

**P.V. De l'Assemblée générale extraordinaire des copropriétaires  
22 novembre 2012**

Présents : Mr BONTE (61/1000)  
Mme NEUVILLE (121/1000)  
Mme VAN DEN STEEN (65/1000)  
Mme DELLAL (93/1000)  
Mr ANTA BARBON (93/1000)  
Mme OLIVIER (93/1000)  
Mme VERDBOIS (93/1000)  
Mme DE WAELE (93/1000)

Excusés : M. LEURY (7/1000)  
M. DE BREMAECKER (7/1000)

Absents : Mme Van Ongevalle (45/1000)  
Mme STEVENS (74/1000)  
Mr CLOOTS (7/1000)

Ces quotités ne tiennent pas compte des garages  
ou parkings

Empêchée : Melle GHYSBRECHT (93/1000)

**Remarque préliminaire**

Comme suite à un quiproquo concernant le lieu de la réunion (celui-ci ne correspondant pas à l'adresse figurant sur la convocation), les copropriétaires ont dû se rendre au Chalet situé rue Ch. Malis dont la configuration a rendu impossible la présence de Melle Ghysbrecht qui doit, momentanément, se déplacer avec des béquilles.

La liste des présences est signée.

Monsieur Bonté prévient qu'il ne peut assister à l'entièreté de la réunion, son problème est donc traité en premier (point 8).

La séance commence à 19h30 et suit l'ordre du jour.

**1. Vérification des présences**

- La liste des présences est signée par 8 copropriétaires présents : le quorum de 500/1000e est donc atteint et l'assemblée est valablement constituée pour délibérer.
- On procède à la nomination d'un Président (Mme Dellal) et d'un secrétaire de l'assemblée (Mme Verdbois). Le procès-verbal « minute » sera rédigé par Mme Verdbois et signé pour approbation, en fin de réunion, par le Président et les copropriétaires qui le désirent.

**2. Démission de la gérante**

Madame K. Olivier confirme sa démission au 1er novembre 2012. En effet, elle s'est rendue compte de l'ampleur de cette tâche pour laquelle elle n'a pas été formée ni suffisamment informée par le gérant précédent.

Elle rassure les copropriétaires : les factures fournisseurs ont toutes été honorées (à l'exception d'une facture du géomètre). Ce point sera discuté plus loin.

### 3. Présentation du nouveau gérant ou syndic.

Les deux syndics proposés par Mme Olivier ne se sont pas présentés.

La candidature de Mr P. Evrard est donc présentée.

Mr Patrick Evrard fait une présentation de sa mission et de ses honoraires qui s'élèvent à 50€ par appartement par trimestre et à 6€ par garage non rattaché à un appartement.

Il répond aux nombreuses questions soulevées par les copropriétaires :

- problème de nettoyage des communs et sortie des poubelles. Une entreprise de nettoyage doit être trouvée. Celle-ci aura à chaque fois un contrat d'un an. Les vide-poubelles ayant été supprimés, chacun est prié de sortir ses poubelles, y compris les dépliant publicitaires entreposés dans le hall.,
- Quid en cas de neige ? Qui va déneiger ? Mesdames Dellal et Olivier se proposent... Dans certains immeubles, cette charge incombe aux locataires du rez-de-chaussée.
- On a constaté que l'éclairage du parking fonctionnait continuellement. Mme Olivier explique que cela fonctionne avec une sonde automatique sur le toit, celle-ci présente sans doute un dysfonctionnement. Il y a sans doute moyen de faire des économies.
- On évoque aussi le remplissage de l'adoucisseur et le fait qu'il faille changer le lieu de stockage des sacs de sel, ceux-ci empêchant l'accès à certains compteurs électriques. Cette fonction sera dévolue à l'entreprise de nettoyage.
- Madame Dellal (nouvelle propriétaire) a constaté des fuites d'eau dans la cave des compteurs d'eau. Ce problème a déjà été évoqué à la réunion de septembre . Il faut refaire le cuvelage du réceptacle des eaux usées.
- Pour l'entretien des jardins, une nouvelle entreprise sera recherchée, les prestations actuelles de Nos Pilifs étant jugées peu satisfaisantes.

Après cet échange, les copropriétaires, à l'unanimité, votent pour élire comme nouveau gérant, Monsieur P. Evrard de la société Patrick Evrard & Co - Immobilier sprl. Celui-ci s'engage à reprendre les décomptes de charges à partir de janvier 2012. Cette nomination sera rendue publique par l'apposition d'une information dans le hall de l'immeuble.

La démission de Mme Olivier est acceptée.

Comme sa nomination est approuvée à l'unanimité, Me Evrard assiste à la suite de la réunion de l'assemblée extraordinaire.

### 4. Etat des litiges et contrats en cours.

Il existe deux litiges anciens.

