

Syndic : **BEGIA**
Rue Colonel Bourg 127 bte 13
1140 Bruxelles

Agréée IPI 508765

Copropriété Résidence « Castille »
Square Emile Duployé 4-5-6 à 1030 Bruxelles
Procès-verbal de 2^e séance d'Assemblée Générale Ordinaire

Date : 2 février 2017 à 18h30

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

Point 1

Validité de la convocation, vérification des procurations, détermination du quorum.

CONVOCATION.

L'Assemblée Générale Ordinaire de la Copropriété avait été convoquée pour le jeudi 15 décembre 2016.

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 le 16 janvier 2017, comprenant exactement le même ordre du jour que lors de la convocation initiale. La présente Assemblée tient donc lieu d'Assemblée Générale Ordinaire (2^e séance).

LISTE DES PRESENCES.

La liste des présences a été signée par les propriétaires et mandataires.

La convocation, la liste des présences et les procurations sont annexées au procès-verbal original pour y être consignées dans le registre des Assemblées Générales.

PROCURATIONS ET QUOTITES VOTIVES.

Aucun membre de l'Assemblée ne dispose de plus de la moitié des quotités votives.

L'Assemblée est constituée de 25 propriétaires présents ou représentés. Ils constituent ensemble 563/1.000^e des quotités votives.

Aucun quorum n'est plus requis pour que cette Assemblée puisse se tenir valablement.

Point 2

Nomination du Présidente et du secrétaire de l'Assemblée Générale (Syndic)

L'Assemblée élit préalablement Monsieur Garette comme Président de séance et un secrétaire en la personne du Syndic (M. SOETAERT).

Point 3

Comptes

Le Syndic signale que la société « Accounting Fiscal Judicial Expertise Association » a vérifié les comptes. Le Syndic précise également qu'avec l'accord du Conseil de Copropriété, celui-ci a vérifié les comptes 2013-2014 en s'appuyant sur le rapport de M. CARETTE.

Après vérification, le Commissaire aux Comptes propose d'approuver les comptes 2013/2014 – 2014/2015 et 2015/2016 car ils reflètent bien la réalité au 30/09/2016.



- Approbation des comptes de l'exercice 2013/2014

Pour rappel, l'Assemblée du 10 décembre 2015 a reporté l'approbation des comptes, qui avaient été vérifiés par Monsieur CARETTE.

L'Assemblée Générale approuve les comptes des charges de l'exercice comptable du 1^{er} octobre 2013 au 30 septembre 2014 en leur forme, teneur, imputation et répartition sous réserve des remarques émises dans le rapport du commissaire aux comptes.

- POUR : 563/563 sous réserve des remarques émises dans le rapport du commissaire aux comptes.
- CONTRE :
- ABSTENTION :

L'assemblée décide de transférer le montant de 2284,39 € (jamais réclamé par Madame Claes) actuellement dans le « fonds de gestion » au compte fond de réserve.

- Approbation des comptes de l'exercice 2014/2015

L'Assemblée Générale approuve les comptes des charges de l'exercice comptable du 1^{er} octobre 2014 au 30 septembre 2015 en leur forme, teneur, imputation et répartition sous réserve des remarques émises dans le rapport du Commissaire aux Comptes.

- POUR : 563/563 sous réserve des remarques émises dans le rapport du commissaire aux comptes
- CONTRE :
- ABSTENTION :

- Approbation des comptes de l'exercice 2015/2016

L'Assemblée Générale approuve les comptes des charges de l'exercice comptable du 1^{er} octobre 2015 au 30 septembre 2016 en leur forme, teneur, imputation et répartition sous réserve des remarques émises dans le rapport du Commissaire aux Comptes.

- POUR : 563/563 sous réserve des remarques émises dans le rapport du commissaire aux comptes
- CONTRE :
- ABSTENTION :

- Approbation du bilan au 30 septembre 2016

L'Assemblée Générale approuve le bilan arrêté au 30 septembre 2016 sous réserve des remarques émises dans le rapport du Commissaire aux Comptes.

