

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 28/11/2023 À 18:30

**1088 - RÉSIDENCE PARK (0665.536.596)
BOULEVARD BRAND WHITLOCK, 8
1150 WOLUWE-SAINT-PIERRE**

Lieu de l'assemblée : Bureau du Syndic
Cours Saint Michel , 93
1040 Etterbeek

Procès verbal

Sur convocation du syndic, SRL Iodis, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

20 copropriétaires sur 34 totalisant 7 092,00 / 10 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:30 après signature de la feuille de présence.

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

L'Assemblée Générale décide d'élire Monsieur De Caemel en qualité de Président de séance.

Celui-ci déclare la séance ouverte à 18h45.

Majorité absolue	Oui	7 092,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 092,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE

L'Assemblée Générale décide de désigner le Syndic, représenté par Jean-Nicolas Dethoor, comme Secrétaire de séance.

Majorité absolue	Oui	7 092,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 092,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



3. APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN ARRÊTÉS AU 30/09/2022

L'Assemblée Générale décide d'approuver les comptes et le bilan arrêtés au 30/09/2022.

Majorité absolue	Oui	7 092,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 092,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. CONTENTIEUX ET CHARGES COMMUNES IMPAYÉES

Paiement des charges communes et recouvrement amiable

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic **dans les trente jours de la date d'invitation à payer.**

Passé ce délai, le copropriétaire resté en défaut de paiement encourt de plein droit des majorations de retard de **15%** de la somme impayée, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

En outre les sommes impayées porteront intérêts moratoires à dater de la mise en demeure et calculés au taux de **8%** l'an.

Ces sommes sont dues à la copropriété.

Les frais afférents aux démarches préliminaires entreprises par le syndic seront à la charge du copropriétaire défaillant. Ils se composent comme suit, **dix-huit euros au premier rappel, de trente euros au deuxième rappel, de soixante euros à la mise en demeure**, tel qu'indiqué dans la grille tarifaire annexée à la convention de syndic.

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 majorations de retard et indemnités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui de ce mois.

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

Recouvrement des charges communes par voie judiciaire

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des majorations de retard mentionnées ci-dessus, peuvent être poursuivis en justice par le syndic.

En effet, le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, peut prendre toutes mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges conformément à l'article 3.86 du nouveau code civil.

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

a) à assigner devant le juge compétent le copropriétaire défaillant pour obtenir sa condamnation au paiement des sommes dues. Il fera exécuter la décision obtenue 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 irrévocable 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.

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

2

éventuelle des susdites dispositions.

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. Il est décidé que la présente clause de solidarité aura effet rétroactif et produira ainsi ses effets pour toute situation antérieure, reposant sur une telle problématique de démembrement ou de division du droit de propriété.

L'Assemblée Générale décide d'accepter ces clauses. Il est convenu que le Syndic enverra un rappel par mail quelques jours avant l'échéance des décomptes.

Majorité des 2/3	Oui	7 092,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 092,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. INFORMATION SUR LES COPROPRIÉTAIRES DÉBITEURS

A ce jour, 2 copropriétaires sont débiteurs pour un montant total de 8.998,67€. Il leur est demandé de régulariser la situation au plus vite afin d'éviter des frais supplémentaires.

6. EVALUATION DES CONTRATS EN COURS / ACCORD POUR LA GESTION DES CONTRATS CADRES

L'Assemblée Générale décide de mettre en concurrence le contrat de nettoyage et de donner mandat au Conseil de Copropriété pour le choix du fournisseur.

Majorité absolue	Oui	7 092,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 092,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3

7. TRAVAUX - RÉNOVATION DE LA CHAUFFERIE - INTRODUCTION D'UNE PROCÉDURE JURIDIQUE - CHOIX DU BUREAU D'AVOCAT

Le Syndic donne un mot d'information.

D'après les informations en sa possession, hormis la facture de solde, l'entièreté du chantier a été payé à Audeco via Go 4 Green.

Depuis notre reprise en gestion, nous avons à plusieurs reprises tenté d'obtenir une réponse de la part d'Audeco pour la reprise du chantier. Toutes les voies amiables possible ont été épuisées, sans succès.

Il n'y a donc plus d'autre choix que de saisir la justice pour abandon de chantier et tenter de récupérer des indemnités de la part d'Audeco. Une fois que cette procédure sera terminée, l'Assemblée Générale sera amenée à se prononcer sur le chauffagiste qui pourra reprendre le chantier.

L'Assemblée Générale décide de mandater le bureau Tordoir afin de citer la société Audeco, ainsi que de prendre toute mesure qui pourra l'être au niveau technique.

Majorité absolue	Oui	7 092,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 092,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. TRAVAUX - RÉNOVATION DE LA TOITURE

Suite à un sinistre ayant touché plusieurs appartements et les parties communes, il a été constaté que l'état de la toiture était très avancé.

Il sera proposé un vote de principe sur la constitution d'un dossier de rénovation de la toiture, soit via architecte, soit sans architecte et directement via des entrepreneurs. Le Syndic conseillera fortement le contrat d'architecte afin d'éviter d'importants déboires.

Offres d'architecte :

- Medori : Phase étude : 4.235€ TVAC / Phase réalisation : 7% HTVA du coût des travaux

- G-Concept : Phase étude : 6.069,36€ TVAC / Phase réalisation : 3.939,76€ TVAC

- Verjus : Phase étude et réalisation : 8% HTVA du montant du chantier

Le chantier est estimé à 135.000€ pour la toiture et le pignon, ceci restant à titre indicatif.

