

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 17 septembre 2020

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ACP DECLERQ – GENERAL MAINTENANCE (BCE 0830.485.393) SISE RUE RENE DECLERCQ 28-34 à 1150 BRUXELLES, QUI S'EST TENUE LE JEUDI 17 SEPTEMBRE 2020 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 7 copropriétaires présents et / ou valablement représentés sur 12 disposent ensemble de 5.668/10.000èmes de la copropriété.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. art. 577-6,7 et 8). Les convocations ont été diffusées le 28 août dernier.

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

Pour mémoire, la réunion qui devait se tenir en juin dernier n'a pas été organisée au regard du confinement imposé par les autorités consécutivement à la crise sanitaire.

*Les convocations sont adressées conformément au prescrit légal (loi du 02/06/2010) d'application depuis le 1<sup>er</sup> 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 VAN BOXSTAEL, propriétaire, 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.**

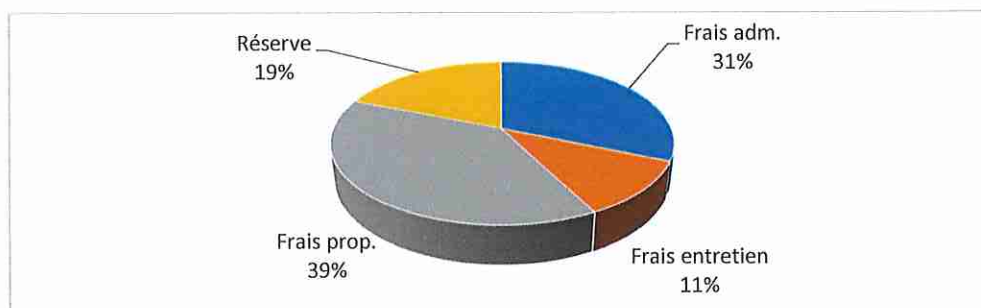
*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

## **3. Approbation des comptes et du bilan clôturés au 31 décembre 2019 et décharges à donner au Conseil de Copropriété, au Commissaire aux comptes et au syndic**

Les comptes de l'exercice 2019 couvrent la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 31 décembre 2019.

Les dépenses de l'exercice (hors fonds de réserve) se sont élevées à un peu plus de 8.500 €. 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 adressés trimestriellement aux copropriétaires par le syndic (décompte de clôture diffusé le 8 janvier dernier). Aucune question n'a été formulée au syndic.

	Total 2010	Total 2011	Total 2012	Total 2013	Total 2014	Total 2015	Total 2016	Total 2017	Total 2018
Frais adm.	2 959.00	3 078.00	3 118.00	3 193.00	3 270.00	3 270.00	3 270.00	3 307.00	3 307.00
Frais entretien	362.00	2 193.00	2 841.00	3 970.00	1 682.00	-2 067.00	1 163.00	1 789.00	1 689.00
Frais prop.	3 518.00	3 400.00	4 904.00	1 883.00	6 280.00	1 664.00	3 476.00	2 994.00	1 796.00
	6 839.00	8 671.00	10 663.00	9 046.00	11 232.00	2 767.00	7 909.00	8 090.00	6 692.00
Réserve	0.00	0.00	0.00	6 400.00	2 000.00	2 000.00	2 000.00	2 000.00	2 000.00
	T1-2019	T2-2019	T3-2019	T4-2019	Total 2019	Budget 2020			
Frais adm.	826.99	826.99	826.99	826.99	3 307.96	3 400.00			
Frais entretien	733.86	-1 089.57	788.05	728.97	1 161.31	1 600.00			
Frais prop.	2 074.14	1 248.94	737.52	0.00	4 060.60	3 000.00			
	3 634.99	986.36	2 352.56	1 555.96	8 529.87	7 900.00			
Réserve	500.00	500.00	500.00	500.00	2 000.00				



Le syndic commente ensuite les écritures du bilan arrêtées à la clôture du 31 décembre 2019

- La Copropriété disposait d'une encaisse bancaire globale de 9.605,00 €
- Les copropriétaires étaient redevables d'une somme globale de 1.085,31 € en ce compris les charges du T4-2019.
- Le fonds de réserve présentait une valeur de 5.029,46 € (alimenté à concurrence de 500 € / trimestre)
- Le fonds de roulement présentait une valeur inchangée à 5.660,72 €

Le syndic rappelle ci-dessous son rapport annuel concernant la gestion des contrats périodiques (annexé à la convocation de la présente réunion).