- POUR : 563/563 sous réserve des remarques émises dans le rapport du commissaire aux comptes
- CONTRE :
- ABSTENTION :

NOTE DE M. CARETTE:

Il n'y a pas eu de vote au cours de cette AG.

Le bilan au 30/09/2016 n'a certainement pas pu être adopté du fait qu'il semble être en déséquilibre. Dans le cadre du point 4, des informations vont être demandées à Mr. Bodengheim et au service comptabilité.

(Handwritten signature and mark)

Point 4Décharge : au Syndic pour la période écoulée

L'Assemblée remercie le Syndic pour le travail effectué au cours de l'exercice écoulé. Elle lui donne décharge et quitus pour sa gestion sous réserve des remarques émises dans le rapport du commissaire aux comptes.

- POUR : 563/563 sous réserve des remarques émises dans le rapport du commissaire aux comptes
- CONTRE :
- ABSTENTION :

L'assemblée demande d'adresser un rapport détaillé et clair sur le rapport qui a été transmis à l'ensemble des copropriétaires qui trouve que le rapport actuel est très peu clair.

Monsieur Carette demande également que le commissaire au compte réponde à ses questions.

Le syndic demandera donc un éclaircissement au commissaire aux comptes et transmettra le rapport détaillé à l'ensemble des copropriétaires.

L'assemblée demande qu'un membre de l'assemblée soit présent lors de la réunion avec Mr. Lahaye (représentant de Monsieur Bodenghein) afin d'avoir une explication claire sur les comptes. L'assemblée mandate Madame GUERARD et monsieur CARETTE.

Monsieur Carette n'étant pas satisfait par la gestion actuelle, il propose de trouver 3 offres pour un nouveau syndic et un nouveau commissaire aux comptes.

Point 5Courrier de Mr. Carette

Le Syndic signale avoir reçu un courrier de la part de Monsieur CARETTE avec de multiples questions concernant la gestion de l'immeuble.

Copie du courrier de M. CARETTE + copie du mail (réponse) à M. CARETTE est donné à l'ensemble des propriétaires en Assemblée Générale. Il sera également joint avec le présent procès-verbal.

Le Syndic précise également que si un copropriétaire a des questions à poser également suite à ce courrier, il peut le faire par mail.

Point 6Etat des procédures judiciaires en cours

- KIRER : en cours
- KAYMAZ : en cours
- CESMELI : en cours (citation envoyée)
- LEROY : succession en cours
- TASKIN : en cours, il aurait vendu

Le 30/09/2016, le propriétaire TASKIN avait des dettes s'élevant à 15.271,78 €.
Le dossier est en cours chez l'avocat TORDOIR.

- AZUL : en cours

Pour rappel : Afin de récupérer les impayés pour sauvegarder les intérêts de l'immeuble, le Syndic rappelle le fonctionnement des récupérations de dettes de la façon suivante, avec pénalité de retard calculée par le service comptable (3 % de la dette) :

- I. Rappel simple
- II. Mise en demeure recommandée
- III. Lettre d'Huissier
- IV. Transmission du dossier à l'avocat

Point 7 Travaux à effectuer

- Changement fournisseur électrique (contrat jusqu'en 2017)

Le Syndic signale qu'il n'a pas pu changer de fournisseur électrique car il y avait un contrat avec la société ENECO jusque fin octobre 2017. Le changement de fournisseur pourra donc se faire à ce moment-là.

- Parlophonie

Le Syndic signale avoir reçu plusieurs offres :

Société Van Gheluwe :

Première solution :

- Installation d'une **vidéophonie** pour l'immeuble n° 4 et n° 5
Il propose de réaliser les travaux pour un montant de 9.425 € HTVA par entrée.
- Installation d'une **vidéophonie** pour l'immeuble n° 6
Il propose de réaliser les travaux pour un montant de 8.975 € HTVA.

