

# ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

## "RESIDENCE PALAMOS"

Avenue Charles-Quint 224 à 1083 BRUXELLES - B.C.E. n° 0840583885

### PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU MARDI 28 FEVRIER 2023.

*Lieu : Dans les locaux du syndic, avenue de l'Indépendance Belge 129 à 1081 BRUXELLES.*

#### PRELIMINAIRES.

a) Signature de la liste des présences.

Tous les propriétaires et mandataires présents signent une liste des présences.

Association des Copropriétaires "RESIDENCE PALAMOS" - Assemblée Générale Extraordinaire du mardi 28 février 2023.

CODES	PROPRIETAIRES	QUOT	PRESENCES
1 <sup>er</sup>		165	PRESENT(E)(S) / REPRESENTE(E)(S)
4 <sup>ème</sup>		165	PRESENT(E)(S) / REPRESENTE(E)(S)
REZ		190	ABSENT(E)(S)
2 <sup>ème</sup> , 5 <sup>ème</sup>		315	PRESENT(E)(S) / REPRESENTE(E)(S)
3 <sup>ème</sup>		165	ABSENT(E)(S)
		<b>1.000</b>	645

QUORUM	RESULTATS	TOTAUX	
Propriétaires présents	3	5	OK
Propriétaires absents	2	5	
Quotités des présents	645	1.000	OK
Majorité 2/3 quotités	645	1.000	NON OK
Quotités des absents	355	1.000	
Assemblée Valablement constituée			

Sont présents ou représentés :     **3 propriétaires sur 5, détenant ensemble 645 %**

Sont absents :                         **2 propriétaires sur 5, détenant ensemble 355 %.**

b) Convocations et mode de convocation.

Les convocations à la présente Assemblée ont été adressées en date du 23 janvier dernier par courrier simple pour les propriétaires en ayant fait la demande individuellement et par écrit, et par envoi recommandé pour les autres. Ces derniers, s'ils le souhaitent, peuvent manifester leur intention de recevoir dorénavant les convocations aux futures Assemblées Générales par courrier simple en signant individuellement à cet effet un document qui sera consigné par le syndic, se conformant ainsi avec les dispositions légales en matière de copropriété.

c) Validité de l'assemblée.

Après vérification de la liste des présences, le double quorum étant atteint, l'assemblée est réputée valablement constituée et peut dès lors statuer sur les points repris à l'ordre du jour.

***Ouverture de la séance à 14H30, sous la Présidence de Monsieur SHEHU, le syndic assurant le secrétariat.***

#### ORDRE DU JOUR.

A. ADMINISTRATION.

1. Présentation du syndic et sa méthode de travail

Le syndic expose sa méthodologie de travail et expose les différents services :

Depuis 1965, Immo LIEKENDAEL est une agence immobilière spécialisée dans la mission de syndic de copropriété et de manière à nous concentrer sur notre tâche principale, nous avons développé des liens étroits avec une autre immobilière, RIVE GAUCHE, centrée elle sur le courtage (expertise, vente, location). Notre équipe se compose actuellement de 8 collaborateurs (dont 3 sont titulaires d'une agrégation IPI). Plutôt que d'allouer l'ensemble de la gestion (technique, comptable et administrative) à un seul gestionnaire, nous avons opté pour une gestion en équipe travaillant de concert sur votre immeuble, chacun en fonction de sa propre spécialisation.

Tous nos gestionnaires techniques jouissent d'une longue expérience dans le domaine et prendront en charge tous les aspects techniques concernant votre immeuble : suivi des décisions prises en Assemblées Générales, pannes ou soucis au quotidien mais également la gestion de tous les sinistres (dégâts des eaux, bris de vitre, etc.). | représentant ce jour le syndic, est le gestionnaire technique attribué de la copropriété.

sont nos deux comptables, le premier est en charge de l'édition des décomptes annuels, le second plus spécifiquement de la comptabilité fournisseurs mais aussi de la gestion des impayés (propriétaires défaillants).

se charge de la gestion administrative (Organisation des assemblées générales, rédaction des procès-verbaux et autres courriers, ainsi que de la relation avec les Etudes Notariales de tout le pays. Il est également le "COMPLIANCE OFFICER" (obligation légale dans le cadre de la lutte contre le blanchiment d'argent).

