

Association des Copropriétaires de la
RESIDENCE « **CLAUDEL** »

Sise avenue Paul Deschanel 121 à 1030 BRUXELLES

PROCES-VERBAL de l'ASSEMBLEE GENERALE du mercredi 23 décembre 2015 à 18h00

Les copropriétaires de l'ACP Résidence « CLAUDEL » se sont réunis en Assemblée Générale annuelle.

Lieu : appartement de Mr FLORY (RdC gauche) avenue Paul Deschanel 121 à 1030 Bruxelles.

1. Présence et droits de vote

Il a tout d'abord été procédé à la vérification de la validité de la tenue de l'Assemblée Générale.

7 copropriétaires sur 12 sont présents ou représentés, totalisant ensemble 70 / 120 des quotités.

Le double quorum requis par la loi étant atteint, l'Assemblée peut donc valablement délibérer sur tous les points de l'ordre du jour.

2. Désignation d'un secrétaire de séance

Le syndic est désigné comme secrétaire de séance de cette Assemblée Générale.

Résultat du vote : unanimité des voix.

3. Désignation d'un Président de séance

Monsieur FLORY est élu comme Président de séance de cette Assemblée Générale.

Résultat du vote : unanimité des voix.

4. Election : vérificateur(s) aux comptes

Monsieur CELIKOZ est élu comme vérificateur aux comptes.

Résultat du vote : unanimité des voix.

5. Approbation des comptes arrêtés au 31/12/2014

Monsieur FLORY, vérificateur, a vérifié les comptes de la résidence.

Il est confirmé qu'aucune irrégularité n'est à signaler.

De ce fait, l'Assemblée Générale approuve les comptes clôtures au 31/12/2014.

6. Décharge à donner au Syndic pour la gestion et les comptes arrêtés au 31.12.2014

L'Assemblée Générale donne décharge au syndic pour la gestion et la comptabilité clôturée au 31/12/2014.

Résultat du vote : unanimité des voix.

7. Chauffage : l'installation de chauffage individuel / appartement → état actuel du dossier – délais

Monsieur CELIKOZ s'engage à demander un devis pour individualiser le système de chauffage pour les 12 appartements.

Il demandera également un devis pour une nouvelle chaudière à condensation à gaz pour l'immeuble.

Le coût par appartement pour les 2 options peut alors facilement être comparé.

Ce point sera repris à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale de 2016.

Résultat du vote : unanimité des voix.

8. Respect du Règlement d'Ordre Intérieur e.a. interdiction stricte de déposer des encombrants dans les parties communes (p.e. cave commune)

Une fois de plus, on a dû constater que les caves communes sont remplies par des encombrants.

L'Assemblée Générale déplore fermement cette situation et demande que les occupants de l'immeuble (propriétaires ET locataires) respectent les règles du R.O.I.

L'Assemblée décide que chacun, qui a déposé des objets (boîtes, vélos, poussette, matériaux de construction, mobilier, ...) dans la cave commune, enlève ces objets au plus tard le 22 janvier 2016.

Une fois cette date passée, tout objet encore présent dans les caves communes sera enlevé (même s'il s'agit d'un objet de valeur).

Il est une fois de plus rappelé que les caves communes doivent obligatoirement toujours restées libres.

9. Arriérés de charges

L'Assemblée Générale constate que certains copropriétaires ont entretemps des arriérés de charges considérables.

Il est évident que cette négligence des copropriétaires concernés alourdissent gravement la situation financière de la copropriété.

Des mesures strictes et rigides s'imposent.

De ce fait, l'Assemblée Générale décide que tous les copropriétaires doivent veiller que les arriérés de charges ne dépassent jamais les 1.000 € (montant déterminé au moment de l'envoi du décompte trimestriel).

Les copropriétaires qui ont plusieurs milliers d'euros de retard dans leurs paiements, reçoivent encore un dernier délai jusqu'au 30 juin 2016.

Si les arriérés ne sont pas apurés, le syndic poursuivra ces débiteurs par toute voie judiciaire.

Si nécessaire, une saisie-arrêt exécution *mobilier* (p.e. vente publique du mobilier, retenue sur salaire ou loyer,) ou *immobilier* (vente publique de l'appartement) seront envisagées.

Résultat du vote : unanimité des voix.

10. Nettoyage

L'Assemblée Générale confirme que Madame OZOCKZU poursuit ses activités de nettoyage des parties communes à raison de 2x/semaine.

Coût : 125 €/mois + remboursement du matériel / des produits de nettoyage sur présentation du ticket d'achat.

Résultat du vote : unanimité des voix.

11. Mise en conformité de l'ascenseur

Normalement la date ultime pour la mise en conformité pour un ascenseur qui a été mis en service après 1958, est 31/12/2016.

L'immeuble date probablement entre 1955 et 1957. A vérifier.

S'il est confirmé que l'ascenseur date bel et bien après 1958, il sera impératif d'exécuter les travaux requis - coût : +/- 30 000 €.

Voir point 9 : il est une fois de plus important dans ce contexte, que tous les copropriétaires auront payé la totalité de leurs charges afin de pouvoir financer la mise en conformité de l'ascenseur.

Dans l'hypothèse où les travaux ne seront pas exécutés dans les délais légaux, une sanction, qui peut aller jusqu'à 50 000 € !!!!!, sera infligée. De plus, l'ascenseur sera mis à l'arrêt jusqu'au moment de sa mise en conformité.

12. Fonds de Roulement

Ce Fonds est suffisant pour payer les factures courantes.

Le syndic demande que chaque copropriétaire - *sans exception* - paie ses charges dans les délais requis.

13. Fonds de Réserve

L'Assemblée décide (concerne 2015/2016) de faire un appel de fonds de € 1 250.

Résultat du vote : unanimité des voix.

14. Budget 2015 – 2016 + provisions mensuelles à payer

Le syndic donne des explications au sujet des différents postes du budget proposé.

L'Assemblée Générale approuve ce budget.

15. Election du syndic

L'Assemblée Générale redésigne pour un délai d'un an, la SPRL LOGIS-GEST, représentée par son gérant M. Marc VAN NULAND, agent immobilier, comme syndic de l'immeuble.

Résultat du vote : unanimité des voix.

16. Divers

- appartement WILLIAMSON : début janvier 2016, des travaux de rénovation débuteront. Le syndic demande de ne pas transporter les matériaux de construction ou les débris par l'ascenseur.
- date de la prochaine Assemblée Générale annuelle : lundi 28 novembre 2016.

Tous les points étant épuisés, l'assemblée est levée à 20 h 15.



VAN NULAND, Marc
Syndic

Signatures des copropriétaires encore présents à la fin de l'assemblée :

CELIKÖZ.



CETINKAYA



OZOKCU



Saad
Hajj

