

Association des copropriétaires
Résidence SCHMIDT 52
1040 Etterbeek
N.E. n° BCE 0826 721 003

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 28/03/2022

L'an deux mille vingt-deux, le 28 mars, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence "SCHMIDT 52" se sont réunis en assemblée générale ordinaire dans l'appartement de Monsieur Neuville sis Boulevard Louis Schmidt 52 à 1040 Bruxelles

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant les délais légaux.

La séance est ouverte à 17H05

Le syndic informe qu'aucune observation relative aux parties communes émanant de personnes occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel et ne disposant pas de droit de vote à l'assemblée ne lui a été adressée dans les délais.

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue au C.C. art.3.93 §4 envers les personnes occupantes disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux propriétaires bailleurs d'envoyer à leurs locataires copie des décisions qui les concernent.

Ensuite, l'assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après délibérations, l'assemblée prend les décisions suivantes

1^{ERE} RESOLUTION : VERIFICATION DES PRESENCES

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

Copropriétaires présents	6	sur 10	60.00 %	665.00
Copropriétaires représentés	1	sur 10	10.00 %	100.00
Copropriétaires absents	3	sur 10	30.00 %	235.00
Totaux	10	sur 10	100.00 %	1000.000
AG valide en participants	7		70.00 %	
AG valide en quotités	765.00		76.50 %	

Les 7 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 10 forment 765/1000èmes de la copropriété.

Le syndic informe les copropriétaires que l'assemblée générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 3.87, 3.88 et 3.89) et aux stipulations de l'acte de base.

2^{EME} RESOLUTION : NOMINATION DU PRESIDENT ET SECRETAIRE DE LA SEANCE

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés, il est décidé de nommer Monsieur Brotelle président de l'Assemblée générale de ce jour.

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés, il est décidé de nommer Property Consulting secrétaire de séance.

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés, il est décidé de nommer Monsieur Neuville et Baccolini scrutateurs de l'Assemblée générale de ce jour.

3^{EME} RESOLUTION : APPROBATION DES COMPTES, DU BILAN AU 31/12/2019 & 31/12/2020

Les informations sont données sur les décomptes individuels, bilan, balances des comptes généraux et relevé général des charges ont été envoyés par le syndic. Afin d'informer efficacement les copropriétaires, le syndic passe en revue les documents envoyés : documents généraux : budget, récapitulatif des frais, liste des frais, bilan, balance des fournisseurs et clients.

L'assemblée générale déclare avoir eu accès à toutes les pièces demandées, constaté la concordance des pièces et des écritures. L'AG attestent que les comptes présentés sont conformes à la réalité.

a. 31/12/2019

L'assemblée approuve à l'unanimité des propriétaires présents et représentés, les comptes de l'exercice clôturé au 31/12/2019.

b. 31/12/2020

L'assemblée approuve à l'unanimité propriétaires présents et représentés, les comptes de l'exercice clôturé au 31/12/2020. Il est acté ensuite que le fonds de roulement reste inchangé.

4EME RESOLUTION : TRAVAUX : PRESENTATION DES OFFRES - VOTE SUR L'EXECUTION DES TRAVAUX - CHOIX DE L'ENTREPRISE - BUDGET ET FINANCEMENT

a. Remplacement des répartiteurs actuels de chauffage par des répartiteurs à radiofréquence – Achat ou location

Le syndic informe l'assemblée générale que les compteurs présents actuellement ont plus de 15ans et deviennent donc obsolètes. Celui-ci précise également que selon la Directive européenne sur l'Efficacité Energétique, le relevé par radiofréquence plusieurs fois par an deviendra obligatoire sous peu. C'est pourquoi deux alternatives sont proposées aux copropriétaires ;

- Radiofréquence simple : relevé à distance à l'extérieur de l'immeuble une fois par an
- Radiofréquence avec technologie Techem smart system : relevé plusieurs fois par an possible et totalement à distance. Possibilité de voir sa consommation mensuellement ou de recevoir un décompte intermédiaire en cours de période.

