



Syndic d'immeubles 02/609 04 00
Régisseur de biens 02/609 04 01
Vente & Location 02/609 04 02
Assurance & Crédit 02/609 04 03

Real Estate Services
www.igb.be

IGB S.A
Rue Colonel Bourg, 127 bte 13 | 1140 Bruxelles
www.igb.be | info@igb.be
TVA BE 0479 009 952 | RCB 663 056 | IPI 506 267

**Copropriété Résidence « Parc O'Bourg »
Rue Colonel Bourg 150-152A-152B à 1140 Bruxelles
Procès-verbal d'Assemblée Générale Extraordinaire**

Date : 13 mai 2014 à 18h30

Lieu : Salle Polyvalente, rue Colonel Bourg 127-129 à 1140 Evere

Participants :

Propriétaires	Quotités	Présents	Représentés	Absents
ALAOUI-HEUTS	550	0	550	0
ALBERT	990	990	0	0
BAYI	995	995	0	0
B.C.C.	120	0	0	120
BOOST	60	60	0	0
BOOST-LESOILE	1210	1210	0	0
BOURDEAUX	990	990	0	0
BOURGUIGNON-KESENNE	1340	1340	0	0
CASANOVA PAEZ-BETBESE DOBANO	1220	1220	0	0
CHARH	1015	0	0	1015
CHIEM	1280	1280	0	0
COLE	740	0	0	740
D'HAEYER	1000	0	0	1000
DEMOLIN	1025	0	1025	0
DEWILDE	1275	1275	0	0
GERVAIS	1080	0	0	1080
GODFROID	1470	0	0	1470
GONZALEZ	1000	1000	0	0
HARRIS	1275	0	1275	0
KEERENS	680	0	680	0
KELCHTERMANS	1005	1005	0	0
LEPAGE	735	735	0	0
LEVEQUE	680	0	0	680
LODARIOOR-SQUIFLET	940	940	0	0
LOUIS-DE CLERCCKE	705	0	0	705
MASHAI-CALMARZI Maghaddam	60	0	0	60
MASHAI Mohammed	1210	0	0	1210
PARVULESCU	995	995	0	0
PAUWELS-VEZANT	1280	0	0	1280
PETROVIC-AGHANNOU	1150	1150	0	0
PONTIKAS	810	810	0	0
PREUD'HOMME	1485	0	0	1485
PUTZU	1020	1020	0	0
RANCOVIC-POPOVIC	1320	0	0	1320
RASQUIN-HUART	1220	0	1220	0
SAKAMONA	1275	0	0	1275
SETI NOME	830	0	0	830
SAGHAFI	1280	0	1280	0
SMEESTERS	1205	1205	0	0
VAN VELSEN	480	0	0	480
WOUTERS	1000	1000	0	0
TOTAL	40000	19220	6030	14750

1. Intérêts de retard.

Toute somme non payée dans les 30 jours de l'appel de fonds ou de l'expédition des charges est de plein droit et sans mise en demeure préalable, productive d'intérêts au taux de 12 % l'an à partir de la date d'exigibilité, jusqu'au paiement intégral.

2. Clause pénale conventionnelle.

À défaut de paiement de la quote-part des provisions, appels de fonds, charges ou toute autre somme due à l'ACP, dans la quinzaine de la lettre de rappel adressée par le Syndic, tout copropriétaire défaillant sera redevable de plein droit et sans mise en demeure préalable, pour les frais occasionnés par ce retard de paiement d'une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente à 15 % du montant demeuré impayé, avec un minimum de 100 €, sans préjudice des intérêts de retard et de toute condamnation prononcée contre lui.

3. Frais de gestion des dossiers d'arriérés de charges dues par le Syndic.

La gestion du dossier contentieux entraîne à charge du copropriétaire défaillant des frais administratifs d'ouverture du dossier de 125 € HTVA, les rappels adressés avant transmission du dossier à l'avocat étant en outre facturés à titre privatif à concurrence de 15 € pour le 1er rappel par simple pli, et ensuite 25 € pour rappel par voie recommandée.

Confirmation de la mise en demeure par notification d'Huissier de justice, avant de recourir à l'avocat (+/- 50 €).

L'Assemblée Générale vote à l'unanimité en faveur de cette nouvelle procédure de recouvrement de créances.

d). Explication de la procédure en cas de facture de propriétaire avec solde créditeur.

Si un propriétaire a un solde créditeur à la fin de l'exercice, ce solde créditeur sera automatiquement déduit de la prochaine facture qui sera envoyée.

Mais lorsqu'un propriétaire vend son appartement et que son décompte **final** présente un solde créditeur (en sa faveur), le Syndic effectuera le remboursement du montant à récupérer pour solde de tous comptes.