**Nos coordonnées de contact :**

Général : [info@immoliekendael.be](mailto:info@immoliekendael.be)

**Contacts :**

Nos bureaux sont ouverts du lundi au jeudi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, le vendredi nous travaillons à bureaux fermés. Nous sommes accessibles en direct par téléphone (02/428 79 35 -> 3 lignes en cascade) tous les matins. Les après-midis, un répondeur téléphonique vous invite à nous laisser un message et nous vous rappelons.

En dehors des heures de bureau, et pour toute **urgence technique**, tout appel téléphonique est dévié vers le service de dépannage 24/24h CAPTEL qui prendra les mesures d'urgence qui s'imposent. Tout abus est évidemment facturé.

**B. ADMINISTRATION.**

**1. Adaptation des statuts (R.G.C, ROI) aux dispositions impératives de la loi.**

La loi du 18 juin 2018 (MB 2 juillet 2018) insiste à nouveau sur l'obligation qu'ont les copropriétés d'adapter leurs statuts (art 577-10, §2 cc).

Sur base de cette nouvelle loi entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2019, toutes les copropriétés **doivent** procéder à cette adaptation, en ce compris celles ayant déjà procédé à une adaptation sur base de la loi du 2 juin 2010 (ce qui n'est pas le cas en l'espèce).

Le syndic précise qu'il ne s'agit pas d'une modification des statuts, mais d'une adaptation, une mise en conformité aux nouvelles dispositions légales.

Après échange de vues, les copropriétaires unanimes (100%) décident de reporter toute décision à ce propos à l'Assemblée Générale Statutaire 2023.

Le syndic prend note de la décision des copropriétaires mais **au moment d'écrire ces lignes**, il expose qu'il n'est même pas tenu de demander l'accord de l'assemblée générale pour procéder à l'adaptation, puisque c'est une obligation légale. Néanmoins, il consent à patienter jusqu'à l'Assemblée Générale Statutaire mais s'exonère dès lors de toute responsabilité quant aux éventuelles conséquences résultant de cette décision.

**2. Détermination du montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.**

Sur proposition du syndic, l'assemblée unanime (100 %) autorise ce dernier à faire procéder à des travaux pour un montant maximal de 5.000,00 € HTVA (cinq mille euros), sans qu'il n'y ait forcément de mise en concurrence des devis mais moyennant dans ce cas l'aval de la majorité des membres du Conseil de Copropriété.

### 3. Travaux à envisager ou à finaliser :

#### 3.1. Travaux façade avant-Etat du dossier.

L'architecte ANGE a été nommé lors d'une précédente Assemblée Générale.

Le syndic reprendra contact avec lui en vue d'inclure dans sa mission la rénovation complète des façade avant, terrasses et toiture, d'établir le cahier de charges et de recueillir les offres en ce compris le supplément demandé.

Dès réception, une Assemblée Générale Extraordinaire sera convoquée en vue de déterminer le choix de l'entreprise chargée des travaux ainsi que le mode de financement de ceux-ci.

Faute d'avancée significative de l'architecte dans ce dossier, le syndic donnera renon à l'architecte ANGE et en proposera un autre pour cette mission de rénovation.

Le syndic rappelle qu'en l'espèce, ces prestations sont des prestations complémentaires et qu'elles seront facturées conformément aux dispositions contractuelles arrêtées entre les parties.

Toutes ces décisions sont prises à l'unanimité (100 %).

#### 3.2. Remplacement de la chaudière -Etat du dossier.

Compte tenu des frais importants à engager, les propriétaires unanimes (100 %), après en avoir discuté, reportent toute discussion et donc toute décision sur ce point à la prochaine Assemblée Générale Statutaire.

