

Syndic de copropriétés

Gestion - Vente - Location

Membre C.I.B. - ABSA - S.N.P.

I.P.I. 101148

Police cautionnement

n° 600024763-20 (ABSA)

Bruxelles, le 18 juin 2019

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ACP DECLERCQ (BCE 0830.485.393) SISE RUE RENE DECLERCQ 28-34 à 1150 BRUXELLES, QUI S'EST TENUE LE MARDI 18 JUIN 2019 AU SALON DE COIFFURE DE MONSIEUR VAN BOXSTAEL

1. Validité de la convocation, vérification des procurations, détermination du quorum, validité de l'assemblée.

La liste de présence et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux. Les 9 copropriétaires présents et / ou valablement représentés sur 12 disposent ensemble de 7.770/10.000èmes de la copropriété.

Les convocations ont été diffusées le 29 mai dernier.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. art. 577-6,7 et 8).

Est également présent: Bruno VAN MEENEN, employé au sein de la sprl LUC DE PUTTER, syndic.

Les convocations sont adressées conformément au prescrit légal (loi du 02/06/2010) d'application depuis le 1^{er} septembre 2010, à savoir par courrier recommandé. Pour mémoire, les copropriétaires peuvent recevoir leur convocation sous une autre forme (courrier électronique ou courrier ordinaire postal) sur simple demande écrite et individuelle auprès du syndic.

Le procès-verbal doit être rédigé par le syndic séance tenante et doit être signé par tous les propriétaires encore présents. Ce document doit reprendre les décisions prises avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. Les abstentions, les votes nuls et blancs n'entrent pas dans le calcul de la majorité requise. Tenant compte qu'il faut rédiger le procès-verbal des décisions en séance, il n'est plus possible de discuter de points « divers » non prévus à l'ordre du jour. Il n'y aura donc que les résolutions. Aucune remarque, explication, ou autre ne seront transcrits.

La séance est ouverte à 18H05 et l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après délibérations, elle prend les dispositions suivantes :

2. Désignation du Président de l'Assemblée et du secrétaire

Résolution / L'Assemblée désigne Monsieur PUYLAERT, copropriétaire, comme Président de séance.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

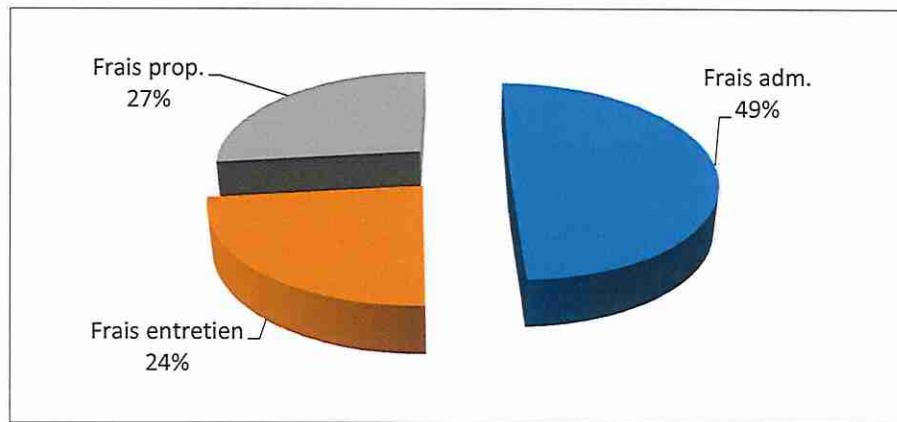
Résolution / L'Assemblée désigne Bruno VAN MEENEN, employé au sein de la sprl LUC DE PUTTER, comme secrétaire de séance.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

3. Approbation des comptes et du bilan clôturés au 31 décembre et décharges à donner au Commissaire aux comptes, au Conseil de Copropriété et au syndic
Majorité absolue requise des propriétaires présents et représentés

Les comptes de l'exercice 2018 couvrent la période du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2018. Les dépenses de l'exercice (hors fonds de réserve) se sont élevées à un peu moins de 6.700 € (hors privatif). Le comparatif des dépenses a été annexé à l'ordre du jour de la présente Assemblée. Conformément au prescrit légal et aux Statuts, le récapitulatif des dépenses communes et ses annexes ont été adressées par le syndic le 4 janvier dernier.

