

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES – VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

MAGRITTE – MATISSE – MANET

Goede Herderstraat 60-62-64 Rue du Bon Pasteur – 1140 Evere

Compte bancaire / Bankrekening 8E93 0016 3315 6967 – BIC GEBABEBB

Numéro d'entreprise / ondernemingsnummer : 0850 703 658

Evere, le 13 mai 2014

Concerne : Gestion de la copropriété Magritte – Matisse – Manet

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Statutaire du 13/05/2014

1. Vérification des présences et des procurations, droits de vote et validité de l'assemblée générale

Selon la liste de présences, 29 propriétaires sur 49 sont présents ou représentés (1.926 quotités sur 3000).

L'Assemblée générale peut donc délibérer valablement.

2. Désignation d'un président, de deux assesseurs et d'un secrétaire pour cette assemblée générale

Mme Huybrechts est désigné comme président et M. Tibaut et Mme Teper comme assesseurs. Le syndic est désigné secrétaire.

3. A/ Approbation des comptes (2012 - 2013) et décharge au syndic

Quelques questions sont posées, aussi concernant la période du syndic précédent. Après que le syndic et le commissaire au compte aient répondu aux questions, on passe au vote.

Les comptes 2012 - 2013 sont approuvés avec une majorité absolue. Les nouveaux propriétaires du bien, vendu par M. Ormanci s'abstiennent pour 26/3000èmes. (*nme Becken*)

**B/ Appels trimestriels, appel des fonds de réserve, fonds de roulement et budget
Appels trimestriels**

Vu le montant total de l'année 2012 - 2013, quatre appels de 28.500 EUR sont toujours suffisants pour les frais courants.

Appels fonds de réserve

L'année passée, l'AG a décidé de demander 18.000 EUR par trimestre ceci pendant 8 trimestres (jusque avril-mai-juin 2014).

Concernant les appels pour le fonds de réserve, l'AG décide d'appeler également 18.000 EUR à partir de juillet-aout-septembre 2014 (même montant comme demandé jusqu'à maintenant) et ceci jusqu'au moment que l'AG prendra la décision de changer le montant.

L'AG approuvés avec une majorité absolue. Les nouveaux propriétaires du bien, vendu par M. Ormanci s'abstiennent pour 26/3000èmes. (*nme Becken*)

En marge l'AG limite le montant que le syndic peut utiliser sans décision de l'AG à 2.500 EUR.

Fonds de travail

Le fonds de roulement de 25.155,21 EUR est suffisant pour le moment.

L'AG confirme de ne plus demander des appels supplémentaires pour le fonds de travail en ce moment.

Budget

Afin de répondre aux exigences de la loi de 2010, le budget pour les frais généraux est fixé par poste à la moyenne de 4 ans + 5%. L'AG approuve à l'unanimité.

Prêt bancaire

La banque Belfius est d'accord avec le principe de donner un prêt. En marge, le syndic donne des explications concernant le dossier antennes.

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES – VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS
MAGRITTE – MATISSE – MANET**

Goede Herderstraat 60-62-64 Rue du Bon Pasteur – 1140 Evere

Compte bancaire / Bankrekening BE93 0016 3315 6967 – BIC GEBABEBB

Numéro d'entreprise / ondernemingsnummer : 0850 703 658

4. A/ Prolongation du mandat du syndic

Après délibération, le mandat du syndic actuel, Immo Dominique SPRL, est prolongé à l'unanimité d'un an, au moins jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Statutaire.

B/ Conseil de copropriété et vérificateur(s) aux comptes – (ré) élection

Mme Huybrechts, M. Thibaut et Mme Teper sont candidats pour siéger dans le conseil de copropriété, Mme Becker, Florence est nouveau candidat pour siéger dans conseil de copropriété. Tout le monde est accepté à l'unanimité.

M. Vangenechten n'est plus candidat commissaire aux comptes, l'AG décide de prendre une société externe pour la vérification officielle des comptes, ceci pour un montant maximal de 400 EUR.

5. Approbation des statuts coordonnés suivant la loi de 2010

Après délibération, l'AG approuve à l'unanimité les textes adaptés des statuts coordonnés. Ceci afin de répondre à la loi de 2010. Tout le monde recevra une copie.

Il y a des propriétaires néerlandophones qui demandent une traduction en néerlandais, le syndic fera le nécessaire.

6. Demande d'autorisation d'apposer des inscriptions sur le rez-de-chaussée commercial (à la demande du nouveau propriétaire Mme Becker Florence)

La nouvelle propriétaire donne des explications concernant sa demande de mettre de la publicité (un texte en lettrage sobre très discret) sur la fenêtre de son bien commercial au RDC.

Après délibération, l'AG approuve à l'unanimité cette demande. Donc Mme Becker peut apposer un texte publicitaire sur la fenêtre du RDC commercial.