➤ Ensuite il est demandé à l'assemblée de passer aux votes :

- Radio fréquence simple (achat) : 39,00€/calorimètre + 6,50€/an/calorimètre de services (relevé et édition des décomptes)
- Radio fréquence technologie smart système (achat) : 44,63€/calorimètre + 7,50€/an/calorimètre de services (relevé, édition des décomptes et accès aux consommations en direct)
- Radio fréquence simple (location) : 8,65€/an/calorimètre
- Radio fréquence technologie smart système (location) : 10,15€/an/calorimètre

A la majorité qualifiée des propriétaires présents ou représentés il est décidé de choisir l'option location avec TSS

b. Neutralisation citerne à mazout

Le syndic informe les copropriétaires que la neutralisation de la citerne est obligatoire préalablement aux travaux de remplacement des compteurs vivaqua.

➤ Il est demandé à l'assemblée de voter sur l'exécution des travaux

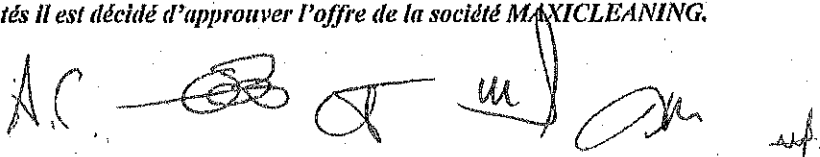
Le syndic demande au propriétaire du garage Madame Carette si celle-ci pourrait éventuellement laisser l'emplacement libre le jour des travaux. Madame Carette n'est pas présente.

A l'unanimité des propriétaires présents ou représentés il est décidé d'approuver cette résolution.

➤ Ensuite il est demandé à l'assemblée de voter sur les devis proposés

- Société ALL CLAEN d'un montant de 1.105,00€ HTVA donc 1.337,05€ TVAC.
- Société MAXICLEANING d'un montant de 1.115,00€ HTVA donc 1.181,9€ TVAC

A l'unanimité des propriétaires présents ou représentés il est décidé d'approuver l'offre de la société MAXICLEANING.

AC. 

c. Remplacement des compteurs vivaqua

Le syndic informe les copropriétaires que l'offre de VIVAQUA ne lui est toujours pas parvenu. Le syndic propose à l'assemblée générale d'effectuer le vote ultérieurement et par écrit à la même majorité qualifiée (procédure possible jusque fin mai)

L'offre de la société CHARME DU BOULEAU pour le raccordement des compteurs est présentée aux copropriétaires afin qu'ils aient une idée du prix mais sera voter en même temps que l'offre de VIVAQUA.

d. Remplacement de la porte d'entrée

Le syndic propose aux copropriétaires un remplacement des boîtes aux lettres et de la porte avec système de contrôle d'accès avec badge.

➤ Il est d'abord demandé à l'assemblée de voter sur l'exécution des travaux

A l'unanimité des propriétaires présents ou représentés il est décidé de ne pas accepter cette proposition et de reporter ce point à la prochaine assemblée générale.

➤ Ensuite il est demandé à l'assemblée de voter sur les devis proposés :

- Société DOURTE d'un montant de 10.264,55€ HTVA donc 10.880,43€ TVAC (10,26€/quotité) + 15€ HTVA /badge
- Société AZ SECURITY BXL d'un montant de 8.590,00€ HTVA et donc 9.105,40€ TVAC (9,11€/quotité) + 11,50€ HTVA /badge

Conformément au point précédent, les propriétaires présents ou représentés il est décidé de ne pas approuver cette proposition.

