



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 4 décembre 2019

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ACP SAINT PIERRE (BCE 0825.404.375) SISE CHAUSSEE SAINT PIERRE 217-219 à 1040 BRUXELLES, QUI S'EST TENUE LE MERCREDI 4 DECEMBRE 2019 DANS LES BUREAUX DU SYNDIC

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 6 copropriétaires présents et / ou valablement représentés sur 7 disposent ensemble de 893/1.000èmes de la copropriété.

Les convocations ont été diffusées le 15 novembre 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 Madame KARKAN, copropriétaire, comme Présidente 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.

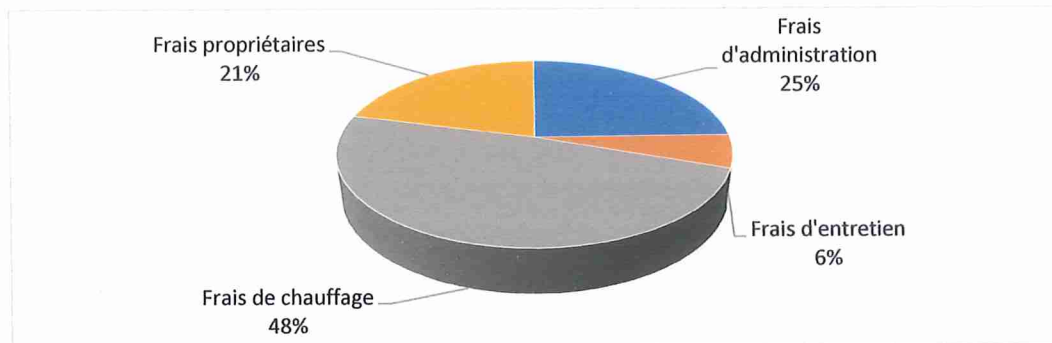
Ce vote est acquis à l'unanimité.

3. Approbation des comptes de l'exercice 2018-2019 et du bilan clôturé au 30 juin 2019 et décharges à donner au Conseil de Copropriété, au Commissaire aux comptes et au syndic

Les comptes de l'exercice 2018-2019 couvrent la période du 1^{er} juillet 2018 au 30 juin 2019. Les dépenses de l'exercice (hors fonds de réserve) se sont élevées à un peu moins de 10.000 €. 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 par le syndic le 25 juillet dernier. Les comptes ont été contrôlés par Madame KARKAN qui n'a relevé aucune anomalie. Aucun propriétaire n'a émis le souhait de demander des informations complémentaires au syndic depuis la diffusion des comptes annuels jusqu'à la tenue de la présente réunion.

	2013- 2014	2014- 2015	2015- 2016	2016- 2017	2017- 2018	2018- 2019
Frais d'administration	2 435.07	2 400.00	2 400.00	2 412.96	2 425.92	2 425.92
Frais d'entretien	306.84	649.56	622.02	719.65	602.98	561.86
Nettoyage	16.98	0.00	360.00	180.00	180.00	180.00
Réparations	81.10	371.00	159.95	150.00	239.88	135.68
Force motrice	208.76	278.56	102.07	389.65	183.10	246.18
Frais de chauffage	7 597.92	4 615.33	3 829.44	4 829.30	5 918.51	4 779.58
Mazout	6 993.86	4 221.80	3 196.62	4 141.36	5 278.86	4 144.82
Entretien	381.47	393.53	426.78	503.37	412.75	412.75
Relevé compteurs	222.59	0.00	206.04	184.57	226.90	222.01
Frais ascenseur	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Frais propriétaires	1 449.67	1 674.05	1 656.37	5 352.96	3 554.66	2 063.18
	11 789.50	9 338.94	8 507.83	13 314.87	12 502.07	9 830.54

combustible : évolution	2016-2017	2017-2018	2018-2019
litrage total mazout (L)	7.901	9.592	6.466
coût total mazout (€)	4.235	5.278	4.144
coût moyen unitaire / litre	0,54	0.55	0,64



Le syndic commente ensuite les écritures du bilan arrêtées à la clôture du 30 juin 2019 (joint au décompte annuel de charges) :

- La Copropriété disposait d'une encaisse bancaire globale de 11.247,01 €
- Les copropriétaires étaient créiteurs d'une somme de 5.561,24 € (en ce compris le décompte de du 30-06-2019)
- Le fonds de roulement présentait une valeur inchangée à 1.600,00 €
- Le fonds de réserve présentait un solde de 7.085,71 €

En application des dispositions légales, le syndic présente ci-dessous son rapport annuel concernant la gestion des contrats périodiques.

