

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 18 MARS 2019

L'an deux mil dix-neuf, le dix-huit mars 2019, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires située à 1300 Wavre, Place des Carmes 8-12-32 se sont réunis en assemblée générale ordinaire dans la salle des Templiers, sise dans la commune de Wavre à 1300 Wavre. Les convocations ont été adressées par le syndic suivant les délais légaux.

Le syndic informe que des copropriétaires que des observations / demandes relatives 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 lui ont 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. 577-10 & 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. VÉRIFICATION DE LA LISTE DE PRÉSENCE ET VALIDATION PAR LE BUREAU

Le syndic vérifie les présences, les procurations, les droits de vote et constate la validité de l'assemblée.
La séance est ouverte à 19h10.

2. COMMUNICATION DU QUORUM PAR LE SYNDIC

Les 34 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 58 forment 6.406/10.000èmes de la copropriété.
La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Copropriétaires présents	24	sur 58	41.38 %	4240
Copropriétaires représentés	10	sur 58	17.24 %	2166
Copropriétaires absents	24	sur 58	41.38 %	3594
Totaux	58	sur 58	100 %	10.000
AG valide en participants	34		58.62 %	
AG valide en quotités	6406		64.06 %	

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. 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

3. NOMINATION DU PRESIDENT DE LA SEANCE

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

4. NOMINATION DU SECRETAIRE DE LA SEANCE

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés, il est décidé de nommer Property Consulting secrétaire de l'Assemblée Générale de ce jour.



5. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Le conseil de copropriété présente son rapport sur l'exercice écoulé :

- Le conseil de copropriété se réunit chaque premier mardi de chaque mois afin d'aborder les problématiques de l'ACP.
- Des dispositions ont été prises pour le débouchage des évacuations communes. Il est rappelé qu'il est interdit de jeter des lingettes, huile de friture, ...
- Réunion avec MATEXI concernant l'avenir des galeries.
- Des travaux ont été effectués sur l'éclairage des communs, remise en peinture,...

Pour plus de précision, nous vous invitons à prendre contact avec les membres du conseil de copropriété.

6. APPROBATION DES COMPTES

6.a – Rapport du commissaire aux comptes pour 2017 et 2018

Le commissaire aux comptes présente son rapport sur l'exercice écoulé.

6.b Approbation des comptes 2017 et 2018 et décharge donné au commissaire aux comptes ainsi qu'au syndic

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. Les décomptes individuels, balances des comptes généraux et relevé général des charges ont été envoyés aux copropriétaires par le syndic. L'assemblée générale déclare avoir eu accès à toutes les pièces demandées, constaté la concordance des pièces et des écritures. Elle atteste que les comptes présentés sont conformes à la réalité.

6b - Approbation des comptes de 2017 et décharge donné au commissaire aux comptes ainsi qu'au syndic	Oui	4 944	86.33 %	Majorité absolue
	Non	783	13.67 %	
	Voix exprimées	5 727	-	La résolution est acceptée.
	Abstention / Absents	4 273	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

A la majorité qualifiée, les propriétaires présents et représentés approuve les comptes de l'exercice 2017 et donne décharge au commissaire aux comptes ainsi qu'au syndic.

6b - Approbation des comptes de 2018 et décharge donné au commissaire aux comptes ainsi qu'au syndic	Oui	4 054	72.29 %	Majorité absolue
	Non	1 554	27.71 %	
	Voix exprimées	5 608	-	La résolution est acceptée.
	Abstention / Absents	4 392	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

A la majorité qualifiée, les propriétaires présents et représentés approuve les comptes de l'exercice 2018 et donne décharge au commissaire aux comptes ainsi qu'au syndic.

7. NOMINATION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ 2019

Les candidats pour le conseil de copropriété se présentent.
Après présentation, l'assemblée générale nomme les membres suivants :

7.1 - Nomination du CDC : M. ...	Oui	6 193	100 %	Majorité absolue
	Non	0	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	6 193	-	
	Abstention / Absents	3 807	-	
7.2 - Nomination du CDC : Mme Roxane ...	Oui	6 193	100 %	Majorité absolue
	Non	0	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	6 193	-	
	Abstention / Absents	3 807	-	
7.3 - Nomination du CDC : Mme Patricia ...	Oui	6 193	100 %	Majorité absolue
	Non	0	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	6 193	-	
	Abstention / Absents	3 807	-	
7.4 - Nomination du CDC : Mr. Philippe ...	Oui	6 193	100 %	Majorité absolue
	Non	0	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	6 193	-	
	Abstention / Absents	3 807	-	

8. NOMINATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 2019

Le candidat pour le poste de commissaire aux comptes se présente.
Après présentation, l'assemblée générale nomme les membres suivants :

8.1 - Nomination du commissaire aux comptes 2019 : Mme ...	Oui	5 614	100 %	Majorité absolue
	Non	0	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	5 614	-	
	Abstention / Absents	4 386	-	
8.2 - Nomination du commissaire aux comptes 2019 : Mr ...	Oui	5 847	100 %	Majorité absolue
	Non	0	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	5 847	-	
	Abstention / Absents	4 153	-	
ABSTENTION / ABSENTS	BLADT Pierre			

9. PROROGATION DU CONTRAT DU SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ AVEC LA SOCIÉTÉ PROPERTY CONSULTING SPRL D'UNE ANNÉE SUPPLÉMENTAIRE

L'assemblée générale donne, à ce jour, irrévocablement et sans réserve décharge générale et complète au syndic démissionnaire pour l'exercice de sa mission et ce pour toute la durée du contrat.

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.

9 - Prorogation du contrat du syndic de copropriété signé avec la société Property Consulting sprl d'une année supplémentaire	Oui	5 002	90.21 %	Majorité absolue
	Non	543	9.79 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	5 545	-	
	Abstention / Absents	4 455	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

A la majorité qualifiée des présents et représentés, il est décidé de reconduire **PROPERTY CONSULTING**.

- L'assemblée générale décide de reconduire le syndic **PROPERTY CONSULTING SPRL** (IPI 507.207 – 511.043 Stagiaire) pour une durée d'un an minimum (Jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire).
Concernant les pouvoirs de signature des comptes bancaires, l'assemblée générale marque expressément son accord qu'uniquement les représentants repris ci-dessous auront signature sur les comptes : Mr. Quentin LEMAIRE

10. PRISE EN CHARGE PAR LE FOND DE RÉSERVE DU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE PEINTURE CHÂSSIS INTÉRIEURS ET EXTÉRIEURS

10 - Prise en charge par le fond de réserve du financement des travaux de peinture châssis intérieurs et extérieurs	Oui	5 986	100 %	Majorité absolue
	Non	0	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	5 986	-	
	Abstention / Absents	4 014	-	
ABSTENTION / ABSENTS				

A la majorité qualifiée, les propriétaires présents et représentés décident de prendre en charge par le fonds de réserve les travaux de peinture des châssis intérieurs et extérieurs.

11. PROPOSITION DU NOUVEAU ROI

Toute suggestion devra être transmise au CDC, avant le 30 juin 2019, afin d'élaborer une proposition de ROI.
Il est décidé de reporter ce point à la prochaine assemblée générale.

12. FIXATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL DU FONDS DE ROULEMENT 2019 À 210.000 €

12 - Fixation du budget prévisionnel du fonds de roulement 2019 à 210.000 €	Oui	5 004	83.76 %	Majorité absolue
	Non	970	16.24 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	5 974	-	
	Abstention / Absents	4 026	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

A la majorité qualifiée, l'assemblée décide d'accepter ce budget pour l'exercice 2019.

13. FIXATION DU BUDGET DU FONDS DE RÉSERVE DE L'EXERCICE 2019 À 12.000 € ANNUEL

13 - Fixation du budget du fonds de réserve de l'exercice 2019 à 12.000 €	Oui	5 986	96.78 %	Majorité absolue
	Non	199	3.22 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	6 185	-	
	Abstention / Absents	3 815	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

A la majorité qualifiée, l'assemblée décide d'accepter cette proposition.

14. RAPPEL DE LA PROCÉDURE DE RECOUVREMENT

1. LE PRINCIPE

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, procédera à la récupération, amiable d'abord, et par toutes voies de droit ensuite, des charges ou provisions dues par les copropriétaires.

Le syndic, après les rappels de paiement non suivis d'effet, confirmera sa mise en demeure 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.

2. 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.

3. 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

4. LES FRAIS DE GESTION DU DOSSIER

La gestion du dossier contentieux entraîne à charge du défaillant les frais d'ouverture de dossier s'élèvent à 155,00 € (basis 164.99), outre les frais du dossier qui, annuellement, s'élèvent à 156,00 € (basis 164.99) 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 de 26,52 € (basis 164.99) pour les rappels suivants par voie recommandée et 55,00 € (basis 164.99) pour les frais de mise en demeure.

Tous les points de l'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h52.