Option :

- I. Placement d'un vidéophone main libre couleurs : 385 € HTVA par appartement
- II. Placement d'un vidéophone couleurs avec cornet : 345 € HTVA par appartement
- III. Placement d'un parlophone main libre : 115 € HTVA
- IV. Placement d'un parlophone avec cornet : 85 € HTVA

Deuxième solution :

- Installation d'une **parlophonie** pour l'immeuble n° 4 et n° 5
Il propose de réaliser les travaux pour un montant de 6.910 € HTVA par entrée.
- Installation d'une **parlophonie** pour l'immeuble n° 6
Il propose de réaliser les travaux pour un montant de 5.325 € HTVA.

Option :

- I. Placement d'un parlophone main libre : 115 € HTVA.
- II. Placement d'un parlophone avec cornet : 85 € HTVA.

Société LA DATCHA :

Première solution :

- Installation d'une **vidéophonie** pour les 3 entrées de l'immeuble.
Il propose de réaliser les travaux pour un montant de 7.202 € HTVA pour les 3 entrées.

Option :

- I. Moniteur avec écran couleur : 399 € HTVA.
- II. Moniteur main libre avec écran couleur : 238 € HTVA.
- III. Poste audio : 128 € HTVA.

Deuxième solution :

- Installation d'une parlophonie pour les 3 entrées de l'immeuble.
Il propose de réaliser les travaux **pour un montant de 6.248 € HTVA** pour les 3 entrées.

Option :

- I. Poste audio : 128 € HTVA.

Le vote ramène :

Pour :

Contre : 495/495 à reporter lors de la prochaine assemblée générale

Abstention :

- Pignon du n° 4

Le Syndic présente les offres suivantes :

Société AGL :

- Refaire l'isolation + nouveau crépis sur 5 m de hauteur.
Prix : 4.875 € HTVA.
- Refaire l'isolation + nouveau crépis sur tout le pignon.
Prix : 16.060 € HTVA.

Société VIMAR :

La société Vimar ne propose pas une réparation localisée.

- Refaire l'isolation + nouveau crépis sur tout le pignon.
Prix : 20.438 € HTVA.

Le résultat du vote est le suivant :

- POUR : 863/863
- CONTRE :
- ABSTENTION :

L'assemblée mandate le comité de contact pour choisir la société avec laquelle travailler.
L'assemblée vote pour un budget de 18.000€ afin de réaliser les travaux.

Le syndic réalisera des appels de fonds durant l'année 2017 afin de réaliser ses travaux ! Le syndic demande donc aux copropriétaires de prévoir cette dépense.



- Madame DEVECI
 - MADAME YILMAZ
 - MADAME KIRER
- Quitte l'assemblée à 20h07

- Uniformisation des boîtes aux lettres

Le Syndic présente l'offre de la société LCVS :

Remplacement des plaquettes (parlophone) + boîtes aux lettres n° 4 : 377,60 € HTVA.
 Remplacement des plaquettes (parlophone) + boîtes aux lettres n° 5 : 377,60 € HTVA.
 Remplacement des plaquettes (parlophone) + boîtes aux lettres n° 6 : 231,80 € HTVA.

- 9,60 € HTVA – pour une plaquette sonnette
- 8,60 € HTVA – pour une plaquette boîte aux lettres
- 50 €/heure – pose des plaquettes

Le vote ramène :

Pour :

Contre : 495/495 reporté lors du changement de parlophone.

Abstention :

Le Syndic précise que le prix des plaquettes sera facturé privativement en charges courantes.

- Soumission des plans d'architecte avant travaux

Avant de nouveaux travaux nécessitant l'abattage de murs intérieurs, le propriétaire est tenu de soumettre les plans de son architecte au Syndic.

+ Rappel : pas de travaux bruyants le dimanche (clouage, forage...).

Dans ce même point, Monsieur Hemptinne (propriétaire) signale que sur demande du fonds du logement, il a fait effectuer un contrôle technique de stabilité du balcon et du garde-corps de l'appartement.

