

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

Evere, le 03 septembre 2014

Concerne : Gestion de la copropriété Magritte – Matisse - Manet
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 03/09/2014

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

Selon la liste de présences, 28 propriétaires sur 50 sont présents ou représentés (1.993 quotités sur 3.000).

L'Assemblée générale peut donc délibérer valablement.

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

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

3. Dossiers juridiques (voir aussi document en annexe):

A/ Statut du jugement du 26/3/2014 (annulation par Yildirim de la décision de l'AG concernant l'approbation des comptes 2008-2009, 2009-2010 et 2010-2011) + explication par Maître Tordoir.

Maître Tordoir donne des explications. Une deuxième procédure est d'ailleurs lancée et passera en justice le 27/09/2014.

B/ Position de l'AG concernant ce jugement dans le dossier Yildirim

Suite à l'explication de Maître Tordoir, l'AG décide ce qui suit :

Sous toute réserve et sans reconnaissance préjudiciable concernant la mise en cause de la responsabilité de l'ancien syndic, Agesyn et les actions judiciaires pendantes, l'AG décide à l'unanimité, de ne pas aller en appel contre la décision du juge de paix (décision qui annule la décision de l'AG concernant l'approbation des comptes des années d'Agesyn).

La prochaine AG devra à nouveau approuver les comptes des années concernés.

C/ Dossier Dekerk

On est en procédure de vente forcée sur saisie immobilière. Actuellement la procédure se poursuit (vente forcée), phase finale d'exécution.

D/ Dossier Aslan

Tout est payé, sauf l'appel de 19/07/14 (€610). L'ancien dossier est mis en attente. Dans le nouveau dossier, l'huissier a reçu un payement de €690.

E/ Dossier Agesyn

Dans l'autre dossier l'ACP a gagné contre Agesyn, mais Agesyn est allé en appel. Le plaidoyer de l'appel aura lieu le 08/09/14.

Dans un premier temps, l'ACP a été condamnée à payer des frais d'indemnités de procédures de €1.210 dans ce dossier. Ce montant a été payé.

F/ Van Heeswijck

Nous attendons une réponse.

G/ Ormanci

La somme principale est payé, mais non les frais extraordinaires (€901,69).

Syndic(us) : Immo Dominique B.V.B.A. - Erkend Vastgoedmakelaar B.I.V. - Agent Immobilier agréé I.P.I. 207379

Van Eyckstraat, 43 - 1800 Vilvoorde - T.: 02/756.52.00 - F: 02/756.52.09 - vastgoed@immo-dominique.be - www.immo-dominique.be

BTW / TVA: BE 0466.236.834 - RPR Brussel - Dexia: 068-2289330-60 - Fortis: 230-0218930-21 - Derden - Tiers: 001-3983209-77

Waarborgorganisme – Organisme de caution: Fortis AG NV (0079) – 1000 Brussel – Nr. 03/99.519.807

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

I/ Jadot

Dossier en cours.

J/ Hue Ann

Procédure est arrêtée et sera pris en charge de l'ACP (€416,11).

K/ Dossiers clôturés : Jans, Murenge

L/ Clause pénal : 15% en cas d'un dossier juridique (texte Tordoir)

M. Tordoir donne des explications

Voir texte dans le document de Maître Tordoir en annexe.

Après délibération, l'AG approuve les textes proposés, ceci à l'unanimité.

4. A/ Dossier toiture (explication)

On donne des explications sur ce dossier. Les travaux à la toiture sont terminés entre-temps. La réception est prévue pour le 23/9/2014.

B/ Demande d'autorisation afin de pouvoir prévoir la même terrasse au penthouse du 60 qu'au penthouse du 62, sous réserve de l'acceptation par l'urbanisme.

En plus, l'éventuel aménagement de la terrasse doit se faire au risque et péril des propriétaires du penthouse du 60.

La présidente et les propriétaires concernées donnent les explications quant à la demande d'autoriser la terrasse au penthouse du 60. Après délibération, l'AG décide de donner l'autorisation aux propriétaires du penthouse du n° 60 d'installer la même terrasse que celle qui existe à côté du penthouse du n° 62.

Non : Hujoel – de Lange (94)

Oui : les autres propriétaires présents

C/ Balustrades penthouse 60 (explication en fonction de l'acte de base) – compromis concernant les frais de la mise en place des balustrades, qui doivent être communes par après

Après délibération, l'AG décide que l'achat et la mise en place des balustrades peut se faire, 50 % à charge des propriétaires du penthouse du n° 60 et 50 % à charge de l'ACP. Les balustrades du penthouse seront incorporées dans les parties communes par après.

