



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

AGREATION IPCF 70397243

A.C.P. Résidence « Les Jacinthes »
Avenue Gustave Latinis 90-92
1030 Bruxelles

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE
DES COPROPRIETAIRES TENUE LE 29 JANVIER 2018 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 13 copropriétaires présents ou représentés sur 19 totalisant 745 voix sur 1024.

L'assemblée, telle que constituée peut valablement délibérer.

Mme Vrancken présidera l'assemblée.

La séance est ouverte à 18H10.

2° Contentieux – charges communes impayées – clause de solidarité :

- 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 15 jours, 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 :

Indemnité de base multipliée par index nouveau

Index de départ.

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

Par 548 voix, les propriétaires approuvent le texte (197 voix d'absention (M. Collin, Mme Wauters, Mme Everaerts).

- 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 irrévocabile étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils sont défaillants envers la copropriété.

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.

Par 548 voix, les propriétaires approuvent le texte (197 voix d'absention (M. Collin, Mme Wauters, Mme Everaerts).

- 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.

Par 548 voix, les propriétaires approuvent le texte (197 voix d'absention (M. Collin, Mme Wauters, Mme Everaerts).

3° Travaux façade avant :

- rappel sur les investigations et sur les rapports de l'architecte-expert**
- analyse des diverses possibilités y compris pour le pignon latéral côté gauche et corniche**
- estimation du coût des travaux**
- estimation du coût du suivi des travaux jusqu'à la réception par un architecte pour une mission complète**
- décision(s)**
- modalités de paiement des travaux**

A l'unanimité des voix présentes et représentées, les propriétaires marquent accord sur le fait de faire les travaux et optent pour l'option 1 (crépi sur isolant fibre de bois), à condition de pouvoir bénéficier d'une prime énergie.

Les propriétaires souhaitent que les travaux se fassent le plus rapidement possible mais sont tenus par les délais de permis, devis, ...

M. Laurent Michiels (Alm-a : alm-a.org) se renseignera sur le montant de la prime et communiquera les échanges avec Renovas de la commune de Schaerbeek.

A l'unanimité des voix présentes et représentées, les propriétaires demandent à M. Michiels d'introduire une demande de permis, d'établir un cahier des charges, de demander des offres et de faire un tableau comparatif.

Les propriétaires demandent combien de réunions de chantier sont comprises dans les honoraires prévus par M. Michiels.

Il sera demandé à M. Michiels de préparer un dossier plus structuré pour la prochaine réunion avec ses recommandations.

A l'unanimité des voix présentes et représentées, les propriétaires décident de continuer les appels de fonds trimestriels de 4.000 €.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20H30.



Collin
Mallet
Aubin
Valay
F. Detolle
Bastien
Muret
Olli