Electricité :

Comme chaque année, le syndic a sollicité les services d'un consultant externe pour interroger le marché de l'énergie. C'est toujours la société LAMPIRIS (TOTAL) qui a proposé des conditions de prix les plus intéressantes (achats groupés, énergie verte).

Mazout chauffage :

C'est le pétrolier COMFORT ENERGY qui approvisionne la Copropriété en combustible chauffage (achats groupés). Remise de 49 € / m3.

Assurance :

L'immeuble est assuré auprès de AG par le biais du bureau UNION FINANCIERE.

Compteurs chauffage :

La société TECHEM assure le relevé annuel des compteurs de chauffage des différents appartements. A faire réaliser le remplacement des compteurs en électronique au prochain relevé.

Installations de chauffage :

La maintenance des installations de chauffage est assurée par la firme RUYMEN.

Avocats :

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.

Eau :

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

Résolution / L'Assemblée approuve les comptes de l'exercice 2018-2019 et son bilan clôturé au 30 juin 2019.

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

Résolution / Les propriétaires donnent décharge au Conseil de Copropriété pour sa 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. Dispositions à prendre en matière de finances communes

4.1. Budget 2019-2020

Résolution / Les copropriétaires confirment le principe de provisions trimestrielles qui demeurent inchangées à savoir 3.875 € / trimestre (soit 15.500 € / annuel) à valoir au moins jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

4.2. Fonds de roulement

Le fonds de roulement est chiffré 1.600,00 € est suffisant au regard des dépenses périodiques de l'immeuble. Il n'y a pas de vote sur ce point.

4.3. Fonds de réserve

Le fonds de réserve au 30 juin 2019 présentait une valeur de 7.085,71 €.

Concernant le fonds de réserve, celui-ci est acquis à la Copropriété. Il est loisible cependant, en cas de vente, le droit de négociant 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 l'alimentation au fonds de réserve à concurrence de 500 € / trimestre soit 2.000 € / annuel, à valoir au moins jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

4.4. Rappel de la procédure de recouvrement

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 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)

5. Nominations statutaires.

5.1. Conseil de Copropriété

Résolution / Les propriétaires désignent les membres du Conseil de Copropriété lequel se composera comme suit

Présidence Madame KARKAN

Assesseur M.M. PRIGNON - BALIS

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

5.2. Commissaire aux comptes

Résolution / Le mandat de commissaire aux comptes est confirmé à Madame KARKAN.

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

5.3. Syndic

Résolution / Le mandat de syndic de la sprl LUC DE PUTTER est confirmé d'une période de deux années.

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

6. 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.


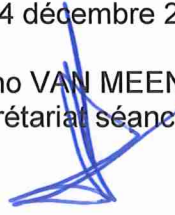
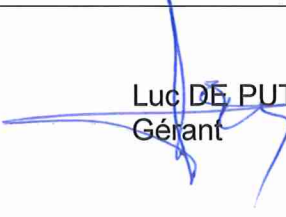
La nouvelle loi impose aux propriétaires de communiquer au syndic tout changement concernant la propriété et l'occupation de leurs appartements.

Résolution / Les propriétaires décident de procéder à la rénovation de la parlophonie pour un budget oscillant entre 2.000 € et 2.500 € (budget commun) – financement par fonds de réserve.

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

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 18H30

Le 4 décembre 2019		
Madame KARKAN Présidence de séance 	Bruno VAN MEENEN Secrétariat séance 	Luc DE PUTTER Gérant 
Les autres propriétaires :		