Non : Hujoel – de Lange (94) et Clément, Nadine (93) et Teper, Nathalie (62)

Oui : les autres propriétaires présents

5. A/ Dossier antennes – statuts

Le dossier des antennes est conclu. Les antennes de deux opérateurs seront installé sur le toit avec un gain de +/- €7.500 par an par opérateur. Le placement des antennes d'un des opérateurs commence le 15 septembre 2014.

B/ Immeuble : Explications concernant les travaux nécessaires, architecte, cahier de charges, offres de prix et planification travaux

Comme déjà soulevé, il y a quelques années, plusieurs gros travaux deviennent urgents.

P. ex. les travaux de terrasses, lesquels sont estimés à une moyenne de 10.000 EUR par appartement. Il est donc indispensable de continuer à épargner de l'argent afin de pouvoir faire face à ces travaux dans un délai maximal de 5 ans.

Ceci veut dire que chaque appartement devrait épargner +/- 500 EUR par trimestre pendant 5 ans.

Il nous a été demandé d'insister là-dessus, puisqu'il s'agit de la responsabilité de l'ACP.

En plus il y a les ascenseurs, les chaudières, etc.

On a voulu conscientiser tout le monde encore une fois concernant de ces faits.

Syndic(us) : Immo Dominique B.V.B.A. - Erkend Vastgoedmakelaar B.I.V. - Agent Immobilier agréé I.P.I. 207379

Van Eyckstraat, 43 - 1800 Vilvoorde - T.: 02/756.52.00 - F: 02/756.52.09 - vastgoed@immo-dominique.be - www.immo-dominique.be

BTW / TVA: BE 0466.236.834 - RPR Brussel - Dexia: 068 2289330-60 - Fortis: 230-0218930-21 - Derden - Tiers: 001-3983209-77

Waarborgorganisme – Organisme de caution: Fortis AG NV (0079) – 1000 Brussel – Nr. 03/99.519.807

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

Eventuellement on peut demander un prêt sur base des revenus des antennes.

A la prochaine AG on vous présentera un planning de tous les travaux avec les possibilités, la nécessité d'un architecte, etc.

C/ Situation financière actuelle de l'ACP : fonds de réserve et fonds de roulement + situation des comptes au 03/09/2014

Le dernier bilan provisoire montre les chiffres suivants :

Compte	Débit	Crédit
100000 - Fonds de roulement		25.155,21
100100 - Fonds de réserve		225.029,74
100200 - Réserve différences d'arrondi	0,17	
100210 - Réserve intérêts et frais de banque		281,05
120000 - Provisions pour gros travaux		14.000,00
300020 - Stock de clés		11,00
300030 - Stock de télécommandes	302,50	
400000 - Propriétaires	64.508,94	
440000 - Fournisseurs		2.401,35
499000 - Sinistres en attente	5.678,66	
499120 - Compte d'attente réponses aux Notaires en cas de vente		1.381,00
499900 - Compte d'attente	1.244,63	
530000 - Banque compte à terme	62.582,07	
550010 - Banque compte à vue nouveau	69.825,32	
570000 - Caisse	250,00	
Perte	63.867,06	
Solde	268.259,35	268.259,35

Vu qu'il y a déjà pour un montant de 60.000 EUR de factures payées à Vimar, il y a encore 165.000 EUR dans le fonds de réserve dès que tous les propriétaires auront tout payé.

6. Coupe du chauffage durant les mois d'été + isolation des tuyaux dans la chaufferie (explications)

Après délibération, l'AG décide de couper le chauffage durant les mois d'été (juillet et août). Le devis pour l'isolation des tuyaux sera joint au rapport afin de décider lors de la prochaine AG.

7. Placement d'un adoucisseur d'eau

Il y a déjà plusieurs offres de disponible. L'AG décide après délibération, de donner mandat au CDC afin de prendre la décision finale pour un montant maximum de 6.000 EUR + TVA.

8. Achat de deux valves de communication (prix Immo Plaquettes : 74,80 € hors TVA + placement)

Déplacement + pose est de €40 HTVA. Envoi par courrier est de €10. Après délibération, l'AG décide d'acheter deux valves chez Immo Plaquettes et de faire le placement eux-mêmes.

