

CENTRE IMMOBILIER MM

Bureau de Conseils d'expertises et de négociations en Immobilier
Gestion patrimoniale - Gestion de copropriété

Drogenbos, le 20 mai 2024 (date de la rédaction du présent procès-verbal)

Copropriété : ACP - Molière Mserberg -

Procès-verbal de l'assemblée statutaire tenue Le lundi 6 mai 2024

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

Quorum : Nombre de copropriétaires présents ou représentés : 7 / 13 Monsieur De Coster double appartement

Nombre de millièmes présents ou représentés : 6 320 / 10 000

Personnes présentes ou représentées :

Madame Biernaux	745
Monsieur De Coster	765 - 950 (représenté)
Monsieur Garcia	805
Monsieur Arena - Lemaire	755
Madame Kennes Pauline	790 (représentée)
Monsieur Pinson Mulkey	745 (représenté)
Monsieur Timmermans	765

Bureau : Madame Mastrolilli Marie, le syndic.

Désignation du Président pour l'Assemblée : Monsieur TIMMERMANS

Ordre du jour :

L'an 2024, le 6 mai, les copropriétaires de l'immeuble « Molière » se sont réunis en assemblée

(L'Assemblée Générale des copropriétaires est convoquée par le syndic, Monsieur De Coster, le 10 mai 2024)

(L'Assemblée Générale des copropriétaires est convoquée par le syndic, Monsieur De Coster, le 10 mai 2024)

(L'Assemblée Générale des copropriétaires est convoquée par le syndic, Monsieur De Coster, le 10 mai 2024)

générale statutaire à l'adresse suivante : 129, Avenue de Beersel à Drogenbos.

La séance a été ouverte à 18 h 15 par Madame Mastrolilli, administratrice du Centre Immobilier MM.

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.

ORDRE DU JOUR

1 - Ouverture de la séance et communication du quorum

Étaient présents à cette assemblée :

- Madame Biernaux (745 / 10 000)
- Monsieur De Coster ayant 2 appartements, représenté par Monsieur Timmermans (765 / 10 000 et 950 / 10 000)
- Monsieur Garcia (805 / 10 000)
- Monsieur Arena - Lemaire (755 / 10 000)
- Madame Kennes (790 / 10 000), représentée par Madame Biernaux
- Monsieur Pinson (745 / 10 000), représenté par Monsieur Arena Lemaire
- Monsieur Timmermans (765 / 10 000)

Les autres copropriétaires étaient absents.

Étant donné que le double quorum est obtenu, l'assemblée est valablement constituée pour toutes les décisions qui seront prises lors de cette dernière.

2 - Approbation des comptes pour l'année écoulée et décharge donnée au syndic

Comme à chaque assemblée, le syndic a distribué une farde à tous les copropriétaires dans laquelle se trouvaient divers documents, notamment le rapport de la vérificatrice aux comptes.

Madame Biernaux était passée dans les bureaux du syndic le 23 mars 2024. Lui ont été présentés tous les documents afin de vérifier la comptabilité, que ce soit les factures, les mouvements...

Madame Biernaux a reçu une réponse à toutes les questions posées. Elle a vérifié si les montants imputés sur les décomptes de charges correspondaient bien aux factures et si ces dernières étaient bien pour la copropriété.

En conclusion, Madame Biernaux atteste que les comptes reflètent d'une manière fidèle la situation patrimoniale et financière de l'immeuble et approuve les comptes.

Le jour de la vérification des comptes, le fonds de roulement présentait un solde de 1.819,35 € et le fonds de réserve présentait un solde de 10.707,74 €.

Nous sommes passés au vote :

- Madame Biernaux oui
- Monsieur De Coster oui
- Monsieur Garcia oui
- Monsieur Arena - Lemane oui
- Madame Kemmes oui
- Monsieur Pinson oui
- Monsieur Timmermans oui

A l'unanimité, les copropriétaires ont approuvé les comptes et décharge est donnée au syndic et à la vérificatrice aux comptes jusqu'à la fin du premier trimestre 2024, soit le 31 mars 2024.

3 – Situation financière de la copropriété

Dans la farde distribuée à tous les copropriétaires, le syndic a imprimé les historiques bancaires du fonds de réserve et du fonds de roulement au jour de l'assemblée.

Les copropriétaires peuvent constater que, sur le fonds de réserve, le solde au 6 mai 2024 est de 7.036 €. Quant au fonds de roulement, le solde est de 4.253.86 €.

Un prélèvement a été effectué sur le fonds de réserve afin de pouvoir faire face à la dépense relative à la mise en conformité de l'électricité des parties communes.

D'autre part, Madame Mastrolilli rappelle à tous les copropriétaires que Madame De Baissieux, qui a un dossier contentieux depuis plusieurs années, avait fait un versement important de 16 313.33 € via l'avocat du fait qu'elle avait été jugée à plusieurs reprises et que son bien menaçait d'être mis en vente publique.

Cette somme de 16.313.33 € a été versée sur le fonds de roulement, ce qui a permis au syndic de transférer divers appels de fonds de 2020-2021 qui étaient restés en suspens, la trésorerie étant compromise par le non-paiement des charges de divers propriétaires et les appels trimestriels restaient sur le fonds de réserve pour faire face aux besoins de la copropriété.

