

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Copropriétaires
Résidence « Bell'Art ABCDE »
Rue Froissart 60-62-64 et rue Belliard 163-165, 1040 Bruxelles

Date : 8 janvier 2013 à 18h30

Lieu : salle polyvalente (-1) située 127, rue Colonel Bourg à 1140 Bruxelles

Présents :

Propriétaires	Quotités	Présents	Représentés	Absents
ABI-AAD-EL-GEMAYEL	163	0	0	163
ADVIES KANTOOR	69	69	0	0
AMDB	172	172	0	0
ANDREI	88	0	0	88
ANTHIS	152	0	0	152
BACH-KRAUSER	72	0	0	72
BAEYENS Pieter	169	169	0	0
BAEYENS An	155	0	0	155
BAEYENS-VERSAVEL	150	0	150	0
BUCHET	170	0	0	170
CAMBIER-DE LAET	153	0	0	153
CAMILLI-BONCIARELLI	10	0	0	10
CARRASCO ARANA-DEMATTÉ	167	167	0	0
CHAZKAL-SHAY	10	0	0	10
CIAPPONE PIRIOU	10	0	0	10
CLEEREMANS-DESTROOPER	155	0	0	155
COEMAN	10	0	0	10
COMTE D'ORLEANS Baudouin	98	0	0	98
COMTE D'ORLEANS Tanguy	10	0	0	10
de CALLATAY	10	10	0	0
DE COOMAN	10	0	0	10
DE MEUTTER-CARDINAEL	149	0	0	149
DE PEUTER-RUTTEN-KOYAROVA	193	0	0	193
DE POOTER-VANLOO	30	0	0	30
de RADZITZKY d'OSTROWICK	153	153	0	0
DE TROY	10	0	0	10
DESCAMPS	159	159	0	0
DEVROEY-VAN DAELE	10	0	0	10
DUPUIS-PEETERS	149	0	149	0
DUTOIS	155	155	0	0
EMPEREUR FROISSART SA	336	0	0	336
ERBEZNIK-HORVAT	82	0	82	0
ETIENNE	98	0	0	98
FILIPESCU CHALANCON	153	153	0	0
FOIRELLA-CATANZARO	10	0	0	10
FRAEYMAN	157	157	0	0
GIMENEZ GONZALES	177	177	0	0
GOBEAUX-VEGA	160	0	0	160
GRETRIM	142	0	0	142
HANSSEN	177	0	0	177
HARRISON-DOWD	165	165	0	0
IONI	10	0	0	10
JANSSEN	10	0	0	10
JONCKHEERE-de BONHOME	166	0	0	166
JORDENS MANAGEMENT	10	0	0	10

KITA	80	0	0	80
KLINZ	139	0	0	139
LANGUAGE ET ARCHITECTE	40	0	0	40
LAPLATTE	10	0	0	10
LEYS-BARONHEID	10	0	0	10
LOPEZ MIJAN	10	0	0	10
M.S.I.B. SCA	10	0	0	10
MESTDAGH	20	0	0	20
MITSOPOULOU	160	160	0	0
MORTONI	80	0	0	80
MÜLLER	160	160	0	0
NIETO REY-ENRIQUE	153	0	0	153
OFFICE 144	344	344	0	0
OMRANI	155	155	0	0
PAL	10	0	0	10
PAQUAY-LEBEAU	174	174	0	0
PLENNEVAUX-WILLE	155	155	0	0
POLE POSITION SPRL	30	0	0	30
PROGEM CONSULTING SPRL	195	0	195	0
RENUIT	160	0	160	0
ROMERO	145	0	0	145
SANCHEZ	10	0	0	10
SEYNAVE	144	0	144	0
SPISIAK	139	0	0	139
STERIE	72	0	0	72
TAYLOR-MILLER-TAYLOR	195	0	0	195
TENODI-KREMLJAK	195	0	195	0
TEULINGS	92	0	0	92
THE IMPACT COMPANY	10	0	0	10
THI TU-THI NGUYEN	151	0	151	0
THIBAUT-MEURICE SPRL	188	0	0	188
THONE	10	0	0	10
TIAN-MA	174	0	0	174
TOP-DE CLERCQ	153	0	153	0
TRIPOD SPRL	153	153	0	0
VAN LIERDE	195	0	0	195
VANZEVEREN-RAUCQ	155	155	0	0
VERSABEL	154	0	154	0
VINCKE-LESAGE	98	0	0	98
VINCKE-SCHOLTES	98	0	0	98
WAGENBAUR SPRL	10	0	10	0
WALLIN	195	195	0	0
WILLEMS	151	151	0	0
WINDEY-POLETTI	82	82	0	0
ZOPPI	72	0	0	72
TOTAL	10.000	3.590	1.543	4.867

L'Assemblée Générale Statutaire de la Copropriété a été convoquée pour le mardi 27 novembre 2012.