➤ Ensuite il est demandé à l'assemblée de voter sur le mode de financement :

- Fonds de réserve (+/- 19.000,00€ théorique disponible -- en attente de clôture 2021)
- Via appel de fonds exceptionnel

A l'unanimité des propriétaires présents ou représentés et conformément au vote précédent, il est décidé de ne pas financer ces travaux.

e. Travaux ascenseur pour la levée des remarques reprises sur le rapport de l'organisme de contrôle (devis SQ-012991)

Le syndic informe les copropriétaires qu'il s'agit de travaux conservatoires et ceux-ci peuvent donc être décidés à la majorité absolue. Celui-ci informe les copropriétaires que si ces travaux sont refusés, l'arrêt de l'ascenseur sera demandé pour éviter tout risque d'accident et ce conformément au dernier rapport d'organisme de contrôle.

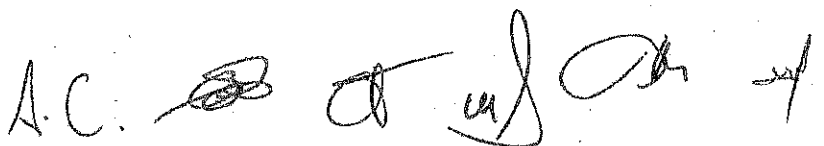
Il est demandé à l'assemblée de passer au vote sur l'offre de l'ascensoriste d'un montant de 1.930,00€ HTVA et donc 2.045,80€ TVAC.

A l'unanimité des propriétaires présents ou représentés il est décidé d'approuver l'offre de liftinc à 2.045,80€

f. Remplacement de la machinerie de l'ascenseur

➤ Il est demandé à l'assemblée de voter sur l'exécution des travaux d'un montant de 8.500,00€ HTVA et donc 9.010,00€ TVAC

*A l'unanimité des propriétaires présents ou représentés il est décidé de ne pas approuver l'offre.
Les copropriétaires estiment que les frais d'ascenseur sont assez conséquents et ce depuis plusieurs années. Les copropriétaires demandent au syndic de vérifier les travaux qui avaient été effectués en 2013 - 2014 et de trouver les différents devis.*

A.C. 

- Ensuite il est demandé à l'assemblée de voter sur le mode de financement
- Fonds de réserve (+/- 19.000,00€ théorique disponible – en attente de clôture 2021)
- Via appel de fonds exceptionnel

A l'unanimité des propriétaires présents ou représentés il est décidé de ne pas financer ces travaux conformément à leur décision de ne pas approuver les travaux.

g. Rénovation de la terrasse de monsieur Clement

- Il est d'abord demandé à l'assemblée de voter sur l'exécution des travaux

A la majorité qualifiée des propriétaires présents ou représentés il est décidé d'approuver cette proposition.

- Ensuite il est demandé à l'assemblée de voter sur les devis proposés :
- Société CREATIONS CITADINES d'un montant de 17.830,00€ HTVA donc 18.899,80€ TVAC
- Société L&F CONSTRUCTION d'un montant de 6.710,00€ et donc 7.112,60€ HTVA

A l'unanimité des propriétaires présents ou représentés il est décidé de ne pas approuver cette proposition. L'assemblée demande au syndic un devis supplémentaire de la société ATOU'CORDES et des explications supplémentaires à L&F CONSTRUCTION concernant le devis proposé et de procéder au vote concernant les devis par écrit dès que possible.

- Ensuite il est demandé à l'assemblée de voter sur le mode de financement
- Fonds de réserve (+/- 19.000,00€ théorique disponible – en attente de clôture 2021)
- Via appel de fonds exceptionnel

A la majorité qualifiée des propriétaires présents ou représentés il est décidé de ne reporter ce vote.

Sinistre – Dégâts des eaux

L'assemblée en profite pour discuter du sinistre en cours lié à ses travaux de terrasse. Des travaux doivent avoir lieu au niveau de la cheminée Boulevard Louis Schmidt n°48. La copropriété a été reprise récemment par un nouveau syndic et celui-ci n'a pas donné de retour à nos diverses demandes concernant l'avancée des travaux. Le syndic enverra un courrier recommandé pour faire avancer les choses à ce sujet et en avisera les copropriétaires. Si aucunes nouvelles de la part du syndic n°48 JDB syndic endéans les 15 jours l'assemblée générale nous autorise à l'unanimité d'entamer une procédure judiciaire à l'encontre de la copropriété du n°48.