Celui-ci établit que l'écart entre le garde-corps et le mur du balcon est trop élevé et préconise l'installation d'une barre intermédiaire afin de réduire cet écart.

D'autre part, le rapport préconise le prolongement du garde-corps au coin du balcon.

L'Assemblée donne son accord à l'unanimité des présents et représentés.

Point 8

Filet anti-pigeon

L'assemblée signale que le filet anti-pigeon au numéro 5 est dans un mauvais état et demande de retirer le filet si possible.

A confirmer durant l'année.

Point 9Propreté dans les caves – interdiction d'y placer des encombrants

Le Syndic rappelle à l'Assemblée qu'il est nécessaire de respecter la propreté dans les caves et qu'il est interdit d'y placer des encombrants.

Point 10Incivilité dans l'immeuble – trous dans la façade, porte cassée...

Le Syndic rappelle à l'Assemblée l'obligation de respecter l'immeuble et de ne rien détériorer. Il est également demandé au propriétaire d'un des appartements au numéro 4 de retirer le câble qui passe dans la façade de l'immeuble. Si cela n'est pas fait avant le 15/03/2017, des sanctions seront prises. L'assemblée signale qu'il s'agit de l'appartement de Monsieur et Madame DEVECI. Le syndic prendra les mesures nécessaires afin de faire enlever le câble au plus vite.

Point 11Problème d'égout au numéro 5

Le Syndic signale qu'il a dû faire intervenir plusieurs fois la société de curage afin de déboucher les tuyauteries au numéro 5. Le Syndic rappelle que cela coûte très cher à la Copropriété et rappelle les règles suivantes :

Il est strictement interdit de jeter des déchets dans les toilettes, car cela bouche les canalisations et occasionne des frais supplémentaires de débouchage des égouts et des canalisations pour les occupants.

En effet, notamment :

- Les lingettes (démaquillantes ou autres) ne sont pas biodégradables, ni recyclables (même si c'est noté sur les paquets de lingettes, elles ne se dégradent jamais totalement).
- Les huiles de friture et autres matières grasses se coagulent et forment des caillots qui bouchent les égouts. Elles sont à porter à la déchetterie.
- Les produits chimiques ou toxiques (vernis, peinture, solvants, diluants, médicaments) détériorent les canalisations. Il faut les apporter en déchetterie où ils sont traités dans des filières adaptées.
- ... (liste non exhaustive des déchets retrouvés dans les canalisations).

En conclusion : dans les WC, on ne jette que du papier-toilette.

Le syndic demandera un devis afin réparer cette chambre de visite et également essayer de voir pourquoi il y a énormément de refoulement dans les couloirs des caves.



Point 12
Profession libérale dans l'immeuble

Suite à la demande de Madame FRANKOU pour le changement d'affectation de son bien en cabinet médical (profession libérale de médecin, à l'exclusion des maladies vénériennes), le Syndic a examiné l'Acte de Base en détail et a interrogé l'avocat Tordoir afin de connaître la règle applicable en cette matière.

Voici ce que rapporte Maître Tordoir :

Selon le Règlement d'Ordre Intérieur, le cabinet de médecin est autorisé (sauf maladies contagieuses...).

Si l'Assemblée souhaite interdire cette affectation, qui est actuellement autorisée, elle devra procéder préalablement à la modification du Règlement d'Ordre Intérieur (avec une majorité qualifiée de 75 % des quotités présentes et représentées).

Il précise également que suite à une telle décision de l'Assemblée Générale, le cabinet introduirait un probable recours (action en annulation).

Monsieur Bodur (centre médicale n°6) demande également si il est possible de placer une pancarte pour annoncer le cabinet au niveau du petit jardin à l'avant de l'immeuble.

Monsieur Bodur (centre médicale n°6) également s'il est possible de placer une boîte aux lettres pour le cabinet médical au niveau de l'entrée de l'immeuble également.