Le quorum des présents et représentés à cette séance n'étant pas atteint, l'Assemblée n'a pas pu se tenir. Une nouvelle convocation a été adressée aux Copropriétaires, comprenant exactement le même ordre du jour que lors de la convocation initiale. La présente Assemblée, tenant lieu d'Assemblée Générale Statutaire, doit être considérée comme Assemblée Générale Extraordinaire. Aucun quorum n'est plus requis pour que cette Assemblée puisse se tenir valablement.

A titre d'information, le nombre de Copropriétaires présents ou représentés est de 34 sur 90, totalisant 5.133 quotités sur 10.000, soit 51,33 %.

Point 1
Nomination d'un Président de séance

L'Assemblée élit préalablement Madame OMRANI comme Présidente de séance et un secrétaire en la personne du Syndic.

Point 2

Approbation des procès-verbaux émis par TREVI : procès-verbal de carence du 26 octobre 2011 et de l'Assemblée Générale Statutaire du 1^{er} décembre 2011

Aucune remarque n'étant formulée par l'Assemblée concernant ces procès-verbaux, ils sont approuvés à l'unanimité.

Point 3
Rapport du Syndic sur l'exercice écoulé

- Changement des codes des portes d'entrée (PIERRE HUMBERT).
- Changement des cylindres des portes d'entrée (serrurerie CASIER).
- Aménagement des locaux vélos.
- Placement de détecteurs de mouvement et de caméras factices (LA DATCHA).
- Remplacement des moteurs de la porte de garage (PORTOMATIC).
- Nombreux travaux de parlophonie (CAUSSIN). Le dernier passage a eu lieu le 3 décembre au n° 62.
- Conditionnement d'air dans les garages (ADVIES KANTOOR) et ventilation de la boulangerie PAUL et LEONIDAS. Voir point 12.
- La pose d'un timer (22h à 6h) a été commandée à OTIS. Ensuite, des tubes LED seront placés par LA DATCHA. Il a été demandé que le timer fonctionne toute la journée mais c'est fortement déconseillé aux heures de grand passage.
- La peinture des boiseries pour la façade avant a été commandée à la société Arts et Voltiges. Les travaux seront réalisés début 2013.

Point 4
Situation Financière de la Copropriété

a). Synthèse des dépenses de l'exercice écoulé

Le total des dépenses de la Copropriété, pour l'exercice couvrant la période allant du 1^{er} septembre 2011 au 31 août 2012, a atteint 91.388,88 €

Les provisions appelées s'élevaient à 80.100 € Il y a donc une insuffisance de 11.288,88 €

Ci-dessous : 11 points de comparaisons :

	2010-2011	2011-2012
1. Administration	16.701,36 €	18.188,74 €
2. Frais de copropriété	970,05 €	1048,21 €

3. Assurance	12.000,76 €	10.567,67 €
4. Ascenseur	14.704,58 €	13.848,73 €
5. Eau	711,50 €	383,92 €
6. Eau redevance	/	176,56 €
7. Electricité	9.912,96 €	10.006,55 €
8. Entretien et dépannage	33.692,61 €	46.787,93 €
9. Travaux	1.850,94 €	0
10. Garages/Parkings	3.090,40 €	6.119,54 €
11. Espaces verts	5.959,04 €	6201,43 €
...
TOTAL	99.594,20 €	91.388,88 €

Le total des dépenses s'élève en 2010-2011 à 99.594,20 €

Le total des dépenses s'élève en 2011-2012 à 91.388,88 € La diminution est due à la déduction d'un montant de provisions de Trevi s'élevant à 31.499,47 € Les charges s'élèvent donc à 122.888,35 €

L'augmentation de certains postes est expliquée par :

- L'augmentation du poste nettoyage (19.456,99 € → 24.794,28 €).
- Les frais liés à la grille et à la porte de garage (3.090,40 € → 6.119,54 €).
- Les frais privatifs propriétaires s'élèvent à 1.367,15 €
- Les frais privatifs occupants s'élèvent à 7.175,52 €

b). Fonds de roulement

Il n'y a pas de fonds de roulement.

Idéalement, une Copropriété doit disposer d'un fonds de roulement, qui doit être égal à 3/12^e du montant des dépenses annuelles.

