons. Le syndic a ré-encodé manuellement l'intégralité des factures et des opérations comptables des différents extraits à l'exception de 4 mois d'extraits manquants. Un duplicata a été demandé à la banque. Dès réception, le syndic sera en mesure d'envoyer les rappels.

Dès clôture de la comptabilité du parc, le syndic sera en mesure d'éditer les décomptes 2013/2014.

Le syndic confirme que ses honoraires pour le réencodage de la comptabilité pour la période du 1^{er} octobre à la mi-janvier s'élève à 5.810,00 € soit 2 mois d'honoraires. L'assemblée générale ratifie ces frais.

L'assemblée générale décide à l'unanimité de mandater le syndic afin de récupérer à l'amiable les frais de réencodage, de double facturation d'honoraires de GTI et TREVI et des frais d'avocat auprès des précédents syndics.

Rapport sera fait lors de l'assemblée générale statutaire de 2015. La copropriété se réserve le droit d'entamer des procédures juridiques à l'encontre des précédents syndics au cas où un accord à l'amiable ne serait pas trouvé.

7.2.2. Budget prévisionnel des charges ordinaires et extraordinaire et fixation d'une provision mensuelle

Au jour d'aujourd'hui en effectuant la somme des montants appelés par pavillon, le bloc appel annuellement 363.713,50 €. Le syndic informe les copropriétaires que pour l'exercice 2012-2013, le supplément de 55.953,96€. Proposition est faite de passer le budget à 440.000,00 €.

Le tableau des provisions mensuelles par propriétaire à partir du 1^{er} octobre 2014, à payer le 5 du mois, sera annexé à l'envoi du présent PV. Aucun rappel ne sera envoyé en octobre

L'assemblée générale passe ensuite au vote :

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés il est décidé de d'approuver cette proposition.

7.2.3 Recouvrement forcé des frais communs et charges privatives : proposition est faite d'accepter à titre de procédure de recouvrement annexée à la convocation et qui sera annexée au présent PV

Proposition est faite d'accepter à titre de procédure de recouvrement annexée à la convocation et qui sera annexée au présent PV.

L'assemblée générale passe ensuite au vote : **A l'unanimité des propriétaires présents et représentés il est décidé de d'approuver cette proposition 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^o et 6^o).

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 débitation 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.

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.

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

La gestion du dossier contentieux entraîne à charge du défaillant les frais d'ouverture de dossier s'élèvent à 155,00 € (basis 164.99), outre les frais du dossier qui, annuellement, s'élèvent à 155,00 € (basis 164.99) hors T.V.A. Les rappels adressés périodiquement avant transmission du dossier à l'avocat seront facturés au défaillant à concurrence de 15,00€ pour le 1^{er} rappel par simple pli et de 25,00 € (basis 164.99) pour les rappels suivants par voie recommandée et 50,00 € (basis 164.99) pour les frais de mise en demeure.

8^{EME} RESOLUTION: DOSSIERS TECHNIQUES

a- Emplacement des plaques professionnelles (médecin, kinés ; autres...)

Le syndic explique avoir reçu une demande d'autorisation pour la pose d'une plaque professionnelle sur pied, à l'entrée de l'esplanade de la résidence. Aucune contre-indication urbanistique n'existe au niveau communal.

L'assemblée générale passe ensuite au vote : A l'unanimité des propriétaires présents et représentés il est décidé de d'approuver cette proposition.

S'y conformer

b- Phénomène de pont thermique

Humidité dans certains appartements – Pont thermique

Les problèmes d'humidité sur les murs de certains appartements sont la plupart du temps dus à un phénomène de pont thermique. Il s'agit d'une différence de température entre le mur et la pièce.

Le mur froid attire la chaleur et les vapeurs d'eau ambiante ce qui forme ensuite une condensation à la surface du mur et des moisissures.

Ce phénomène est très fréquent dans les vieux bâtiments vu que les moyens d'isolation de l'époque n'étaient pas aussi performants qu'aujourd'hui et il apparaît généralement lors d'un changement de matériaux tel que le remplacement de châssis par exemple. Moins une pièce est isolée, moins le phénomène est apparent et vice et versa.
Afin de contrer le pont thermique, une isolation par l'intérieur est nécessaire.

Pour tout propriétaire qui souhaiterait tout de même le passage d'une société spécialisée, la demande doit être faite par écrit au Syndic. Le syndic peut alors faire appel à la société ND Detect. Cette dernière passera dans l'appartement concerné afin d'analyser le mur à l'aide d'une caméra infrarouge. S'il s'avère qu'il s'agit bien d'un pont thermique, la facture (+/- 350 €) sera directement adressée au propriétaire concerné.

Les propriétaires devront résoudre ce problème de pont thermique privativement.

L'assemblée générale passe ensuite au vote : A l'unanimité des propriétaires présents et représentés il est décidé de d'approuver cette proposition.

c- Infiltrations des garages via l'esplanade – point de situation des premières investigations

Le syndic explique n'avoir pas remplacé les dalles cassées volontairement. Des premières investigations et sondages menées par une société spécialisée révèle que l'étanchéité est complètement dessuée. Il conviendrait d'enlever complètement le revêtement actuel, de refaire une étanchéité, de remettre une Chappe et d'effectuer une finition à nouveau étanche au niveau de revêtement. Les investigations sont en cours pour obtenir des offres, elles seront soumises à la prochaine AG.

Il est décidé à l'unanimité que des réparations localisées seront effectuées en concertation avec les membres du conseil de copropriété et seront financées par les charges courantes.

9^{EME} POURSUITE DE LA MISSION JUDICIAIRE JUSQU'AU 31.12.2014

Le syndic Property Consulting estime que sa mission judiciaire n'est pas finie et propose à l'assemblée générale de terminer son mandat judiciaire au 31.12.2014 et de débuter une mission ordinaire à partir du 01.01.2015

Le syndic rappelle aux copropriétaires que l'ensemble des contrats seront réactualisés et gérés par un courtier identique qui sera nommé par le syndic.

L'assemblée générale passe ensuite au vote : A l'unanimité des propriétaires présents et représentés il est décidé d'approuver cette proposition.

10^{EME} CHOIX D'UN SYNDIC ORDINAIRE POUR LA PERIODE DU 01.01.2015 AU 31.03.2016 – MANDAT AU CONSEIL DE COPROPRIETE POUR LA SIGNATURE DU CONTRAT

L'assemblée générale décide à l'unanimité de nommer le syndic PROPERTY CONSULTING SPRL (IPI 501.480) syndic ordinaire de la copropriété et ce du 1^{er} janvier 2015 au 31 avril 2016. La rémunération ordinaire du Syndic est fixée à un total mensuel forfaitaire de 2.950 € HTVA pour la copropriété (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.

Cette rémunération ne couvre pas les prestations complémentaires reprises au contrat. 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 forfaits.

La rémunération indexée ne pourra être inférieure à la dernière rémunération due. Il est acté que les honoraires du Parc sont de 1.000,00 € HTVA.

La séance est levée à 22h25

Sont présents à la levée de séances :

J. Chene
Mme Gauthier
Bard

J. Daoust
Lefort

J. Achim

MacLean

Yatocou

J. Miller

J. T. Murray

J. Baetz

J. -