Le vote ramène :

Pour : 495/495

Contre :

Abstention :

➤ Monsieur Bodur et Monsieur Koker quitte l'assemblée à 20h35

Point 13
Disposition à prendre en matière de finances communes

- Réadaptation éventuelle du fonds de roulement

Le 30 septembre 2016 (date de la clôture des comptes), après centralisation annuelle du bilan, le fonds de roulement s'élève à 30.623,61 €.

Il a été augmenté de 15.750 € au cours de l'exercice 2015-2016 suite à la décision de l'Assemblée de 2015.

L'assemblée ne souhaite pas augmenter le fonds de roulement.

- Fonds de réserve pour travaux

Le 30 septembre 2016 (date de la clôture des comptes), après centralisation annuelle du bilan, le fonds de réserve permanent s'élève à 55.353,27 €.

Actuellement sur le compte : 6408,60 €

L'assemblée ne souhaite pas augmenter le fonds de réserve actuellement.

Point 14**Mise en concordance entre le Règlement de Copropriété et la loi pour le 1^{er} septembre 2014**

Le Syndic précise que la mise à jour a bien été effectuée mais que cette mise à jour doit être vérifiée par les Copropriétaires de l'immeuble pour accord.

Le Syndic propose de mandater le Comité de contact afin de vérifier la concordance du document et de le signer pour accord.

L'assemblée fera ces remarques et les transmettra au syndic.
Cela sera approuvé lors de la prochaine assemblée générale.

Point 15**Elections statutaires****- Nomination du Commissaire aux Comptes**

L'Assemblée renouvelle le mandat de la sprl ACCOUNTING FISCAL JUDICIAL EXPERTISE ASSOCIATION.

Le résultat du vote est le suivant :

- POUR : 450/450
- CONTRE :
- ABSTENTION :

- Nomination du Comité de Contact

Le Syndic signale que Madame BETHUME ne souhaite plus se représenter et la remercie pour le travail effectué durant l'année écoulée.

L'Assemblée élit le Comité de Contact, pour un mandat se terminant à la date de l'Assemblée Générale Ordinaire de l'an prochain, dans la composition suivante :

- Madame GORINI
- Madame GUERARD
- Madame VEREECKEN

- POUR : 450/450
- CONTRE :
- ABSTENTION :

- Nomination du Syndic

L'Assemblée reconduit le contrat de la SA BEGIA/IGB, représentée par M. SOETAERT, pour une période d'un an, à l'unanimité.

Monsieur SOETAERT remercie l'Assemblée de la confiance qu'elle témoigne ainsi à sa société.

Le résultat du vote est le suivant :

- POUR : 428 /450
- CONTRE :



- ABSTENTION : Mr. Carette (22 quotités)

Point 16

Communication des points demandés par les copropriétaires – divers

- L'assemblée signale de multiples problèmes au niveau des ascenseurs :
 - 5^{ème} étage au numéro 4 (la porte fait énormément de bruit)
 - Numéro 4 : bruit de frottement
- Porte d'entrée (régler minuterie au numéro 6) – délais de fermeture trop élevée (15s)
- Porte d'entrée numéro 4 – problème de fermeture
- Offre sera demandée pour renouveler le contrat de l'ascensoriste qui arrive à son terme.
- L'assemblée signale également que des personnes passent dans les jardins privatifs afin de récupérer des objets qui sont tombés des étages supérieurs. Le syndic demandera l'avis des pompiers afin de savoir s'il est autorisé de rehausser la grille dans les jardins arrière et demandera également un devis pour rehausser ceux-ci.
- L'assemblée demande que le nettoyeur place directement des sacs communaux dans les grandes poubelles en cave.
- L'assemblée demande que le syndic se renseigne pour pouvoir placer des sacs orange « organiques » dans les caves des communs (uniquement au numéro 5 pour test). C'est un essai, point sera fait avec le CC.

L'ensemble des points inclus dans l'ordre du jour de l'Assemblée Générale ayant été traité, la séance est levée à 21h30.