	Total 2013	Total 2014	Total 2015	Total 2016	Total 2017	T1-2018	T2-2018	T3-2018	T4-2018	Total 2018
Frais adm.	3 193,00	3 270,00	3 270,00	3 270,00	3 307,00	826,99	826,99	826,99	826,99	3 307,96
Frais entretien	3 970,00	1 682,00	-2 067,00	1 163,00	1 789,00	1 242,59	-1 024,86	630,89	740,66	1 589,28
Frais prop.	1 883,00	6 280,00	1 564,00	3 476,00	2 994,00	1 789,31	5,96	0,00	0,00	1 795,27
	9 046,00	11 232,00	2 767,00	7 909,00	8 090,00	3 858,89	-191,91	1 457,88	1 567,65	6 692,51
Réserve	6 400,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00	500,00	500,00	500,00	500,00	2 000,00



Depuis 2014, des dotations trimestrielles au fonds de réserve de 500 € chacune sont appelées, soit 2.000 € pour l'exercice comptable 2018.

Le syndic commente ensuite les écritures du bilan arrêtées à la clôture du 31 décembre 2018 (joint au décompte annuel de charges et rappelé à la convocation de la présente réunion) :

- La Copropriété disposait d'une encaisse bancaire globale de 11.388,71 €
- Les copropriétaires étaient redevables d'une somme de 380,00 € (en ce compris la clôture annuelle)
- Le fonds de roulement présentait une valeur inchangée à 5.660,72 €
- Le fonds de réserve présentait un solde de 5.596,46 €

Aucun propriétaire n'a émis le souhait de demander des informations complémentaires au syndic avant la tenue de la présente réunion. Ils ont également été contrôlés par Madame VERGOTE.

En application des dispositions légales, le syndic présente ci-dessous son rapport annuel concernant la gestion des contrats périodiques (joint à la convocation de la présente réunion).

Fourniture d'électricité :

Comme chaque été et dans le cadre d'un contrat cadre global pour les immeubles sous gestion LUC DE PUTTER sprl, le syndic a sollicité les services d'un consultant externe pour interroger le marché de l'énergie. Les sociétés ENGIE, TOTAL, OCTA+, LUMINUS, ENECO-ENI et ZENO ont été approchées. Les deux dernières n'ont pas souhaité y répondre. C'est toujours la société TOTAL qui présente les conditions de fourniture les plus intéressantes. Convention d'une année souscrite (prix 50,08 € / mwh).

Assurances de la Copropriété :

Le contrat d'assurances est souscrit auprès de BALOISE (courtier bureau SOLUTIONS4LIFE).

Contrat de fourniture d'eau :

La Copropriété est abonnée auprès du distributeur exclusif dans la région de Bruxelles-Capitale à savoir HYDROBRU - VIVAQUA qui applique sa tarification solidaire.

Contrat relatif au nettoyage des parties communes :

L'entretien des parties communes est assuré par la société FASSAERT. Pour rappel : un passage mensuel comprenant le brossage de la cour et de l'allée couverte + trottoir et le nettoyage des deux volées d'escalier..

Avocats de la Copropriété :

Au sein de la sprl LUC DE PUTTER, ce sont les cabinets de Maître RIQUIER et de Maître WIARD qui interviennent pour défendre les intérêts de la Copropriété pour tout dossier contentieux.

Relevés des compteurs d'eau :

C'est la société TECHM CALORIBEL qui assure le relevé annuel des compteurs d'eau de tous les appartements.

Interventions ponctuelles :

Les plomberies SANISAR et NAEGHELS interviennent en cas de besoin pour toutes les questions de plomberie.

Les sociétés ARDES et ELECTRICA interviennent pour la maintenance des installations électriques communes de l'immeuble (et parlophonie).

Les sociétés ALFA FILS et CLABOTS interviennent pour toutes questions de maintenance des cylindres et serrures des accès de l'immeuble.

Résolution / L'Assemblée approuve les comptes de l'exercice 2018 et son bilan clôturé au 31 décembre 2018.

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

Résolution / Les propriétaires donnent décharge au Commissaire aux comptes pour sa mission de contrôle depuis la dernière Assemblée.

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

Résolution / Les propriétaires donnent décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission depuis la dernière Assemblée.

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

Résolution / Les propriétaires donnent décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée.

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

4. Travaux soumis à l'approbation de l'assemblée générale

4.2. Rénovation parlophonie

Majorité qualifiée des 2/3 requise des propriétaires présents et représentés

Le syndic soumet au vote de l'assemblée générale, la rénovation de la parlophonie de l'immeuble (parlophonie actionnant la grille) .

	NSE	ELECTRICA
Budget commun	2.285 € htva	2.220 € htva
Total htva	2.285 € htva	2.220 € htva
Total tvac	2.422 € tvac	2.353 € tvac

Au niveau du privatif, choix du propriétaire entre un parlophone simple audio et une vidéoparlophonie.

	NSE	ELECTRICA
Parlophone simple audio	98 € htva (104 € tvac)	95 € htva (101 € tvac)
Vidéoparlophonie	345 € htva (366 € tvac)	355 € htva (376 € tvac)

Résolution / Les propriétaires décident de ne pas retenir ce projet.