L'Assemblée générale vote à l'unanimité la création d'un fonds de roulement, au niveau de 30.000 € à financer par deux appels directs de 15.000 € qui auront lieu au cours des deux premiers trimestres 2013.

c). Fonds de réserve

Au 31 août 2012, le fonds de réserve s'élevait à 43.000,33 €

Lors de la réouverture de la comptabilité au 01/09/11, le fonds de réserve s'élevait à 26.867,50 €

Il a été alimenté, en cours d'exercice, par 3 appels de 5.833,333 € et 1 appel de 2.500 € La facture des travaux de remplacement des moteurs de la porte de garage (3.867,16 €) a ensuite été déduite du fonds de réserve.

L'Assemblée décide, à la majorité de 4.896 quotités, de maintenir le rythme d'alimentation du fonds de réserve à 5.833,333 € par trimestre.

Le résultat du vote est le suivant :

- POUR : 4.896 quotités.
- CONTRE : 237 quotités (WINDEY (82) et PLENNEVAUX (155)).

d). Situation des copropriétaires débiteurs

Au 31 août 2012, le cumul des dettes des copropriétaires atteignait 4.750,99 € dont :

- 4.686,40 €(GOBEAUX-VEGA)
- 2.128,48 €(ANTHIS)
- 1.446,89 €(GRETRIM)
- 1.158,10 €(ROMERO)
- 1.086,60 €(CARRASCO ARANA-DEMATTE)
- 1.033,46 €(de RADZITZKY)
- D'autres propriétaires avaient un solde créditeur.

Au 8 janvier 2013, le solde de la balance des occupants est en crédit (1.918,42 €).

Il est proposé à l'Assemblée de voter la procédure de recouvrement ci-dessous :

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.

e). Budget prévisionnel de dépenses

Le budget voté pour l'exercice 2011-2012 s'élevait à 111.600 €(27.900 €par trimestre).

L'Assemblée décide à l'unanimité d'augmenter le budget prévisionnel de dépenses pour 2012-2013, au niveau de 120.000 € Le résultat du vote est le suivant :

En conséquence, les appels de provisions trimestriels anticipatifs seront de 30.000 €(3 €par quotité).

f). Demande de GRETRIM de ne plus participer aux appels de provisions et de payer les frais administratifs et de gérance

Acte de base, p. 43.

Les propriétaires des locaux commerciaux ne doivent en aucun cas participer aux charges communes énumérées ci-dessous :

- les frais liés à la consommation énergétique dans les parties communes
- les frais liés à l'entretien, la réparation, l'amélioration dans les ascenseurs et l'éclairage intérieur des zones communes
- les frais liés au nettoyage des sols des parties communes et halls..

GRETRIM n'étant pas là pour soumettre une méthode de calcul, l'Assemblée générale refuse à l'unanimité que GRETRIM ne participe plus aux appels de provisions.

Point 5
Rapport du Vérificateur aux Comptes

Monsieur VANZEVEREN a effectué la vérification des comptes de l'exercice 2011-2012 et fait rapport de sa mission à l'Assemblée (rapport daté du 23 octobre 2012, en annexe).

Point 6
Approbation des Comptes de l'exercice écoulé et de l'exercice précédent

Suite au rapport de Monsieur VANZEVEREN, l'Assemblée approuve à l'unanimité les comptes de l'exercice 2011-2012 établis par IGB.

Point 7
Décharge et quitus au Conseil de Copropriété et au Syndic

L'Assemblée, à l'unanimité, donne décharge et quitus au Conseil de Copropriété et au Syndic, pour leur gestion au cours de l'exercice 2011-2012.

Point 8
Elections statutaires

a). Conseil de Copropriété

L'Assemblée élit le Conseil de Copropriété suivant, pour un mandat se terminant à la date de l'Assemblée Générale de l'an prochain, au cours de laquelle il pourra briguer sa réélection :

- **Madame OMRANI, Assesseur**
- **Monsieur DESCAMPS, Assesseur**
- **Monsieur TOP, Assesseur**
- **Monsieur de RADZITZKY d'OSTROWICK, Assesseur**

b). Vérificateur aux Comptes

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

- Monsieur VANZEVEREN

c). Syndic

L'Assemblée reconduit le contrat de la SA IGB, pour une période d'un an, à l'unanimité. Monsieur de HOLLAIN remercie l'Assemblée de la confiance qu'elle témoigne ainsi à sa société.