Syndic(us) : Immo Dominique B.V.B.A. - Erkend Vastgoedmakelaar B.I.V. - Agent Immobilier agréé I.P.I. 207379

Van Eyckstraat, 43 - 1800 Vilvoorde - T.: 02/756.52.00 - F: 02/756.52.09 - vastgoed@immo-dominique.be - www.immo-dominique.be

BTW / TVA: BE 0466.236.834 - RPR Brussel - Dexia: 068-2289330-60 - Fortis: 230-0218930-21 - Derden - Tiers: 001-3983209-77

Waarborgorganisme – Organisme de caution: Fortis AG NV (0079) – 1000 Brussel – Nr. 03/99.519.807

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

9. A/ Rentokil – contrat éradication

Après délibération, l'AG décide d'accepter le contrat de Rentokil.

B/ Placement de piques contre les pigeons (sur la lampe de rue et raques à volets sortantes)

Après délibération, l'AG décide de donner mandat au conseil de copropriété de demander des offres et de commander les travaux pour un montant limité à 10 EUR + TVA le mètre courant.

10. A/ Changement de société de nettoyage

L'AG parcourt les offres et décide de donner mandat au CDC de faire le choix définitif.

B/ Explications concernant l'enlèvement d'encombrants

Tout le monde peut faire enlever 2m³ par 6 mois. Si on laisse tout dans les communs, l'ACP est obligé de faire évacuer le tout par une société payante.

11. Points divers :

A/ Contrôle de la comptabilité par un expert comptable indépendant

A titre d'information, il apparaît que le budget qui a été voté pour la somme de 400 EUR n'est pas réaliste. Au vu des devis reçus, il faut prévoir un budget de 800 à 1.000 EUR. Le syndic prendra les mesures conservatoires qui s'imposent et ce pour préserver les intérêts de l'ACP, vue l'absolue nécessité d'avoir un contrôle externe.

Le budget réel sera soumis à la prochaine AG statutaire.

B/ Problèmes poubelles :

Un nouveau contrat a été conclu auprès de Bruxelles Propreté afin d'éliminer les problèmes avec les poubelles, coté du 60-62, ceci pour quatre conteneurs, loués auprès de BP. Le grand conteneur coté du 64 restera utilisé.

C/ Construction à côté du 60 :

Suivant les informations dont nous disposons, le bâtiment à côté sera complètement remplacé par une nouvelle construction. Suite à cela, il ne sera plus nécessaire de remplacer les tuiles de couverture sur le mur mitoyen.

D/ Débouchage des tuyaux

On a e. a. trouvé des lingettes dans les tuyaux. On demande à tout le monde de faire attention et d'aviser leurs locataires.

M. Vandezande

Mme Teper

Mme Huybrechts

M. Tibaut

ACP Magritte Matisse Manet

MT 4322 (ACP MM c. ASLAN)

- 14/05/2013 : Citation lancée par Madame Aslan (avocat : Frédéric Nimal) selon sa version pour un « sinistre » de 2008 concernant un dégât des eaux. Réclamation de la somme en principal de 20.900€ et mise en cause de la RC de l'ACP.
- 29/05/2013 :Audience d'introduction : changement de langue + remise à un mois afin de vérifier le dossier assurance (LA BALOISE)
- 19/06/13 : Audience de remise
- 4/09/13 : audience de remise
- 5 /12/2013 : audience de remise
- 18/04/14 : Rédaction de conclusions déposées au greffe et transmises.
- 8/05/14 : audience : date relai
- **Affaire actuellement au rôle (partie Aslan n'ayant pas conclu en réponse)**

MT 4447 (ACP MMM c. VANHEESWYCK)

- 27/08/13 : recherche de l'huissier concernant la matrice cadastre et registre national.
- Rédaction du projet de citation pour récupérer les charges impayées.
- 09/09/13 : transmission de citation à l'huissier LABRANCHE pour récupérer les quotes-parts dans les charges communes (5.758,57 euros)
- 20/06/14 : Rappel adressé à l'huissier pour savoir quelles sont les suites dans le dossier.
- 03/09/2014 : rappel à huissier et demande de décompte actualisé.

