

Bruxelles, le 15 juin 2014

Copropriété ESTEREL

(Avenue Victor Rousseau 122 à 1190 Bruxelles – n°0865 236 931)

Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 03 juin 2014

La séance est ouverte à 15 h 30

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

5 propriétaires sont présents et 5 propriétaires sont représentés soit 10 sur 13

21.625 quotités sont présentes et 17.968 quotités sont représentées soit 39.593 sur 50.672

Sont présents : Mesdames DE KEYSER, LAMBOTTE, NIHOUUL, THOMAS, Monsieur DE SADELEER.

Sont représentés : Madame KLEIN, Messieurs DE KEYSER, WERTS, Monsieur et Madame WEERLITZER-PRAET

Sont absents : Madame VAN COMPERNOLLE-DE RUYCK, Messieurs GOLDSCHMIDT, LHEUREUX.

Le double quorum est atteint et en conséquence l'assemblée générale est valablement constituée.

2. Nomination du président et du secrétaire de l'assemblée

Madame Thomas est désignée comme présidente de l'assemblée générale. Monsieur PATTI, représentant ATIMMO, assure le secrétariat de la séance.

3. Rapport du syndic

L'assemblée soulève certains points :

- Jardinier : l'entretien du jardin a été donné à la société « les jardins de Vincent ». tout le monde est satisfait.
- Sécurité des communs : il est demandé à tout le monde d'être plus attentif aux entrées et sorties dans l'immeuble.
- Le problème du respect des dates de sortie des poubelles est soulevé. Madame Hanappe se propose de les rentrer dans sa loge.

4. Comptes

Il est demandé d'obtenir une proposition de la société ELECTRABEL et de comparer avec le fournisseur actuel.

a) Approbation des comptes du 01/01/2013 au 31/12/2013.

Les comptes du 01/01/2013 au 31/12/2013 sont approuvés à l'unanimité

b) Approbation du bilan au 31/12/2013

Le bilan au 31/12/2013 est approuvé à l'unanimité

c) Réadaptation éventuelle du fonds de roulement

Il est décidé à l'unanimité d'augmenter le fonds de roulement de 9.000 € pour l'année 2014.

A titre indicatif, le tableau ci-dessous ventile le montant en fonction des quotités.

Quotités	AN	MOIS
1654	293,77 €	24,48 €
1660	294,84 €	24,57 €
3306	587,19 €	48,93 €
3492	620,22 €	51,69 €
3598	639,05 €	53,25 €
3620	642,96 €	53,58 €
3624	643,67 €	53,64 €
3625	643,85 €	53,65 €
3626	644,02 €	53,67 €
3635	645,62 €	53,80 €
3665	650,95 €	54,25 €
3789	672,98 €	56,08 €
4089	726,26 €	60,52 €

d) Procédure de rappel – clause pénale

Le syndic présente aux copropriétaires les différentes sanctions qui peuvent être appliquées dans le cas de retard de charges dues.

Entre autre, il présente le texte qui décrit la clause pénale (voir annexe).

Après un échange de vue, l'assemblée décide de suivre le canevas suivant :

- Il est laissé 30 jours pour payer ses clôtures.
- Après 7 jours de retard, le syndic enverra le 1^{er} rappel avec des frais de rappel privatif,
- Après 7 jours supplémentaires, le syndic enverra un 2^{ème} rappel et commencera à comptabiliser les intérêts de retard sur base des intérêts légaux de 7%/an,
- Après 7 jours supplémentaires, le syndic enverra un 3^{ème} rappel par recommandé et appliquera la clause pénale.
- Après 7 jours supplémentaires, le syndic transfèrera le dossier à un avocat et ce avec l'aval du conseil de copropriété

La décision est approuvée à l'unanimité

e) appel de fonds de réserve

Il est décidé d'appeler 5.000 € pour l'année 2014 soit 1.250 par trimestre.

La décision est approuvée à l'unanimité

A titre indicatif, le tableau ci-dessous ventile le montant en fonction des quotités.

Fds Reserve	5.000,00 €	
Quotités	AN	MOIS
1654	163,21 €	13,60 €
1660	163,80 €	13,65 €
3306	326,22 €	27,18 €
3492	344,57 €	28,71 €
3598	355,03 €	29,59 €
3620	357,20 €	29,77 €
3624	357,59 €	29,80 €
3625	357,69 €	29,81 €
3626	357,79 €	29,82 €
3635	358,68 €	29,89 €
3665	361,64 €	30,14 €
3789	373,88 €	31,16 €
4089	403,48 €	33,62 €

5. Décharges

- a) au syndic - L'assemblée donne décharge au syndic ATIMMO pour sa mission à l'unanimité.
- b) au conseil de copropriété – l'assemblée donne décharge au conseil de copropriété à l'unanimité.
- c) Au commissaire aux comptes - l'assemblée donne décharge au commissaire aux comptes à l'unanimité.

6. Nominations

- a) du syndic - Le syndic ATIMMO représente sa candidature. Le mandat de la SPRL ATIMMO, représentée par M. PATTI, est accepté à l'unanimité et ce jusqu'au 30 septembre 2015.
- b) du conseil de copropriété – Mesdames De Keyser, Hanappe et Thomas sont nommées assesseurs à l'unanimité. Il est demandé de couvrir le conseil par une assurance.
- c) du commissaire aux comptes - L'assemblée nomme à l'unanimité Mesdames Hanappe et Thomas pour effectuer le contrôle annuel des comptes de la copropriété.

7. Travaux à envisager

Sans objet

8. financement des travaux décidés

Sans objet

9. Mise en concordance entre le règlement de copropriété et la loi

Le syndic fait le point sur la situation légale de cette disposition. Il fait remarquer que celle-ci a été postposée au 01 septembre 2014.

10. Modification de la période de 15 jours pour la date de l'assemblée annuelle

Il est décidé que la période de 15 jours pour la date de l'assemblée annuelle sera entre le 1 et 15 mai.

11. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

Le syndic lit le procès verbal des décisions et chaque copropriétaire présent le signe avant de quitter la réunion.

Tous les points de l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à 16 h 50

Pour l'ACP ESTEREL

SPRL Atimmo

Michel Patti

Annexe :

- Clause pénale
- Rapport du commissaire aux comptes