Point 9

Adaptation à la nouvelle loi entrée en vigueur le 01/09/10

a. Adaptation de l'Acte de Base

En vertu de la loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des Copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion : « le syndic est tenu de soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale pour le 1^{er} septembre 2013 une version de l'Acte de Base existant, du règlement de Copropriété et du règlement d'ordre intérieur adaptée aux articles 577-3 à 577-14 du même Code. Pour autant que l'Assemblée Générale n'apporte pas, en même temps ou ultérieurement, de modifications à l'Acte de Base, le texte adapté du règlement de Copropriété ne requiert pas l'établissement d'un acte authentique. Si un acte authentique est passé, la publicité hypothécaire de cet acte sera effectuée exclusivement au nom de l'association des copropriétaires. »

L'adaptation des statuts sera mise en ligne sur le site internet de la Copropriété pour la prochaine Assemblée Générale. Le coût de cette adaptation est de ± 1.500 euros hors taxes pour un acte standard dactylographié et déchiffrable informatiquement.

L'Assemblée Générale décidera à la majorité simple :

- si elle souhaite procéder à l'enregistrement de l'adaptation pour lui conférer date certaine (coût de ± 200 euros hors taxes) ;
- si elle souhaite entériner l'adaptation par un acte authentique et la transcrire au bureau de la conservation des hypothèques. La transcription est une formalité permettant d'assurer la publicité de la constitution ou du transport de l'acte dans le registre du conservateur des hypothèques (coût de ± 1.700 euros hors taxes pour un acte de taille standard).

Ces registres sont publics, c'est à dire que tous sont admis à en prendre connaissance, sans avoir à justifier d'un intérêt particulier.

Une offre de prix a également été demandée à l'étude Actalys au notaire Jean VINCKE, rédacteur de l'acte de base. Le montant s'élève chez eux à 2.300 € TVAC pour un acte authentique transcrit à la conservation des hypothèques.

L’Assemblée vote à l’unanimité pour l’enregistrement de l’adaptation des Statuts (coût de ± 200 €hors taxes).

b. Fixation de la période de l’Assemblée Générale Statutaire

La période annuelle sera la deuxième quinzaine du mois de novembre.

c. Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire

- Selon l’article 577-7, § 1^{er}, 1^o, d) du Code civil introduit par la nouvelle loi entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2010, l’Assemblée Générale décide à la majorité des ¾ des voix du montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire (3 devis).

L’Assemblée décide à l’unanimité de fixer ce montant à 5.000 €

- Selon l’article 577-8, § 4, 13^o du Code civil introduit par la nouvelle loi entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2010, l’Assemblée Générale décide à la majorité des ¾ des voix du montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire sur base d’un cahier des charges préalablement élaboré.

L’Assemblée décide à l’unanimité de fixer ce montant à 125.000 €

d. Site internet

Suite aux dispositions de la nouvelle loi, le Syndic a mis en place un site internet pour chaque Copropriété, qui aura ainsi accès aux documents principaux (Acte de Base, procès-verbaux d’Assemblées Générales, police d’assurance et Règlement d’Ordre Intérieur).

Le coût sera de 1,00 €par mois par appartement pour l’accès aux documents.

Le login est Bell Art ABCDE.

Le password est 5OJaZsGx.

e. Certificat énergétique

Suite à la réception de différentes offres, le Syndic suggère, pour la réalisation du certificat PEB privatif, la firme REOBS (165 € HTVA/appartement) : Mme Béatrice PARRE (02/660.06.12 et info@reobs.com).

Point 10 **Travaux à prévoir**

a. Modification ou remplacement de la grille d’entrée

Heures d’ouvertures l’été :

- Semaine : 6h-20h
- W-E : 9h-19h

Portomatic a dû remplacer des pièces à l’arrière des moteurs peu après l’installation.

Elles ont été remplacées par des pièces plus solides. Il est possible que les pièces d'origine aient été cassées par vandalisme. Pour une raison ou pour une autre, il a été constaté qu'une (des) personne(s) poussai(en)t la grille pour l'ouvrir. Ils ont dû intervenir pas mal de fois pour cette raison. Dans le doute, ces interventions ont été faites sous garantie. Par la suite, ils n'ont plus été appelés pendant un certain temps. Un technicien est passé voir la grille régulièrement pour être certain que tout était en ordre.

En juillet, ils ont été appelés et en arrivant sur place, le technicien a constaté que la grille fonctionnait.

En octobre, ils ont dû refaire une soudure (sous garantie).

En novembre, ils ont dû remplacer une cellule de sécurité (sous garantie).

Vu la taille et le poids du portail, il n'y a pas moyen de rendre cette installation plus "opérationnelle".

Selon Portomatic, il ne faut pas remplacer le portail.