### 4. Mesures à prendre à l'encontre des propriétaires financièrement défaillants.

Le syndic présente les mesures qu'il souhaite mettre en application dans le cadre de sa lutte contre les propriétaires financièrement défaillants :

Les provisions pour charges et autres appels de fonds doivent être payés pour le 10 de chaque mois. Les décomptes annuels doivent être payés dans les 15 jours de leur émission.

A défaut, le syndic adresse un 1<sup>er</sup> rappel

En cas de non-paiement dans les 15 jours, il adresse un second rappel par courrier recommandé.

Si après 15 jours, le défaillant ne s'est pas acquitté de son dû, le dossier est transmis à l'avocat de la copropriété pour mise en demeure puis action en Justice de Paix.

Le syndic expose également avoir mis un ensemble de mesures permettant d'une part de limiter, via l'imposition d'astreintes ou pénalités et d'intérêts de retard, la défaillance de copropriétaires mais également, de "récupérer", par la copropriété, tout ou partie des débours engagés en vue du recouvrement de la dette (entre autres, les éventuels honoraires d'avocat et frais de justice).

Ces mesures sont les suivantes :

#### Intérêts de retard :

Toute somme non payée dans les 20 jours de l'appel de fonds est, de plein droit et sans mise en demeure, productive d'intérêts journaliers au taux de 12 % l'an, jusqu'au paiement.

#### Indemnité de retard :

A défaut par tout copropriétaire de verser tout ou partie de la provision réclamée par le syndic ou de couvrir ce dernier de tout ou partie de sa quote-part des dépenses communes, dans la quinzaine du rappel qui lui est adressé par lettre recommandée à la poste, ce propriétaire est redevable à la copropriété de plein droit et sans mise en demeure, pour frais administratifs occasionnés par ce retard de paiement, d'une indemnité équivalente à 15 % du montant demeuré impayé à l'expiration du susdit délai, avec un minimum de 75,00 Euros, sans préjudice des intérêts de retard et de toute condamnation qui serait prononcée contre lui.

#### Frais administratifs de rappel :

Il sera porté en compte pour chaque propriétaire débiteur n'ayant pas payé les charges et/ou appels de fonds dans le délai imparti, une somme de 12,50 Euros pour les frais de premier rappel et une somme de 25,00 Euros, outre les frais d'envoi recommandé à la poste, pour les frais de second rappel engagés par le syndic.

Les copropriétaires unanimes (100 %) marquent accord sur cette procédure.

5. Énumération des contrats fournisseurs.

Le syndic expose que sa politique, lorsqu'il reprend la gestion d'une copropriété, est de toujours maintenir en place les fournisseurs qui donnent satisfaction.

Il dispose néanmoins d'un carnet d'adresses bien étoffé lui permettant de faire appel à tout type de corps de métier à même d'intervenir rapidement et efficacement.

En outre, son expérience acquise au cours de plus de cinquante années de pratique, lui a permis de sélectionner des entreprises offrant le meilleur rapport qualité-prix.

Dans les jours à venir, le syndic affichera dans les communs de l'immeuble une liste des fournisseurs attirés à l'immeuble.

6. Rapport sur les éventuelles procédures judiciaires en cours.

Le syndic informe l'assemblée qu'à ce jour, aucune procédure judiciaire n'est en cours, quelle ait été initiée par la copropriété ou à son encontre.

**L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 16h00.**

Signature des copropriétaires :

Après relecture par le syndic, les copropriétaires encore présents visent l'exemplaire original du procès-verbal qui sera consigné par le syndic au registre des procès-verbaux.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être adressée par écrit endéans les quatre mois (C.C. art. 577-9 § 2).  
Rédigé à Bruxelles, le 28 février 2023.

Le syndic,

Immo LIEKENDAEL syndic- I.P.I. n° 506715 & 511445 Avenue.de l'Indépendance Belge 129 à 1081 BRUXELLES.

Tel: +32 2 428 79 35 - E-Mail: [info@immoliekendael.be](mailto:info@immoliekendael.be) - Web: <http://www.immoliekendael.be> - RC : AXA n° 730 390 159