Le Président de séance

En déléguance le Président de l'ACP
P. GORIN

Procès-verbal rédigé le 2 février 2016.

Pour le Syndic

Thomas SOETAERT

POINTS A METTRE A L'ORDRE DU JOUR DE L' A.G DE DECEMBRE 2016

- 1 ETAT DE NOS FINANCES DEPUIS DEPART da COSTA (du 1/1/2015 au 1/12/2016) :
Au 1/12/2016 : montants- comptes bancaires BE85 0882 6891 4206 & BE98 0689 0180 4193 ;
- dette global « mauvais payeurs » actualisée.
- 2 CLARIFICATIONS :
- 2.1 STATUT SA BEGIA SYNDIC :
- 2.1.1 Personne morale :
- néant, plus reprise à la Banque-Carrefour des Entreprises ;
 - capital social , néant . Quid en cas de faute ou de faillite de BEGIA ??
 - deux comptes bancaires ouverts(BE 85 0882 6891 4246 & BE98 0689 0180 4193) en février 2015 par Mme Adam, administratrice de SA BEGIA...
- 2.1.2 Personne physique (personne habilitée à exercer les fonctions syndicales) :
- 2.1.2.1 jusqu'au 30/9/2015 Mme Adam, IPI 100 010;
- 2.1.2.2 à partir du 1/10/2015 : trois personnes :
- Mr Stoetaert Thomas (Technique vente-location) devient gestionnaire ;
 - Mr Khalil Najit (comptables des propriétés), comptable, ACP Castille;
 - Mme Chraïbi Joanta : gestionnaire technique/sinistres.
- Quid de l'accès à la profession de certains de ces agents?
- Quid de l'obligation de souscrire une « assurance responsabilité syndic » ?
- Qui ,de ces trois personnes , a l'obligation de fournir la preuve de la souscription à cette assurance ? (art 577-8\$4,10° in fine)
- 2.1.3 Affichage syndical à la porte d'entrée n'est pas conforme à l'art 577-8\$2 puisqu'il fait mention de la S.A BEGIA qui n'existe plus, ainsi que du n° d'agrégation de Mme Adam (IPI 100.010) qui a cessé toutes activités en septembre 2015. En d'autres termes, qui remplace actuellement Mme Adam comme Syndic ? Cette personne est tenue, « dans les 8 jours à dater de la prise en cours de sa mission » d'afficher l'extrait de l'acte le(la) désignant . (Art 577-8\$2 , premier \$).
- Raisons et conséquences de ce montage juridique ???
- 2.2 COMMISSAIRE aux COMPTES : personne désignée par :
- l'ACP Castille (AG 10/12/2015) SPRL GESOFICO , ou
 - Mr Stoetaert , à savoir : Mr JM LAHAYE , expert comptable retraité travaillant pour le compte de SA BEGIA SYNDIC et IGB.
- 2.3 JUSTIFICATION d' un DOUBLE CONTROLE pour GESTICARO & BEGIA ?
- a) contrôle prévu par la loi (art 577-8/2) : Carette pour GESTICARO & GESOFICO pour BEGIA ;
 - b) deuxième contrôle ,à l'initiative de Mr Stoetart (payant, mais sans préciser le montant de la rémunération) par JM LAHAYE. Ce contrôle supplémentaire ne se justifie pas et doit , de toutes les manières, être préalablement débattu et voté par la copropriété. A mettre , le cas échéant, à l'ordre du jour, de la prochaine AG.

2.4 REFUS de COMMUNIQUER les EXTRAITS BANCAIRES des COMPTES da COSTA (BE74 2107 3207 3907 & BE14 2100 3227 5083) au-delà du 14/1/2015, alors que ces comptes sont restés actifs jusqu'au 30 juin 2015.