#### – Litige avec le Penthouse

Madame Stevens est devenue la propriétaire du penthouse, par le décès de Mme Vanderschueren. Le problème consiste en aménagements non autorisés sur le toit commun de la copropriété, empiétant largement sur la surface allouée au penthouse. Ces aménagements ont provoqué des infiltrations dans l'appartement de Mme De Waele.

M. De Bremaecker , gérant précédent, a remis ce dossier à un avocat, Me Van Liempt mais à ce jour, ce dossier n'a pas avancé. Ce litige a déjà été mentionné dans le PV de l'assemblée générale du 24/09/2009 ! Les assureurs ont été prévenus.

#### – Litige avec Mme Van Ongevalle

Cette copropriétaire est redevable de 5 trimestres de charges impayées (± 5,000€).

Il s'agit d'une dame âgée qui a confié la gestion de ses biens à une société de gestion de biens, Waegenaere. Des actions ont été intentées contre elle par le gérant précédent, via l'avocat Me Van Liempt, mais là aussi, aucun résultat.

La question est posée de savoir si on ne peut pas faire saisie sur les loyers.

Mr Evrard signale que l'acte de base est à revoir, comme le stipule la loi de 2010 qui rend la chose obligatoire pour le 31/08/2013. Il suggère également de prendre des avocats spécialisés dans les copropriétés. (Éventuellement Me Tordoir ou 3 autres avocats)

Il compte introduire des clauses pénales pour les propriétaires en défaut, dans l'acte de base. En effet, les montants dus dépassent largement les montants autorisés. (le fonds de roulement est inférieur). La régularisation de ce litige doit passer par un juge de paix.

Le syndic ne peut avoir comme interlocuteur que le propriétaire. Toutes les charges afférentes à ce litige sont exclusivement à charge du propriétaire déficient.

Contrats en cours :

- Chauffage : Forton ayant été résilié (non agréé et pas sérieux) des offres ont été demandées à 2 autres prestataires : Vitesske et De Ridder
- Ascenseur : l'ascenseur est entretenu régulièrement par la société Kohne mais n'est pas contrôlé par aucun organisme agréé. Il faut également faire une analyse de risque. La loi prévoit une mise en conformité au 31/12/2012. Cette date risque fort d'être reportée mais, à ce jour, rien n'a été voté.

#### **5. Transmission des dossiers et archives ainsi que devis en cours.**

Il n'y a pas de devis en cours.

#### **6. Transmission de la comptabilité et des comptes bancaires**

Madame Olivier s'engage à transmettre l'intégralité de la comptabilité et des comptes bancaires au nouveau gérant.

Celui-ci explique la différence entre fonds de réserve et fonds de roulement.

#### **7. Permis d'environnement, facture géomètre**

Envoi d'un rappel par le géomètre. Cet état de frais, comme la facture, a été adressé au N° 197, avenue Benes. Les copropriétaires se demandent si cette facture concerne notre immeuble ou si elle concerne l'ensemble des immeubles concernés de l'avenue (5 immeubles). Ce point avait été à l'ordre du jour de la précédente assemblée et n'avait pas obtenu l'accord des copropriétaires. Depuis, une deuxième facture a été envoyée (240 €).

P. Evrard explique que l'IBGE exige un permis d'environnement et qu'ils sont très stricts, le non-respect de ces obligations pouvant aller jusqu'à la fermeture des accès aux garages.

Il va examiner la question.

Mme Verdbois pose la question de savoir si, n'ayant, ni garage, ni parking, elle doit intervenir dans ces frais puisque la répartition se fait en fonction des quotités de l'acte de base. Elle fait également remarquer que la servitudes des garages et parkings dépend de la résidence Caravelle, comme mentionné dans l'acte de base.

Mr Evrard signale qu'il utilise un programme comptable autorisé pour établir le bilan. D'ailleurs, à partir du 1er janvier 2013, un plan comptable spécifique aux copropriétés sera d'application.

#### **8. Remboursement de la franchise de Mr Bonte.**

Les copropriétaires sont d'accord pour le remboursement .

**9. Problème chauffage Madame Van den Steen**

Il apparaît que la note de chauffage pour cet appartement est excessive.

Mr Evrard explique qu'il s'agit d'un problème privatif. La propriétaire doit envoyer une lettre recommandée à Ista. En cas d'erreur d'Ista et de remboursement, celui-ci est à répartie entre les différents copropriétaires.

Il y a également une erreur de décompte pour Mme Verdbois car de nouveaux calorimètres avaient été placés.

Mme Olivier attend les nouveaux décomptes.

Le PV « minute » est signé par tous les copropriétaires présents.