MT 4442 (ACP MMM c. DEKERK-HEYMANS)

- 12/09/13 : citation initiale : charges communes impayées (8.463,87euros).
- 25/09/13 : Jugement sur la somme de 8.463,87€ + clause pénale 1.269,58€ + dépens 794,06€ et intérêts.
- 5/02/14 : Jugement mis à l'exécution - Commandement préalable à saisie immobilière exécution.
- 09/ 04/14 : Notification d'un Acte de refus de transcription de saisie car une saisie exécution immobilière a déjà été transcrise en date du 16/10/13 à l'encontre de Monsieur DEKERK par la banque RECORD.
- 23/06/14 : Lettre recommandé à la banque RECORD pour subrogation au créancier saisissant.
- 9/07/14 : Réponse de la banque RECORD : elle continue sa procédure de saisie et qu'elle dépose une nouvelle requête pour la désignation d'un autre notaire que maître Frédéric Berg.
- 29/07/14 : Notification du décompte global de 17.283,26 euros.
- Procédure à suivre dans le cadre de la vente forcée.

MT 4446 (ACP MMM c. ORMANCI)

- 5/09/13 : citation pour arriérés de charges communes

- 9/10/13 : jugement : condamnant à 7257,64 euros pour arriérés de charges communes + clause pénale + dépens + intérêts
- 28/10/13 : Plan d'apurement : paiement de 500 euros par mois à dater du 05/11/13 ainsi de suite tous les 5 du mois jusqu'à apurement de la dette, à payer en plus de nouveaux décomptes trimestriels à échoir.
- Termes et délais pas respectés
- Mise à l'exécution du dossier (commandement – saisie immobilière 9/04/2014)
- 26/06/14 : demande de suspendre la procédure d'exécution – vu mise en vente appartement
- 27/06/14 : entretemps l'huissier a exercé un acte de commandement immobilier à notre client pour un montant de 342,02 euros.
- Dossier en attente des instructions de l'ACP

MT 4443 (ACP MMM c. JADOT)

- 25/09/14 : citation pour arriérés de charges communes
- Nombreuses audiences de remise : (problématique d'erreur dans identification du lot)
- Affaire renvoyée au rôle : en attente d'éclaircissements

MT 4882 (ACP MMM c. ASLAN YETER : charges impayées)

- 16/07/14 : citation pour arriérés de charges communes (6.406,15€)
- 27/08/2014 : Audience d'introduction – remise
- 24/09/2014 : Audience attendue pour prendre jugement

MT 4445 (ACP MMM c. MURENGE : charges impayées)

- 9/10/13 : citation pour arriérés de charges communes
- 9/10/13 : jugement : condamnant à 3.759,30 euros pour arriérés de charges communes + clause pénale + dépens + intérêts (= 5.458,70€)
- Apurement de la dette : subsiste un solde de frais de 606,92€

MT 4881 (ACP MMM / Allard octavie - Hoeven Pierre : charges impayées)

- Citation pour charges impayées (1.172,16€ en principal)
- 16/07/2014 : Audience – jugement pris
- Versements intervenus
- 2/09/2014 : Rappel de paiement pour le solde: en cours

MT 4460 (ACP MMM / Yildirim Kazan)

Explication en AG

MT 4883 (ACP MMM / Yildirim Kazan : charges impayées)

- Citation pour charges impayées (6.406,15€ en principal)
- Transmis à huissier 30.06.2014

Article- Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de 15 jours, encourt de plein droit et après mise en demeure, une indemnité équivalente à 15% de la somme impayée, et ce sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts. En outre les sommes impayées porteront intérêts moratoires à dater de leur échéance et calculés au taux de 12% l'an.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, peuvent être poursuivis en justice par le syndic.

Le syndic peut en outre réclamer une somme complémentaire de huit euros au premier rappel, de douze euros au deuxième rappel, de vingt-cinq euros à la mise en demeure. Il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen du fonds de roulement, lequel doit demeurer intact.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de mai deux mille quatorze.

En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celle(s)-ci sur base de la formule :

indemnité de base multiplié par index nouveau

index de départ.

L'indice nouveau sera celui du mois précédent celui où la sanction doit être appliquée.

Article- Recouvrement des charges communes

Le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

- à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, cession des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils sont défaillants envers la copropriété.

Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui aura donné quittance.

c) à réclamer aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes, à titre de provision.

Tous les copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

Article Clause de solidarité

En cas de division du droit de copropriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, les intéressés sont solidairement tenus au paiement des charges communes à l'égard de l'association des copropriétaires, et sauf convention contraire expresse et écrite, il n'appartient pas au syndic d'établir la répartition ou la ventilation desdites charges entre les intéressés.