FDRO : BE14 2100 3227 5083

FDRS : BE74 2107 3207 3907

14/01/2015 6.336,88

284,80

31/03/2015 2.088,73

287,44

30/06/2015 -731,40

-0,7

-3 ADAPTATION des TEXTES avant 1/9/2014: aucune initiative du Gestionnaire.

3.1 ACTE de BASE est devenu inopposable aux tiers, d'où risques notariaux (transactions immobilières). ou autres..... pouvant engager la responsabilité du Syndic (Quid en l'espèce : BEGIA est une personne morale juridiquement morte et le syndic est indéterminé cfr 2.1.2 & 3) ou celle du Conseil de Copropriété qui a en charge la surveillance du Syndic (point 4).

Modus operandi :

a) voter pour une nouvelle rédaction de l'acte de base ou opter pour un simple toilettage du texte ;

b) initiative laissée au Syndic ou partagée avec un « Comité de rédaction » .

3.2 REGLEMENT de COPROPRIETE doit définir les compétences du Commissaire aux comptes en matière de contrôle (art 577-8/2) .

Modus operandi :

a) créer un « Comité de rédaction » chargé de définir les clauses à insérer dans le règlement de copropriété ;

b) faire adopter ce texte par la prochaine AG.

-4 CONSEIL de COPROPRIETE :

4.1 MISSIONS :

a) loi du 2 juin 2010:art 577-8 /1 :

-veiller à la bonne exécution par le Syndic de ses missions ;

-prendre connaissance et copie de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du Syndic ;

-adresser aux propriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission .

b) acte de base : art 35 et 71 :

- art 35 .-Réparations indispensables, mais non urgentes.

Ces réparations seront décidées par les membres du Conseil de Copropriété . Ils seront seuls juges du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie.

-art 71.-Le Conseil de copropriété surveillera les achats de combustibles, se fera remettre les prix et les noms des fournisseurs, s'assurera de la qualité et de la quantité des combustibles fournis.

Le Conseil de copropriété délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents .Les décisions sont prises à la majorité des membres présents sans considérations de prépondérance de voix.

4.2 REMUNERATIONS sont fiscalisables , sauf si elles peuvent être qualifiées de débours (à étudier).

4.3 R.C n'est pas à charge de l'ACP Castille, du fait de la rémunération de la fonction.

4.4 ROTATION des membres par élection annuel d'un nouveau Conseiller (à débattre).

Sensibiliser les copropriétaires à la gestion de Castille et éviter toute connivence entre Conseillers et Syndic ou Gestionnaire.

-5 DIVERS :

5.1 CORRECTIONS du PV de l'AG du 10/12/2015 :

a) pour erreur de droit : voir point 7 (page 4) « Budget de dépenses courantes ».

Le Syndic entend se dispenser de prévoir un budget de dépenses courantes , alors que la loi l'organise expressément à l'art 577-8 § 18° « Le syndic est chargé de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble....

b) pour erreur rédactionnelle : voir page 2 point 3 « comptes ».

« En l'absence de vérificateur ..l'AG n'approuve pas les comptes ... s'étendant du 1er janvier 2015 au 30 septembre 2015 » et non « du 1er octobre 2014 ». Il faut, donc, corriger puisque CARETTE était Commissaire aux comptes de l'ACP Castille depuis le 1/1/2010 jusqu'au 31/12/2014.

c) pour rédaction douteuse : préciser la mission de commissaire au cours de l'exercice 2014.

5.2 MAUVAISE GESTION des TRAVAUX :

-a) Pénurie d'ascenseur pendant un mois :

Un mois pour trouver « un plombier terrassier », alors que la panne était prévisible : la fosse de l'ascenseur se remplissait d'eau depuis plus de six mois (SPRL CURNET est venu vidanger la fosse de l'ascenseur le 8/6/2015 (61.094) et ultérieurement, 31/7/2015 recherche de fuite par thermographie , 5/8 / 2015 vérification fuite d'eau dans les caves (614700)....absence de réactions constructives du Syndic pendant plus de 8 mois)
Proposition : prévoir ,le cas échéant contractuellement, une réduction d'honoraire.

