



CENTRE IMMOBILIER MM

Service à la clientèle - Expertise des biens immobiliers en vente et en location - Gestion de biens immobiliers

Drogenbos, le 17 décembre 2019 (date de la rédaction du présent procès-verbal)

Copropriété : ACP « MOLIÈRE ALSEMBERG »

Procès-verbal de l'assemblée statutaire tenue
le 17 décembre 2019, à 18 h 30

Lieu de l'assemblée : **Centre Immobilier MM**
Avenue de Beersel, 129
1620 Drogenbos

Quorum : Nombre de propriétaires présents et représentés : 6./12 (De Coster 2 lots)

Nombre de dix millièmes présents ou représentés : 4 815/10000

Bureau : Madame Mastrolilli Marie, le syndic.

Ordre du jour :

L'an 2019, le 17 décembre , les copropriétaires de l'immeuble « MOLIÈRE ALSEMBERG » se sont réunis en assemblée générale statutaire à l'adresse suivante : 129, avenue de Beersel à Drogenbos.

La séance a été ouverte à 18h 45 par Madame Mastrolilli, le syndic.
La liste des présences est annexée au présent procès-verbal et est gardée dans les bureaux du Centre Immobilier MM.

Ces constatations étant unanimement reconnues, l'assemblée étant régulièrement constituée est habilitée à délibérer l'ordre du jour.

Au début de l'assemblée, une farde est remise à tous les copropriétaires, dans laquelle se trouvent photocopies de divers documents et offres de prix qui seront discutés en assemblée.

1. Ouverture de la séance et communication du QUORUM

In l'absence des présents, il a pu constater que les copropriétaires ne s'y sont pas présentés. L'assemblée n'a pu régulièrement constituer une première fois en l'absence du 30 septembre 2019 afin de confirmer sa réunion annuelle statutaire le 25 novembre 2019. A cette première séance, il a été constaté que le double quorum prévu par la loi n'était pas atteint. En conséquence, l'assemblée générale n'a pas pu délibérer sur son ordre du jour.

Un procès verbal de carence tenant également lieu de nouvelle convocation, a été adressé à tous les copropriétaires en date du 25/11/2019 avec référence au même ordre du jour que celui de la 1^{ère} convocation.

Conformément à la loi en vigueur, cette deuxième séance de l'assemblée générale peut donc valablement délibérer sur son ordre du jour quel que soit le nombre de propriétaires présents ou représentés et quel que soit le nombre de quotités qu'ils représentent.

Le quorum est de 4815/10000 quotités.

2. Approbation des comptes pour l'année écoulée et décharges données au syndic

Le syndic, comme chaque année, demande aux copropriétaires s'ils ont une question par rapport à une facture ou s'ils souhaitent recevoir copie d'une facture.

Tous les copropriétaires remercient le syndic pour la tenue régulière des comptes et n'ont aucune question concernant les comptes.

A l'unanimité des personnes présentes, l'approbation des comptes est donnée ainsi que décharges au syndic pour l'année écoulée jusqu'au 3^e trimestre 2019 inclus.

3. Situation financière de la copropriété : fonds de réserve et fonds de roulement

Comme chaque année, le syndic remet aux copropriétaires l'historique bancaire du fonds de réserve et du fonds de roulement.

Au jour de l'Assemblée, le fonds de roulement présente un solde de **13 839.78 €**

En ce qui concerne le fonds de réserve, au jour de l'assemblée présente un solde de **20 830 €**.

4. Reconduction du mandat de syndic

Le mandat de syndic de Madame Mastrolilli est confirmé pour une durée d'un an, jusqu'à la prochaine assemblée statutaire.

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

5- Façade immeuble présentation de devis

Depuis de nombreuses années les copropriétaires se plaignent d'humidité et des morceaux de béton se sont détachés, et le syndic craint toujours le pire.

Diverses offres de prix ont déjà été soumises aux copropriétaires et ce depuis des années, mais les travaux ont toujours été reportés par manque de trésorerie.

Ce point a longuement été débattu en assemblée et les copropriétaires sont passés aux votes et il résulte ce qui suit :

Choix du fournisseur pour voir réaliser les travaux : REBETON

Choix de l'architecte : Philippe Jacquemah, demander au... l'architecte effectuera un cahier de charge et une étude des... qui sera soumise aux copropriétaires. Une assemblée extraordinaire sera convoquée en présence de l'architecte afin de poser toutes les questions nécessaires concernant le chantier.