7. Approbation de travailler avec Hydrojet

Après délibération, l'AG confirme le contrat, pour deux entretiens par an, avec la société Hydrojet à 394 EUR + TVA par entretien, soit 788 EUR + TVA par an.

8. Assurance – Proposition que la copropriété paye la franchise en cas de sinistre « dégâts des eaux, sauf en cas de faute personnelle pour laquelle il y a des preuves.

Afin d'éviter des discussions diverses, la gérance suggère à l'AG de continuer à payer les franchises en dégâts des eaux toujours par l'ACP.

Egalement la partie que l'expert n'accorde pas pour les parties communes est payée par l'ACP. L'excès pour les parties privatives par contre doit être payé par les propriétaires concernés.

Après délibération, l'AG décide de postposer cette décision à l'année prochaine. Entretemps le syndic peut mettre les franchises éventuelles sur un compte d'attente.

On demande de demander un prix pour une assurance pour le CDC et une assurance 'assistance juridique' pour la copropriété.

9. Dossiers juridiques

A/ Procédure contre le syndic précédent – plaidoirie prévu pour le 8/9/2016.

B/ Yildirim

La famille Yildirim a obtenu gain de cause afin de faire annuler la décision de l'assemblée générale concernant l'acceptation des comptes concernant la période de l'ancien syndic.

Ceci surtout parce que le juge estime que la situation n'est pas claire et il y a une responsabilité partagée, aussi dans le chef de la copropriété qui a voulu approuver les comptes. En plus la copropriété doit payer les indemnités de procédures.

Après délibération, l'AG donne mandat au CDC afin de prendre la décision définitive quant à l'appel éventuel.

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES – VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS
MAGRITTE – MATISSE – MANET

Goede Herderstraat 60-62-64 Rue du Bon Pasteur – 1140 Evere

Compte bancaire / Bankrekening BE93 0016 3315 6967 – BIC GEBABEBB

Numéro d'entreprise / ondernemingsnummer : 0850 703 658

C/ Aslan

Mme Aslan a demandé d'envoyer l'affaire au rôle.

D/ Autres dossiers

- N°s de garages : il y a encore des problèmes concernant les n°s de garages. Le syndic demande à nouveau de lui procurer une copie de l'acte d'achat sur lequel figure le n° des garages.
- Plusieurs dossiers ont été prononcés en faveur de la copropriété et plusieurs dossiers sont encore en cours, mais positif pour la copropriété. Le syndic donne des explications.
- On demande de mettre à l'ordre du jour de l'AG de l'année prochaine le point suivant : « Demander lors d'une procédure en justice contre un propriétaire avec des retards de paiements, un montant de 15% sur le montant des arriérés avec un minimum de 500 EUR. »

10. Travaux effectués et à effectuer

A/ Travaux de toiture – rénovation complète de la toiture en cours.

On donne des explications sur ce dossier. Le délai d'exécution dépend e. a. des circonstances climatologiques.

B/ Rénovation / modernisation des ascenseurs (le n° 62 déjà partiellement adapté) + cage ascenseurs

Dossier en cours. En attente de l'offre définitive d'Otis. On mandate le CDC de prendre la décision si c'est nécessaire de travailler avec un expert ou de demander d'autres offres auprès d'autres sociétés.

Le CDC suit donc ce dossier ensemble avec le syndic afin de pouvoir prendre les décisions endéans les nouveaux délais légaux.

C/ Rénovation des terrasses + façades

Comme déjà mentionné, il s'agit du dossier le plus complexe mais lequel n'est pas prioritaire. Le dossier a déjà été préparé partiellement.

On donne des explications en fonction de l'offre pour la façade arrière – budget 210.000 EUR + TVA, mais il n'est presque pas possible de faire ces travaux sans cahier de charges.

Vu la situation actuelle, l'AG décide de ne rien faire pour le moment dans ce dossier.

Le point sera à nouveau mis à l'ordre du jour l'année prochaine.

D/ Autres travaux

Voir l'année prochaine.

11. Dossier façade voisin – nouvelle construction

Nous avons reçu le message comme quoi le bâtiment à côté de Magritte – Matisse – Manet sera abattu complètement et qu'une nouvelle construction sera mise en place. Il est donc nécessaire d'attendre la fin des gros œuvres du nouveau bâtiment avant de mettre un nouveau bardage sur la partie du mur qui restera libre. Le syndic attend les informations définitives.

12. Accès aux parties communes

Il faut que chaque habitant reçoive les clés des locaux communs. Ceci peut être organisé par l'intermédiaire de M. Tibaut. L'AG est d'accord.

13. Règlement d'Ordre Intérieur

Le CDC va proposer un projet de ROI l'année prochaine.

M. Vandezande

Mme Huybrechts

Mme Teper