Point 4 **Elections statutaires**

a). Conseil de Copropriété. Démission de Madame DEWILDE et appel à candidatures. Proposition d'Elena BETBESE.

Madame DEWILDE démissionne du Conseil de Copropriété. Elle est remerciée par l'Assemblée pour les services rendus durant sa mission.

L'Assemblée élit, à l'unanimité, le Conseil de Copropriété, pour un mandat se terminant à la date de l'Assemblée Générale Statutaire de l'an prochain, dans la composition suivante :

- **Madame LESOILE, Assesseur**
- **Madame BETBESE, Assesseur**
- **Monsieur BAYI, Assesseur**

Madame DEMOLIN, en tant que Vérificatrice aux Comptes, sera invitée aux réunions du Conseil de Copropriété.

b). Vérificateur aux Comptes

L'Assemblée nomme, de plus, ne faisant pas partie du Conseil de Copropriété :

- **Madame DEMOLIN**
- **Madame Bourguignon**

Point 9**Ventilation : souscription d'un contrat d'entretien.**

L'Assemblée donne mandat à l'unanimité au Conseil de Copropriété pour demander prix et souscrire un contrat d'entretien de la ventilation de l'immeuble.

Point 10**Servitude de passage côté droit du jardin et modification de l'emplacement de la grille : vote pour autoriser la propriétaire à placer une barrière pour éviter les effractions.**

Ci-dessous les projets d'aménagement de la partie privée de Madame BOURGUIGNON (rez 152A0D) côté bloc A :

- Aménagement d'une clôture et de sa barrière côté rue.
- Aménagement d'un gazon.

Raisons de l'aménagement :

- La mise en place de la clôture côté rue permet d'empêcher les vols et effractions aux fenêtres du rez-de-chaussée (infraction déjà commise en 2012 – fenêtre cassée et vol).
- Grâce à l'enlèvement des buissons, le passage du jardinier est facilité (il ne passe plus par la servitude depuis un moment car n'a pas de place).
- La mise en place d'une barrière dans la clôture permettra au jardinier d'avoir un accès plus aisément à la servitude.
- Souhait d'aménagement identique aux autres habitants des rez-de-chaussée qui ont accès au jardin par leurs terrasses.
- Il n'y aura aucun désagrément visuel : la clôture côté rue ne dépassera pas 1m50 et de la pelouse sera placée en lieu et place des buissons.
- Pour éviter le sentiment de privatisation du jardin, un triple des clés de la barrière sera remis à la Copropriété. Le double sera remis au jardinier.
- Le jardinier coupait chaque trimestre les buissons aux frais de la Copropriété. L'enlèvement de ceux-ci permet de stopper la dépense.

L'ensemble des travaux sera bien entendu aux frais des occupants KESENNE-BOURGUIGNON.

L'Assemblée passe au vote relatif au projet des propriétaires KESENNE-BOURGUIGNON (placement d'une barrière au niveau du jardin au rez-de-chaussée) :

- POUR : 100 %
- CONTRE : /
- ABSTENTION : /

Madame LESOILE émet une réserve car elle craint un précédent. L'accord donné ne change en rien l'affection du jardin.

Point 11**Travaux à effectuer****a). Remblaiement des terres affaissées du jardin et placement de bande de béton pour retenir les terres.**

Le Syndic demandera deux autres devis avec des variantes de bordures.

L'Assemblée donne mandat au Conseil de Copropriété pour le choix du fournisseur et la commande des travaux. L'Assemblée vote sur ces travaux :

- POUR : 100 %
- CONTRE : /
- ABSTENTION : /

Ces travaux seront financés par le fonds de réserve.

3. Demande pour un appel d'offre pour le changement du jardinier.
4. Courrier au jardinier pour la tonte en retard.
5. Mr Gonzales (bloc A) signale que la corniche coule. Voir sinistre ancien.
6. Le Syndic demande aux Copropriétaires de ne pas payer les décomptes reçus de l'ancien Syndic mais d'attendre un appel de fonds d'IGB et de le payer dès que possible pour ne pas avoir des soucis de trésorerie.
7. Le Syndic a demandé un contrat d'entretien à Portomatic pour la porte de garage.

L'ensemble des points inclus dans l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Statutaire ayant été traité, la séance est levée à 20h50.

Le Conseil de Copropriété,

Pour le Syndic,

Alejandra
Philippe Vermeulen
Pauline
~~*M. Demolin*~~

Philippe Vermeulen

Philippe VERMEULEN

Procès-verbal rédigé le 13 mai 2014.