L'Assemblée générale demande des alternatives pour envisager le remplacement de la grille lors de la prochaine Assemblée générale (propositions : volet en caoutchouc, rideau type hôpital St Michel, division entrée/sortie, ...). Étant donné que la deuxième porte est plus basse que la grille, il est possible d'envisager une solution avec une imposte.

Point 11

Point sur les réceptions provisoire et définitive

Mme Van Coillie d'Allfin a transmis le procès-verbal de réception définitive. Il sera annexé au présent PV.

Le dossier As Built sera demandé par le syndic.

Point 12

Point sur les alternatives proposées pour limiter les nuisances des groupes de ventilation disposés dans les garages

Le Syndic a reçu une offre de FEXIM, recommandée par LIMPENS, portant sur un montant de 7.537,34 € La solution proposée consiste en le placement de 2 turbines. Cette solution risque d'être bruyante et d'engendrer des consommations massives de courant.

Une deuxième offre de BP Cooling consiste à prolonger les canaux existants dans le local poubelles jusqu'à l'endroit où la chaleur s'accumule. Aucun moteur supplémentaire n'est nécessaire.

Les travaux seront effectués aux frais de M. Dierckx et d'Office 144.

L'Assemblée passe au vote et mandate à l'unanimité le Conseil de copropriété pour gérer ce dossier sans aucune reconnaissance préjudiciable et sous réserve que les normes de ventilation du local 'poubelles' soient respectées.

Point 13

Rappel des dispositions du Règlement d'Ordre Intérieur : linge qui sèche, mobilier en plastique sur les terrasses, modifications des terrasses sans accord de l'Assemblée Générale

Le Syndic a été informé que 3 personnes ont modifié leurs terrasses et rappelle quelques règles du Règlement d'Ordre Intérieur :

Le revêtement supérieur des balcons et terrasses intéressant l'harmonie de l'immeuble, aucune modification ne pourra y être apportée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant au trois/quart des voix des propriétaires présents ou représentés.

Le Syndic demande la collaboration des propriétaires afin d'identifier les contrevenants au Règlement d'Ordre Intérieur.

De plus, il est rappelé à l'Assemblée que les infractions (paraboles trop visibles, linges) seront poursuivies devant le Juge de Paix.

Un résumé des points importants du Règlement d'Ordre Intérieur sera fait en français, néerlandais et anglais, en collaboration avec le Conseil de Copropriété. Il sera publié sur le site internet et affiché dans l'immeuble.

Point 14

Communication des demandes ou observations relatives aux parties communes transmises au Syndic par les personnes occupant l'immeuble, en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale

(art. 577-8, paragraphe 4, 8° de la loi du 30 juin 1994)

Le Syndic a procédé à l'affichage, en temps utile, de l'avis informant les occupants de la tenue de l'Assemblée Générale Statutaire.

Aucune demande particulière n'a été reçue avant la date de la présente Assemblée.

Point 15

Divers

a. Offre pour contrat d'entretien des chaudières privatives

Le Syndic propose une offre BULEX pour un contrat Omnium au prix de 202,50 €HTVA par chaudière. Le prix va être renégocié.

Un courrier sera envoyé à tous les propriétaires, afin de déterminer qui est intéressé par la souscription d'un tel contrat.

b. Offre pour une commande groupée de portes blindées

Le 19 octobre 2012, le Syndic a adressé un courrier à tous les propriétaires, demandant aux propriétaires intéressés par l'achat d'une porte blindée de se manifester auprès du Syndic (environ 3.500 €HTVA/porte, le prix pouvant diminuer en fonction du nombre).

Le Syndic dispose d'une offre d'ABC SECURITY (2.904 € TVAC) et d'une offre de MANUFAR FICHET (2.848,10 € TVAC). Ces prix sont valables **en cas de commande groupée**. Une réduction fiscale doit être possible avec les portes MANUFAR.

c. Autres points

1. Parlophonie de la colonne 62 :

D'après l'électricien, les problèmes de parlophonie sont liés aux étriers et au module caméra défectueux. La sprl Caussin a fait un devis 1.350 € ne comprenant pas l'intervention Fermax. Il sera demandé à l'électricien si l'origine est privative ou commune. Ce problème n'est pas couvert par la garantie décennale.

2. Il est rappelé à chaque propriétaire de veiller au bon entretien des avaloirs de terrasses.

L'ensemble des points inscrits à l'ordre du jour ayant fait l'objet de délibérations par l'Assemblée, la séance est suspendue à 22h20.

Le Conseil de Copropriété,

Le Syndic,

M. MOOS
IGB sa – Syndic

B. de HOLLAIN
IGB sa – Syndic

Procès-verbal rédigé le 8 janvier 2013.