5^{ème} RESOLUTION : APPROBATION DU PROJET DE BUDGET POUR L'ANNEE COMPTABLE 2022

a. Budget ordinaire

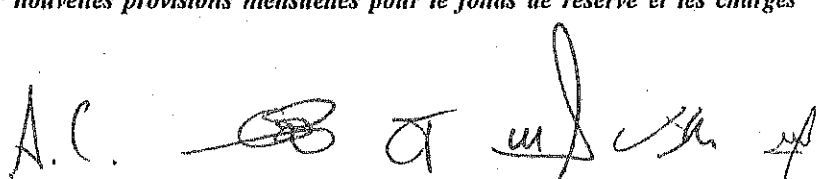
Il est proposé à l'assemblée générale d'augmenter le budget annuel pour les charges ordinaires de 18.500,00 € à 20.000,00€

A la majorité qualifiée des propriétaires présents ou représentés il est décidé d'approuver cette décision.

b. Fonds de réserve

Il est proposé à l'assemblée générale d'augmenter le fonds de réserve actuel de 6.000,00€ à 7500,00€ afin de prévoir les diverses travaux postposés à l'année prochaine.

A la majorité qualifiée des propriétaires présents ou représentés il est décidé d'approuver cette décision. Le syndic enverra un courrier et un mail aux copropriétaires avec leur nouvelles provisions mensuelles pour le fonds de réserve et les charges ordinaires.

A.C. 

6^{EME} RESOLUTION : NOMINATION/REVOCATION DU SYNDIC

- a. **Prorogation du contrat du syndic de copropriété avec la société Property Consulting jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2023**

Conformément aux stipulations de l'acte de base, le syndic est démissionnaire. A l'unanimité des présents et représentés, quitus est donc donné au syndic.

PROPERTY CONSULTING SPRL est candidat à sa réélection.

- A l'unanimité des présents et représentés, l'assemblée générale décide de reconduire **PROPERTY CONSULTING SPRL** (IPI 507.207) pour une durée minimum d'un an. Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie. La rémunération ordinaire du Syndic est fixée à un total trimestriel de 1.010,00€ € HTVA (exempt de T.V.A. – cfr. note ministérielle n° 13/1995 du 20 septembre 1995). Celle-ci sera indexée annuellement en fonction de l'indice santé. La rémunération indexée ne pourra être inférieure à la dernière rémunération due.

Cette rémunération ne couvre pas les prestations supplémentaires et/ou complémentaires définies dans le barème et/ou les conditions générales. Elle ne couvre pas non plus les taxes et impôts, de quelque nature qu'ils soient.

*A l'unanimité des propriétaires présents et représentés, il est décidé de reconduire le contrat de **PROPERTY CONSULTING** jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.*

- b. **Signature du nouveau contrat avec le syndic**

Le président de l'assemblée Monsieur Brotelle signe le contrat de property consulting ainsi que les prestations complémentaires.

7^{EME} RESOLUTION : NOMINATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

*A la majorité qualifiée des propriétaires présents et représentés, il est décidé de nommer Monsieur & Madame **NAVASARTIAN HAVANI - MAZZOTTA** vérificateur aux comptes pour l'exercice 2021 et 2022.*

8^{EME} RESOLUTION : INFORMATIONS CONCERNANT LE PAIEMENT DES APPELS A DESTINATION DU FONDS DE RESERVE

Le syndic informe les copropriétaires que le paiement des provisions et des dotations au fonds de réserve doit se faire sur 2 comptes bancaires distincts et avec la référence client propre à chacun. Le syndic enverra un courrier à chaque propriétaire avec leur référence client ainsi que le montant à payer sur chaque compte bancaire séparé.

Le syndic s'engage également à transmettre les accès en ligne avec le courrier.