L'Assemblée Générale décide

d'engager un architecte. le choix de l'architecte sera fait par le conseil de propriété

Majorité absolue	Oui	3 470,00	50,09 %
	Non	3 457,00	49,91 %
	Voix exprimées	6 927,00	-
	Abstentions	165,00	-

9. TRAVAUX - ISOLATION DU PIGNON

A la demande de plusieurs propriétaires, il sera proposé un vote de principe sur la constitution d'un dossier d'isolation du pignon côté Ichech, soit via architecte, soit sans architecte et directement via des entrepreneurs. Le Syndic conseillera fortement le contrat d'architecte afin d'éviter d'importants déboires.

Ce point a été vu en même temps que le point précédent et fait partie de ces chiffres.

L'Assemblée Générale décide d'ajouter ce point dans la mission d'architecture votée au point précédent.

Majorité absolue	Oui	5 428,00	76,54 %
	Non	1 664,00	23,46 %
	Voix exprimées	7 092,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. REMISE EN LOCATION DE LA CONCIERGERIE - DÉTERMINATION DES MODALITÉS

L'Assemblée Générale décide de remettre la conciergerie en location, en l'état, aux conditions suivantes :

- Loyer : 650€, avec possibilité de révision à 600€
- Provision pour charges : 50€
- Commercialisation par Cap Sud
- Etat des lieux à réaliser par l'expert Delforge
- Durée de bail : 3 ans ou 9 ans

Mandat est donné au Syndic pour la signature de tout document nécessaire à la mise en location (contrat de courtage, contrat de bail, garantie locative, ...).

Majorité des 4/5	Oui	7 092,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 092,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. TRAVAUX - EMBELLISSEMENTS DIVERS

Ce point est reporté.

12. PRIME FÉDÉRALE SUR LE GAZ - FORFAIT DE BASE 2

Le Syndic introduira ce dossier auprès de son assurance RC professionnelle.

5

13. BUDGET PRÉVISIONNEL DE L'EXERCICE 2023-2024

L'Assemblée Générale décide d'approuver le budget de 75.000€ pour l'exercice 2023-2024

Majorité absolue	Oui	7 092,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 092,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. ALIMENTATION DU FONDS DE RÉSERVE

L'Assemblée Générale décide d'alimenter le fonds de réserve d'un montant de 20.000€ par trimestre pour l'exercice 2023-2024.

Détail des appels de fonds :

- 1/10/2023-31/12/2023 : 20.000€
- 1/01/2024-31/03/2024 : 20.000€
- 1/04/2024-30/06/2024 : 20.000€
- 1/07/2024-30/09/2024 : 20.000€

Majorité absolue	Oui	7 092,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 092,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. DÉCHARGE À DONNER AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

L'Assemblée Générale décide de donner décharge au Conseil de Copropriété.

Majorité absolue	Oui	7 092,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 092,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6  

16. DÉCHARGE À DONNER AU COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'Assemblée Générale décide de donner décharge au Commissaire aux Comptes

Majorité absolue	Oui	7 092,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 092,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

17. DÉCHARGE À DONNER AU SYNDIC - GESTEA

L'Assemblée Générale décide de donner décharge au Syndic.

Majorité absolue	Oui	7 092,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 092,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. DÉCHARGE À DONNER AU SYNDIC - CAP SUD BRUXELLES

L'Assemblée Générale décide de donner décharge au Syndic.

Majorité absolue	Oui	7 092,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 092,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

19. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL COPROPRIÉTÉ - MEMBRE 1

Candidat : Monsieur De Caevel

L'Assemblée Générale décide d'élire Monsieur De Caevel.

Majorité absolue	Oui	6 539,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 539,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7  

20. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL COPROPRIÉTÉ - MEMBRE 2

Candidat : Monsieur De Ro

L'Assemblée Générale décide d'élire Monsieur De Ro.

Majorité absolue	Oui	6 539,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 539,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

21. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL COPROPRIÉTÉ - MEMBRE 3

Candidat : Monsieur Qorraj

L'Assemblée Générale décide d'élire Monsieur Qorraj.

Majorité absolue	Oui	6 539,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 539,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

22. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL COPROPRIÉTÉ - MEMBRE 4

Candidat : Madame du Chastel et Madame Balasse

L'Assemblée Générale décide d'élire Madame du Chastel et Madame Balasse.

Majorité absolue	Oui	6 539,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 539,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



23. ELECTION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'Assemblée Générale décide d'élire Madame Balasse comme Commissaire aux Comptes.

Majorité absolue	Oui	7 092,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 092,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

24. ELECTION DU SYNDIC

L'Assemblée Générale décide d'élire la société Iodis srl (BE0568.609.644), sise Cours Saint Michel 93 à 1040 Etterbeek, représentée par Jean-Nicolas Dethoor (IPI 506.843), à partir du 28/11/2023 jusqu'au 27/11/2024 et/ou jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire pouvant se tenir.

Cependant, il est convenu qu'une Assemblée Générale Extraordinaire sera convoquée après 6 mois afin que l'Assemblée Générale puisse apprécier le travail du Syndic. En cas d'insatisfaction, il sera alors mis fin directement au contrat avec la nomination d'un autre Syndic, sans indemnité.

Le Conseil de Copropriété est mandaté pour signer la nouvelle convention.

Majorité absolue	Oui	7 092,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 092,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 22:15.

Le Président
C0659 - M. De Caevel
Bernard



Le Secrétaire
- M. Dethoor Jean-Nicolas