La séance est levée à 22h30.4

Assemblée générale extraordinaire  
22 novembre 2012

1- 8 coprs présents → le quorum de 500/1000°  
et atteint → assemblée valablement constituée

2- Nomination président: Mr Dellal (20 G)

Nomination secrétaire: Mme Verbois 40 D

1. Définition de la gérance: pas formée à la  
tâche et mal informée par le gérant précédent  
→ préfère acheter.

Les factures de fournisseurs sont payées.

3 Présentation d'un syndic: Mr T. Evnard

Mr Evnard fait une présentation de sa mission  
et de ses honoraires (50€ / an allant) et des  
frais initiaux

- On aborde le problème de nettoyage  
et des poubelles

- problème de déneigement

- contrat d'un an

- Mr Evnard répond aux diverses questions  
des copropriétaires

- question sur l'avenir du parking (soudain  
sur le toit) fonctionne tt le temps.

- sacs de sel adoucisseur à transférer

A l'unanimité les copropriétaires votent

pour Mr Evnard, représentant la soc  
Sport

4. Litiges -

Mme Stevens est devenue propriétaire du  
Penthonse

Mme De Breumaeker a remis l'affaire à l'avocat M<sup>r</sup> Van Diepht, à savoir des aménagements non autorisés sur le toit (commun à la copropriété)

Les aménagements ont provoqué des infiltrations de l'attache de Mme De Waale.

Ce litige a été évoqué ds le PV du 24/9/2009.

2° litige : Mme Van Ougevalle représentée par un gestionnaire de biens de la Soc De Wapensare. Cette dame a 5 trimestres de impayés - action entreprise par M<sup>r</sup> De Breumaeker M<sup>r</sup> Evrand signale que l'acte de base est à revoir - Il suggère également de prendre un avocat spécialisé ds les copropriétés.

Il compte introduire des clauses finales ds l'acte de base et explique à que cela signifie. Le syndic ne peut avoir comme interlocuteur que le propriétaire. Celui-ci a à présent une dette de ± 5000 €

- On aborde le problème du chauffagiste on attend des offres

- Contrôle de l'ascenseur inexistant.

Il faut un contrôle annuel par un organisme agréé.

Mise en conformité de l'ascenseur.

En principe la date butoir doit être

le 31/12/2012 - Il est très possible que cela soit postposé, mais la loi n'est pas passée.

5. Pas de devis en cours

6. Transmission des factures et comptes bancaires.

Explication de la différence entre fonds de roulement et fonds de réserve.

7. Permis d'environnement et factures du géomètre.

Envoi par le géomètre d'un rappel.

IBGE exige un permis d'environnement.

Cela peut aller jusqu'à fermeture des accès.

Il reste une facture de 240€ à payer.

Mme Olivier ne l'a pas payée.

Q: Si on n'a ni garage ni parking, faut-il payer?

M. Evraud utilise un programme comptable autorisé pour établir un bilan.

1<sup>er</sup> janvier 2013 un plan comptable spécifique aux copropriétés sera d'application

8. Franchise porte.

accord des copropriétaires

9. Champagne Mme Vandensheen

note excessive pour cet appartement.

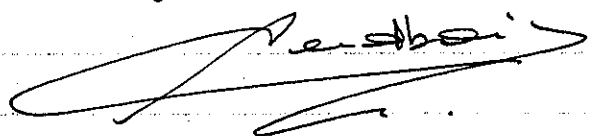
Contestation avec Ista. C'est le propriétaire qui doit envoyer une lettre recommandée à Ista.

En cas d'encre d'Ista et de remboursement éventuel, celui-ci est à répartition entre

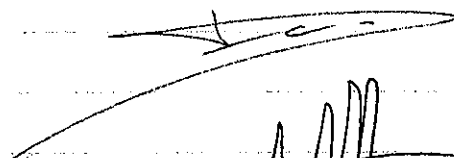
les différents copropriétaires

En attendant le décompte de M. Van der  
Cau nouveaux copropriétaires. M. Olivier  
attend les nouveaux décomptes.

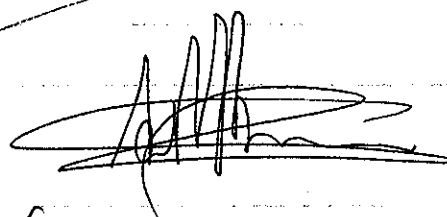
Le Secrétaire  
~~Le Président~~

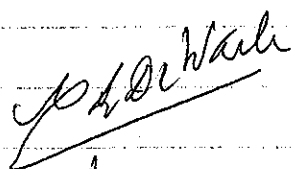
 Van der Cau

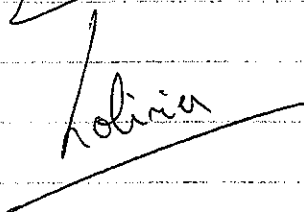
Le Président  
DELLAL Imen



Les copropriétaires









Van der Steen Ct