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

Monsieur TOPAC se propose de procéder à un examen des appareils individuels causant des perturbations.

Monsieur PUYLAERT accompagné de Monsieur TOPAC et de Monsieur VAN BOXSTAEL procéderont à la remise en peinture du pan de mur du fond de la cour intérieure (fournitures aux frais de la Copropriété).

Monsieur JARA LOPEZ sera interpellé pour qu'il procède au remplacement de sa baie vitrée cassée, d'autant plus que celui-ci a été indemnisé par l'assurance.

Une note générale sera rédigée rappelant la nécessité de veiller au respect de l'entretien des parties communes, du jour de la collecte des ordures ménagères et sur l'aspect sécuritaire.

5. Dispositions à prendre en matière de finances communes

5.1. Budget 2019 (indicatif)

Majorité absolue requise des propriétaires présents et représentés

Résolution / Les copropriétaires valident à titre strictement indicatif (au regard du modus operandi comptable : décomptes trimestriels à terme échu) un budget de fonctionnement annuel (hors travaux / réserve) de 8.000 € (moyenne des dépenses des neuf dernières années)

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

5.2. Fonds de roulement

Le fonds de roulement est chiffré 5.660,72 € est suffisant au regard des dépenses périodiques de l'immeuble. Il n'y a pas de vote sur ce point.

5.3. Fonds de réserve

Majorité absolue requise des propriétaires présents et représentés

Le fonds de réserve au 31 décembre 2018 présentait une valeur de 5.596,46 €

Concernant le fonds de réserve, celui-ci est acquis à la Copropriété. Il est loisible cependant, en cas de vente, le droit de négocier entre les deux parties (vendeur et acquéreur) la reprise de l'investissement dans ce fonds lors du compromis et ce donc, en dehors de toute intervention de la Copropriété.

Résolution / Les propriétaires décident de poursuivre des dotations trimestrielles au fonds de réserve de 500,00 € chacune (soit une dotation annuelle de 2.000 €) au moins jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

5.4. Rappel de la procédure de recouvrement

Majorité absolue requise des propriétaires présents et représentés

Résolution / L'Assemblée reconduit la procédure de recouvrement telle que reprise ci-après.

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

Les décomptes / appels de fonds trimestriels propres à chaque copropriétaire doivent être honorés en faveur des comptes de l'Association des Copropriétaires dans les 30 jours de la date d'édition.

A défaut de paiement dans ces délais, un premier rappel sera envoyé par simple courrier et un montant de 7,50 € sera redévable pour frais administratifs. En cas de non paiement dans les 15 jours suivant la première relance, une mise en demeure (tarifée à 15,00 €) par lettre recommandée sera adressée. Passé ce délai, le dossier sera transmis au Conseil de la Copropriété qui, pour couvrir les frais administratifs supplémentaires, appliquera un intérêt moratoire au taux de 12% l'an augmenté d'une indemnité forfaitaire de 15% du principal dû avec un minimum de 50,00 € (en dehors des frais administratifs relance)

5.5. Financement des travaux éventuellement votés

Majorité absolue requise des propriétaires présents et représentés

Le syndic relève les décisions validées par la précédente et la présente assemblée :

- néant

6. Nominations statutaires.

6.1. Conseil de Copropriété

Majorité absolue requise des propriétaires présents et représentés

Résolution / L'Assemblée désigne son Conseil de Copropriété lequel se composera de :

Assesseur M.M. PUYLAERT

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

6.2. Commissaire aux comptes

Majorité absolue requise des propriétaires présents et représentés

Résolution / Le mandat de commissaire aux comptes est attribué à Madame PUYLAERT.

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

6.3. Syndic

Majorité absolue requise des propriétaires présents et représentés

Résolution / Le mandat de syndic de la sprl LUC DE PUTTER est reconduit pour une période d'une année.

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

7. Indivision du droit de propriété d'un bien immobilier : communication au syndic de l'identité du/des mandataire/s légal qui sera le seul à recevoir tous les documents qui émanent de la Copropriété

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale sera suspendu jusqu'à ce que les intéressés auront désigné la personne qui sera leur mandataire. C'est ce dernier qui sera convoqué aux assemblées générales, exercera le droit de participation aux délibérations de celles-ci et recevra tous les documents provenant de la Copropriété. Les intéressés doivent communiquer par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

Pratiquement en cas d'indivision du droit de propriété, le syndic ne contacte pas tous les indivisaires mais un seul d'entre eux.

La nouvelle loi impose aux propriétaires de communiquer au syndic tout changement concernant la propriété et l'occupation de leurs appartements.

Ils doivent également communiquer à leurs locataires le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à **18H55**