-b)Fuite sur la colonne commune de décharge : Travaux de plomberie exécutés en mois, alors qu'il y avait que six jours de travail. Mauvaise organisation du chantier imposant aux propriétaires des appartements en travaux de rester à domicile.

Proposition : à l'avenir ,le Gestionnaire, chargé de la surveillance du chantier, gardera en dépôt les clés des appartements en réfection.

5.3 ARCHITECTE ATTITRE DE L'IMMEUBLE : réactiver l'art 74 de l'acte de base .

5.4 DEBOURS COMMISSAIRE aux COMPTES.

Thomas Soetaert (Begia)

De: Thomas Soetaert (Begia)
Envoyé: vendredi 25 novembre 2016 10:37
À: 'Serge Carette'
Objet: ACP CASTILLE "courrier du 31/10/16"
Pièces jointes: Soetaert Thomas BEGIA.vcf

Monsieur Carette,

Je fais suite à votre courrier et à vos demandes.

Point 1 :

Nous discuterons cela dans le point sur les comptes.

Point 2 :

2.1 Statut SA BEGIA SYNDIC :

2.1.1 Personne morale :

- BEGIA est une succursale de la société IGB S.A.
- Les comptes bancaires ont été repris chez BEGIA/IGB

2.1.2 Personne physique (personne habilitée à exercer les fonctions syndicales) :

2.1.2.1 numéro IPI actuel : 508765

2.1.2.2 Les agents mentionnés dans votre courrier travail sous le numéro IPI ci-dessus.

Nous avons également une assurance responsabilité syndic.

Nous pouvons vous fournir cette preuve sur demande.

2.1.3 Affichage syndical :

La plaque a été remplacé avec le bon numéro IPI ; sachez que BEGIA reste BEGIA (comme expliqué ci-dessus)

2.2 COMISSAIRE AUX COMPTES :

-Monsieur Lahaye (GESOFICO) n'a rien à voir avec la société IGB/BEGIA, c'est une personne externe.

2.3 JUSTIFICATION d'un DOUBLE CONTROLE

-Nous avons effectivement demandé à la société GESOFICO de vérifier les comptes 2013-2014 en se basant sur votre rapport et en accord avec le conseil de copropriété.

2.4 REFUS DE COMMUNIQUER les EXTRAITS BANCAIRES

-Totalement faux ! Tout était à votre disposition.

3. ADAPTATION DE L'ACTE DE BASE avec la nouvelle loi de 2014

Ce point sera discuté lors de l'assemblée de 2016

3.2 La loi est déjà explicite à ce sujet !

4. Conseil de COPROPRIETE :

- Pour information

5. DIVERS :

5.1 Correction du PV de l'AG : les remarques doivent être faites dans les 4 mois de l'assemblée générale.

5.2 Mauvaise gestion des travaux :

- a) L'eau dans la cuve (plusieurs origines possibles), les travaux ont été protocolés comme chaque sinistre et en essayant de ne pas casser inutilement (frais supplémentaires).
Pour rappel également, le syndic n'est pas le patron de l'ensemble des corps de métier et ne dirige pas l'agenda des corps de métier également ! Nous faisons donc le nécessaire pour avancer le plus rapidement possible mais nous ne savons pas faire l'impossible.
- b) Le syndic ne peut avoir accès au partie privative et ne peut également pas prendre les clés d'un appartement privatif. La loi le spécifie bien il me semble ? Il me semble également qu'il vòus sera facile de le constater étant donné les autres points.

5.3 Architecte :

Je ne comprends pas ce point.

5.4 DEBOURS COMMISSAIRE AUX COMPTES :

Quelle est votre question ?

Bien à vous,



Soetaert Thomas BEGIA

Gestionnaire

ts@begia.be

Rue Colonel Bourgstraat 127/13 - 1140 Bruxelles
+32 Tel 02/524-04-13 Fax 02/524-12-02 Bureau