Les copropriétaires ont posé des questions au syndic concernant le dossier contentieux de TLJ Invest, de Monsieur Halhoule et sur la situation de Madame De Baissieux.

Madame Mastrolilli a fait un bref résumé de la situation et rappelle qu'elle fait parvenir régulièrement les copies des derniers jugements à tous les copropriétaires afin de les en informer.

4 – Reconduction du mandat de syndic

Comme chaque année, le syndic pose la question de savoir si les copropriétaires souhaitent ou non reconduire le mandat de syndic avec la société Centre Immobilier MM.

A l'unanimité, les copropriétaires ont voté pour la reconduction du mandat de syndic et ont remercié également Madame Mastrolilli pour le travail accompli durant toutes ces années. Ils ont exprimé ouvertement en assemblée *« qu'un autre syndic n'aurait pas eu la patience et la compétence pour tenir une copropriété qui pose autant de problèmes du fait de certains copropriétaires et de la permanence de ces trois dossiers contentieux »*.

5 – Rappel : mise en conformité de l'acte de base

Le syndic rappelle à nouveau que toutes les copropriétés ont l'obligation de mettre en conformité l'acte de base.

Le syndic a un devoir d'information pour expliquer aux copropriétaires qu'il y a une adaptation des statuts aux nouvelles dispositions légales de la loi du 2 juin 2010, loi qui a été revue en janvier 2019.

Au moment de la sortie de la législation en 2010, un syllabus avait été donné à tous les copropriétaires reprenant les diverses modifications.

Le syndic fait un bref rappel et explique que, à l'heure actuelle, de nombreuses petites copropriétés n'ont pas encore pris la décision de faire adapter les statuts alors que d'autres l'ont déjà fait.

Madame Mastrolilli rappelle également que, lors de la vente d'un appartement, actuellement, ceci n'engendre aucun problème mais, tôt ou tard, il faudra bien évidemment prévoir cette mise en conformité bien que cela représente un coût pour la copropriété.

Après un vote, tous les copropriétaires présents ont pris la même décision, à savoir que, puisque à ce jour, il n'y a pas de date butoir pour cette mise en conformité, ils préfèrent reporter ce point, de nombreux travaux restant encore à effectuer au sein de la copropriété.

6 – Reprise de mitoyenneté

Dans le courant de l'année, le syndic a fait parvenir divers courriers car une copropriétaire de l'immeuble mitoyen souhaitait agrandir sa terrasse et avait introduit une demande auprès de l'urbanisme de Forest.

Le syndic explique que, comme le premier géomètre qui avait réalisé les plans avait été radié de la Chambre des Géomètres, il s'était dès lors opposé à ces plans. Par la suite, un autre géomètre a effectué les plans pour cette construction.

Madame Biernaux fait remarquer que, actuellement, le prolongement de la terrasse a été exécuté.

Madame Mastrolilli présente à tous les copropriétaires le document « Reprise de mitoyenneté ».

Le syndic avait déjà demandé de signer ce document, ce qui n'avait pas été fait dans le courant de l'année.

Comme l'explique Madame Mastrolilli, dans l'état actuel des choses, vu que la Commune, service de l'urbanisme avait donné l'autorisation, si les copropriétaires ne signent pas le document, ils perdent le fait que cette personne doit une somme à la copropriété pour la reprise de mitoyenneté.

Dès lors, en fin de séance, tous les copropriétaires ont signé le document « Reprise de mitoyenneté ». Celui-ci sera transmis à qui de droit.

Le syndic ne manquera d'informer les copropriétaires de la suite ainsi que du montant qui sera versé sur le compte de la copropriété.

Divers

Façade arrière

Le syndic explique que l'immeuble mitoyen a déjà envoyé divers mails car il souhaiterait que la copropriété fasse rénover sa façade arrière.

La question est donc posée aux copropriétaires quant à leur souhait de voir réaliser ce travail. Si les copropriétaires le désirent, des devis seront bien évidemment demandés, devis qui leur seront soumis. Si les copropriétaires préfèrent reporter ce travail, il n'y a dès lors pas lieu de demander des devis qui seraient obsolètes au moment voulu.

Après débat et comme des travaux importants sont prévus au niveau de l'ascenseur, les copropriétaires ne souhaitent pas que des devis soient demandés pour la façade arrière.

Chaudière de l'immeuble

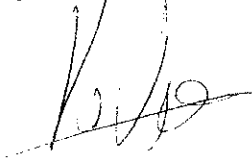
Le syndic rappelle également que la chaudière de l'immeuble date de 1996 et que souvent il y a des problèmes, dès lors il faudrait dans un avenir penser à la remplacée

Tous les points à l'ordre du jour ayant été épuisés, Mme Mastrolilli lève la séance vers 20h30 et remercie les copropriétaires de leur attention.

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 copropriétaires bailleurs d'envoyer à leurs locataires une copie des décisions qui concernent le présent procès-verbal.

Le présent procès-verbal comporte 5 pages.

Fabrice De Vos
Géomètre expert assermenté
Chargé de cours



Marie Mastrolilli
Le syndic
Chargée de cours

