



**SPRL GESTICARO**  
**COMPTABILITÉ ET SYNDIC D'IMMEUBLES**  
AVENUE GUSTAVE LATINIS 173  
1030 BRUXELLES  
GESTICARO@SKYNET.BE  
TEL 02/241.87.59  
FAX 02/241.17.32  
VISITES SUR RENDEZ-VOUS

**A.C.P. Résidence « Deux Eglises »**  
**Rue des Deux Eglises 81**  
**1210 Bruxelles**

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES**  
**COPROPRIETAIRES TENUE LE JEUDI 10 MARS 2016 à 18H00**

**ORDRE DU JOUR**

**1° Validité de l'assemblée et nomination du propriétaire qui la présidera.**

En vertu de la loi sur la copropriété, l'assemblée générale ne peut délibérer que si plus de la moitié des propriétaires est présente ou représentée et pour autant qu'il y ait plus de la moitié des voix.

Le quorum est atteint puisque l'assemblée réunit 5 propriétaires présents ou représentés sur 6, totalisant 798 voix sur 1.000

L'assemblée, telle que constituée, peut valablement délibérer.

M. Mercier est nommé pour présider l'assemblée.

La séance est ouverte à 18H20.

**2° Approbation des comptes de gérance du 01/04/2015 au 31/12/2015 – décharge au vérificateur des comptes, au conseil de copropriété et au syndic.**

**A l'unanimité** des voix présentes et représentées, les propriétaires approuvent les comptes du 01/04/2015 au 31/12/2015 et donnent décharge au vérificateur aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic.

Dorénavant, le syndic informera les propriétaires quand il y aura des réparations ou travaux et ceux-ci auront l'occasion de remettre des devis ou de contribuer à la résolution des problèmes.

*Handwritten signatures and initials:*  
A CR. # CH [Signature]

### 3° Situation du/des dossiers contentieux.

2 dossiers (Succession Van Den Berge et M. et Mme Mekrom-Bertrand) ont été remis à l'avocat et ont abouti.

### 4° 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 un mois, 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 quinze euros au premier rappel, de vingt-cinq euros au deuxième rappel, de trente-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 .....

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 :

$$\frac{\text{Indemnité de base multipliée par index nouveau}}{\text{Index de départ.}}$$

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

**A l'unanimité** des voix présentes et représentées, les propriétaires approuvent le texte en ayant allongé le délai de paiement à un mois.

### 5° 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 :

a) 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.

*J. ER. CH*  
*B* *A...*

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.

**A l'unanimité** des voix présentes et représentées, les propriétaires approuvent le texte.

**6° Modification – ajout d'un article au règlement de copropriété qui sera à transcrire dans les statuts adaptés à la nouvelle loi : 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.

**A l'unanimité** des voix présentes et représentées, les propriétaires approuvent le texte.

**7° Façade avant : analyse devis.**

Les propriétaires décident de demander d'autres devis par l'intermédiaire de M. Avram et une assemblée générale extraordinaire sera ensuite convoquée.

**8° Pignon latéral gauche : analyse devis.**

Les propriétaires décident de demander d'autres devis par l'intermédiaire de M. Avram et une assemblée générale extraordinaire sera ensuite convoquée.

**9° Agrandissement et fermeture des 4 boîtes aux lettres d'origine : devis.**

Les propriétaires décident de demander d'autres devis par l'intermédiaire de M. Avram et une assemblée générale extraordinaire sera ensuite convoquée.

**10° Proposition d'alimenter le fonds de réserve – fixation du montant.**

**A l'unanimité** des voix présentes et représentées, les propriétaires décident d'alimenter le fonds de réserve à concurrence de 3.000 € par trimestre à partir du 1<sup>er</sup> trimestre 2016 et jusqu'à la prochaine assemblée générale annuelle.

*Handwritten signatures and initials:*  
 A  
 ER. CH  
 A  
 [Signature]

### **11° Mise en conformité des statuts.**

Une copie sera envoyée aux nouveaux propriétaires et il sera soumis la version corrigée suite aux remarques de Mme Verhoeven et M. Mercier.

### **12° Nomination d'un vérificateur aux comptes.**

**A l'unanimité** des voix présentes et représentées, Mme Verhoeven est nommée vérificatrice aux comptes.

### **13° Election et/ou réélection des membres du conseil de copropriété.**

**A l'unanimité** des voix présentes et représentées, le conseil de copropriété suivant est réélu :

- Madame Verhoeven : présidente
- Madame Herman : assesseur
- Madame Rusinkova : assesseur

### **14° Proposition de reconduire le mandat de la SPRL Gesticaro comme syndic jusqu'au 30/04/2018.**

**A l'unanimité** des voix présentes et représentées, le mandat de la SPRL Gesticaro comme syndic est reconduit jusqu'au 30/04/2017.

### **15° Divers.**

- M. Mercier va contacter son plombier pour lui demander conseil sur le fait qu'il y a un problème de pression sur l'eau froide en général dans les cuisines et à la salle de bains au 5ème.
- Le boîtier au rez-de-chaussée à côté de l'ascenseur a été cassé (15/02/2016 à 14h) par l'organisme de contrôle ATK.
- Chaque occupant recevra une clé de la porte de la cave commune qui doit rester fermée.
- Le syndic remet à M. Mercier, les coordonnées de la firme Allegretti pour la plastification de son tuyau de gaz.
- Il y a de l'humidité dans la petite chambre au 1<sup>er</sup> étage et il faudrait accéder chez la voisine pour vérifier le pignon latéral. Le syndic prendra contact avec la voisine.
- M. et Mme Avram-Crisan invitent les propriétaires chez eux pour la tenue de la prochaine assemblée extraordinaire.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21H00.

*Percey*  
*Rusinkova* *C* *CH* *CH*