**Fourniture d'électricité :**

Dans le cadre d'une convention groupe, c'est la société TOTAL qui présente toujours des conditions de prix les plus intéressantes. Coût 2019 : 220 €.

**Assurances de la Copropriété :**

Le contrat d'assurance Multipérils (Global) souscrit par la copropriété auprès de la société BALOISE n'a pas été modifié en 2019. Le courtier est le bureau SOLUTIONS4LIFE. Pour mémoire, application d'une franchise sinistre des eaux de 1.250 € non indexée (statistique sinistre négative). Coût 2019 1.700 €

Assurance protection juridique chez ARAG. Coût 2019 : 395 €.

**Contrat relatif au relevé des compteurs d'eau :**

La Copropriété est liée avec la firme TECHEM CALORIBEL s'agissant des relevés annuels des compteurs d'eau. Coût 2019 : 150 €.

**Contrat relatif à l'entretien des parties communes :**

La société FASSAERT assure l'entretien des parties communes. Pour rappel, un passage mensuel comprenant brossage de la cour et de l'allée couverte, trottoir et nettoyage des deux volées d'escalier (730 € / annuel soit 61 € / mensuel) – soit le dernier vendredi du mois – soit le dernier samedi du mois.

**Avocats de la Copropriété :**

Au sein de la sprl LUC DE PUTTER, ce sont les cabinets de Maître WIARD et de Maître RIQUIER qui interviennent pour la défense des intérêts des copropriétés sous sa gestion.

**Interventions ponctuelles :**

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

Les sociétés ELECTRICA et ARDES 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.

**Contrat de fourniture d'eau :**

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



**Résolution / L'Assemblée approuve les comptes de l'exercice 2019 et son bilan clôturé au 31 décembre 2019.**

*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 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 au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.*

**4. Remise en état acrotère toiture aile gauche du bâtiment**

L'appartement de Madame VERGOTE subit des infiltrations dont la cause émane d'un défaut d'étanchéité sur toute la longueur du muret acrotère qui longe la terrasse toiture de l'appartement de Monsieur POLITANO. Ces travaux nécessitent la dépose des garde-corps et des pierres de couvres murs.

Devis société ANTONIOU joint à la convocation : 4.420 € htva

Devis CITY FACE : 4.200 € htva

S'agissant d'un sinistre dégât des eaux, les frais de réparation de la source du problème constituent une charge commune à contrario des dommages à l'appartement de Madame VERGOTE qui feront l'objet d'une déclaration de sinistre à l'assurance du bâtiment lors de la réception d'un devis de remise en état que la propriétaire soumettra.

**Résolution / Les propriétaires décident de mettre en œuvre les travaux décrits plus hauts.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.*

Si les propriétaires situés sous la toiture terrasse (M.M. SIGEL, FOUARGE et VERGOTE) souhaitent faire réaliser l'étanchéité complète de la toiture terrasse pour un budget supplémentaire estimé à 5.000 €, la Copropriété serait favorable à contribuer au 1/3 de l'investissement (les 2/3 restant à charge partagée des trois propriétaires renseignés plus haut). L'intérêt d'une rénovation globale permettrait de bénéficier de la garantie décennale.

Si souhait d'une isolation, à charge exclusive des trois propriétaires concernés. Le syndic attire l'attention sur les modalités pratiques de mise en œuvre (épaisseur entre étanchéité / couvre-murs, seuil châssis).

Les trois propriétaires sont invités à communiquer leur accord collégial pour le 10 octobre prochain au plus tard.

### **5. Etanchéité corniche (versant mitoyen)**

Le syndic a été interpellé par le voisin indiquant que leur mur subissait un dégât des eaux.

L'origine provient d'un défaut d'étanchéité de la corniche de l'aile droite du bâtiment (au fond de la cour à droite).