Pour rappel :

- Compte courant (paiement des provisions) : BE22 3631 4901 2147
- Compte épargne (paiement des dotations au fonds de réserve) : BE28 3635 8300 6820

9^{EME} RESOLUTION : RAPPEL DE LA PROCEDURE POUR LA RECUPERATION DES IMPAYES VIS-A-VIS DE LE COPROPRIETE

Le syndic rappelle qu'une procédure de recouvrement avait été votée lors de l'assemblée générale ordinaire du 11/04/2017 et rappelle celle-ci aux copropriétaires présents. En effet, le syndic informe également que la copropriété possède aujourd'hui plus de 15.000,00€ d'impayés (à noter que la clôture des comptes 2021 n'a pas pu encore avoir lieu car les décomptes CALORIBEL ne nous ont pas encore été transmis par ceux-ci) A noter également que sans le paiement des copropriétaires, les travaux approuvés ci-dessus ne pourront pas être réalisés.

Le syndic informe également que pendant la pandémie COVID19, celui-ci a été plus indulgent au niveau des arriérés mais qu'après l'assemblée générale, aucun traitement de faveur ne sera accordé.

A.C. [Signature] [Signature] [Signature] [Signature]

Recouvrement forcé des frais communs et charges privatives

Conformément aux dispositions de la loi du 30 juin 1994, il appartient au syndic d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes (577-8 § 4, 5° et 6°).

A ce titre, le syndic, sans devoir justifier des pouvoirs qu'il détient de par la loi, procèdera à la récupération, amiable d'abord, et par toutes voies de droit ensuite, des charges ou provisions dues par les copropriétaires. Compte tenu de l'absence de rapport de droit existant avec les locataires, le syndic ne s'autorise pas à récupérer charges ou provisions auprès de ces derniers, le seul responsable de la déduction des dites charges ou provisions étant le propriétaire. Le syndic, après les rappels de paiement non suivis d'effet, confirmera sa mise en demeure par voie d'huissier aux frais du débiteur.

En cas d'absence de réaction dans la quinzaine, le dossier en recouvrement forcé sera transmis à l'avocat de la copropriété, et en cas d'absence de désignation de celui-ci, à l'avocat désigné par le syndic.

LES INTERETS DE RETARD

Toute somme non réglée dans les 30 jours de l'appel de fonds ou de l'expédition des charges est, de plein droit et sans mise en demeure, productive d'intérêts au taux de 12 % l'an, ce jusqu'au paiement intégral.

LES INDEMNITES 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, celui-ci 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 de retard forfaitaire et irréductible équivalente à 15 % du montant demeuré impayé à l'expiration du susdit délai, avec un minimum de 75,00 € sans préjudice des intérêts de retard et de toute condamnation qui serait prononcée contre lui. Les dommages et intérêts seront dus à défaut de paiement de chaque somme due et réclamée.

LES FRAIS DE GESTION DU DOSSIER

La gestion du dossier contentieux entraîne à charge du défaillant les frais d'ouverture de dossier (155€ hors T.V.A.), outre les frais du dossier qui, annuellement, s'élèvent à 156,60€ hors T.V.A.

Les rappels adressés périodiquement avant transmission du dossier à l'avocat seront facturés au défaillant à concurrence de 15,65 € pour le 1^{er} rappel par simple pli et 26,52 € pour les rappels par voie recommandée.

10^{EME} RESOLUTION : STATUTS DE LA COPROPRIETE - DISCUSSION

La syndic informe l'ACP des particularités au niveau des statuts ainsi que les différentes mises à jour légale à effectuer qui sont obligatoire.

Le syndic invite les copropriétaires à proposer des points à ajouter au ROI afin de modifier le tout en une fois et éviter le coût supplémentaire. Ces points seront voté à la prochaine assemblée générale.

11^{EME} RESOLUTION : LEVEE DE SEANCE

L'ordre du jour étant épuisé et le procès-verbal relu, la séance est clôturée à 19h40.

Beau
BROGNI

NEVILLE SOUEN