Etant donné que la copropriété n'a pas la trésorerie nécessaire pour faire face à ces travaux un appel de fonds de plus ou moins 30 000 € sera demandé dans le courant du mois de janvier et devra être honoré au plus tard fin mars 2020.

En cas de non respect de paiement la clause pénale sera appliquée :

A défaut de paiement dans les délais, un premier rappel sera envoyé par simple courrier et un montant de 10 € sera redevable pour les frais administratifs. En cas de non paiement dans les 15 jours suivant la première relance, un deuxième rappel sera envoyé et un montant de 15€ sera demandé aux copropriétaires défaillants. A défaut de paiement une mise en demeure par envoi recommandé sera adressée et des frais administratifs de 50 € seront imputés aux copropriétaires qui feront défaut. Par la suite le dossier sera confié à un avocat et les frais seront de 150 € de frais de démarches, pour couvrir les frais administratifs supplémentaires. Une application d'intérêt de retard moratoire sera appliquée au taux de 12% l'an augmenté d'une indemnité forfaitaire de 15% du principal dû avec un minimum de 50€ en dehors de frais administratifs.

Pour l'obtention de la prime, le syndic se charge de faire toutes les démarches administratives et un forfait sera facturé.

5. Mise en conformité de l'acte de base (rappel) loi 2019

Le syndic a un devoir d'information d'expliquer aux copropriétaires qu'il y a une adaptation des statuts aux nouvelles dispositions légales de la loi du 1^{er} janvier 2019. Le syndic fait un bref rappel et explique les diverses modifications apportées par la loi. Elle rappelle également qu'au niveau de la vente des appartements cela n'engendre aucun problème.

Ce point a été reporté à la prochaine assemblée.

6- Mesure de sécurité à prendre dans l'immeuble

- ✓ Porte coupe feu menant dans le local chaufferie et conciergerie menant à la chaudière
- ✓ Détecteurs de fumée dans les parties communes de l'immeuble
- ✓ Mise en conformité de l'électricité des parties communes tous les 15 ans
- ✓ Eclairage de secours dans les parties communes, qui reste allumé en cas d'incendie

7- Résumé du sinistre et des conséquences

Ce point a été longuement débattu en assemblée et un résumé des derniers sinistres a été expliqué et divers passages de l'expert de la compagnie...

8 Résolution : l'assemblée reprend la procédure de recouvrement telle reprise ci-après

Le vote est acquis à l'unanimité des voix.

Les décomptes et appel de fonds trimestriels propres à chaque copropriétaire doivent être honorés en faveur des comptes de l'Association des Copropriétaires dans les 15 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 10 € sera redevable pour les frais administratifs. En cas de non paiement dans les 15 jours suivant la première relance, un deuxième rappel sera envoyé et un montant de 15€ sera demandé au copropriétaire défaillant. A défaut de paiement une mise en demeure par envoi recommandé sera adressée et des frais administratifs de 50 € seront imputés au copropriétaire qui fait défaut. Par la suite le dossier sera confié à un avocat et les frais seront de 150 €, pour couvrir les frais administratifs supplémentaires. Une application d'intérêt de retard moratoire sera appliquée au taux de 12% l'an augmenté d'une indemnité forfaitaire de 15% du principal dû avec un minimum de 50€ en dehors de frais administratifs.

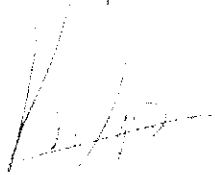
Vers 20h15 Le syndic lève la séance et remercie les copropriétaires.

Le procès verbal a été signé à la fin de l'assemblée et est gardé dans nos bureaux.

Les copropriétaires se substituent au syndic et le dispensent quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue au Code civil, art. 577-10 § 4, envers les personnes occupantes disposant d'un droit réel ou professionnel. Il est recommandé aux propriétaires bailleurs d'envoyer à leurs locataires une copie des décisions qui les concernent.

Le présent procès-verbal comporte 4 pages.

Fabrice De Vos
Géomètre expert assermenté



Marie Mastrolilli
Le syndic