Le devis de la société ANTONIOU se chiffre à 1.900 € htva (enlèvement d'une rangée de tuiles, nettoyage corniche, dépose étanchéité actuelle, pose d'un primer, d'une rive avec casse gouttes et d'une nouvelle étanchéité avec les remontées).

**Résolution / Les propriétaires décident de mettre en œuvre ces travaux tant sur la corniche arrière que sur la corniche avant côté appartement de M.M. PUYLAERT soit pour un budget de 4.000 €.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.*

### **6. Rénovation parlophonie**

L'an dernier le syndic avait soumis à l'approbation de l'assemblée générale la rénovation de la parlophonie suite problème à l'appartement de Madame VERGOTE. Monsieur TOPAC s'était proposé d'intervenir pour y remédier mais il semblerait que la cause n'ait pas été identifiée et les perturbations persistent.

	NSE	ELECTRICA
Budget commun	<u>2.285 € htva</u>	<u>2.220 € htva</u>
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 ne retiennent pas de projet.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.*

Pour tenter d'y remédier, Monsieur TOPAC tentera d'installer le parlophone de l'appartement de Monsieur VAN BOXTAEL (dont il n'a pas l'usage) à l'appartement de Madame VERGOTE.

**7. Dispositions à prendre en matière de finances communes**

**7.1. Budget indicatif 2020**

**Résolution / Les copropriétaires acceptent un budget de fonctionnement annuel de 8.000 €, budget communiqué à titre indicatif au regard du mode de fonctionnement comptable de la Copropriété (décomptes trimestriels à terme échu).**

*Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.*

**7.2. Fonds de roulement**

Le fonds de roulement chiffré à 5.660,72 € est suffisant au regard des dépenses périodiques actuelles de l'immeuble.

**7.3. Fonds de réserve**

Le fonds de réserve « travaux » présente au 31 décembre 2019, un solde de 5.029,46 €.

*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.*

A ce jour, le fonds de réserve présente une valeur arrondie à 6.029,46 €

**Résolution / Les propriétaires décident d'appeler des dotations trimestrielles au fonds de réserve de 2.000,00 € chacune à valoir au moins jusqu'à la prochaine assemblée générale soit une dotation annuelle de 8.000,00 €.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.*

**7.4. Validation de la procédure de recouvrement**

**Résolution / L'Assemblée confirme 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 redevable 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). Sur décision de justice, en cas de carence du copropriétaire, la Copropriété est autorisée à percevoir des locataires toutes les sommes dues par ceux-ci à leur propriétaire lorsque ce dernier est en défaut de paiement (= délégations de loyers). Le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par la Copropriété.*

## **7.5. Financement des travaux éventuellement votés**

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

- Travaux étanchéité localisée toiture terrasse : fonds de réserve
- Travaux étanchéité corniche : fonds de réserve.

**Résolution / Les propriétaires décident de financer l'ensemble des implications citées supra suivant description reprise.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.*

## **8. Nominations statutaires.**

### **8.1. Conseil de Copropriété**

**Résolution / L'assemblée générale désigne son Conseil de Copropriété lequel se composera comme suit :**

**Monsieur PUYLAERT**

*Ce vote est acquis à l'unanimité des voix*

### **8.2. Commissaire aux comptes**

**Résolution / Le mandat de commissaire aux comptes est confirmé à Madame PUYLAERT**

*Ce vote est acquis à l'unanimité des voix*

### **8.3. Syndic**

**Résolution / Le mandat de syndic de la sprl LUC DE PUTTER est confirmé jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité des voix*

**9. 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 aient 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.

- Solliciter devis pour évaluation peintures les façades (à rue et cour intérieure) ou isolation avec enduisage crépis
- Accord des copropriétaires présents et représentés pour mise en peinture murs façades à rue à hauteur du rez-de-chaussée jusqu'aux retours sous patio.
- Accord des copropriétaires présents et représentés pour mise en place d'un entretien de toutes les corniches via élévateur (tous les 5 ans).

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 19.30

Le 17 septembre 2020

M.M. *Van Doornik*  
Présidence de séance

Bruno VAN MEENEN  
Secrétariat de séance

Luc DE PUTTER  
Gérant

Les autres propriétaires :

*Willems*  
*Boylaers E*

*S. Dierckx*