

CENTRE IMMOBILIER MM

Copropriété : MOLIÈRE ALSEMBERG

Drogenbos, le 29 septembre 2022 (date de la rédaction du présent procès-verbal)

Copropriété : ACP - MOLIÈRE ALSEMBERG

Procès-verbal de l'assemblée statutaire tenue
le 29 septembre 2022, à 18 h

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

Quorum : Nombre de propriétaires présents et représentés : 9/12 (De Coster 2 lots)

Nombre de dix millièmes présents ou représentés : 7740 /10000
A savoir que Monsieur Tanghe , représentant de TLJ Invest est arrivé en retard.

Bureau : Madame Mastrolilli Marie, le syndic.

Ordre du jour :

L'an 2022 , le 29 septembre , 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 15 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

L'liste des présents et présomptions résidents dans les bureaux du syndicat a été régulièrement convoquée une première fois en date du 22 juin 2022 afin de venir sa réunion annuelle statutaire le 12 juillet 2022. A cette première séance, il a été constaté que le double quorum prévu par la loi n'étant 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 15 juillet 2022 avec référence au même ordre du jour que celui de la 1^{re} 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 7 740 /10000 quotités

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

Ce 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.

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

Monsieur l'anghe représentant de TLJ Invest est arrivé a ce moment précis

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 qui leur aurait éventuellement posé problème

Madame Biernaux :	oui
Monsieur De Coster (2 appartements) :	oui
Madame De Wael :	oui
Monsieur Garcia :	oui
Madame Roche :	oui
Monsieur Pinsen :	oui
Monsieur Timmermans :	oui
Madame De Baisieux :	oui
Monsieur Tanghe (TLD) (n'est pas inscrit) :	s'abstient

Le syndicat a été informé par le syndic de la décision du conseil d'administration de la mise en conformité de l'acte de base. Le syndic a également informé les copropriétaires de la décision du conseil d'administration.

5. Mise en conformité de l'acte de base

Madame Mastrolilli fait un résumé de la nouvelle loi parue au Moniteur en janvier 2019.

Elle rappelle également l'obligation de mettre l'acte de base en conformité.

Le syndicat 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 syndicat 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. Contrôle électrique

Le syndicat rappelle le courrier du 22 mai 2022 qui a été envoyé à tous les copropriétaires concernant l'installation électrique des parties communes et l'obligation de contrôle tous les 5 ans sur base de la réglementation de 2019.

Ce dossier est en cours, dès réception du rapport copie sera transmise à tous les copropriétaires et si nécessaire des devis seront demandés pour apporter l'éventuelle mise en conformité.

7. Divers :

Demande faite par Madame Roche : placement d'une plaque professionnelle

Madame Roche avait préalablement interrogé le syndicat si son époux qui est avocat pouvait placer sur la façade avant de l'immeuble une plaque nominative en plexiglas. Etant donné que la façade de l'immeuble a été rénovée dans le courant de l'année, le syndicat avait plutôt proposé de prévoir une plaque professionnelle placée près des boîtes aux lettres avec un support sur pied, afin de ne pas perforer la façade fraîchement rénovée.

La seconde solution était d'en parler en assemblée.

Ce point a été débattu en assemblée et tous les copropriétaires présents ont marqué leur accord pour la pose de la plaquette professionnelle de son époux et éventuellement également celle de Madame Roche qui est psychologue. Il a bien été dit à Madame Roche qu'en cas d'enlèvement des plaques une réparation devra être faite et les trous seraient bouchés de manière à ne pas occasionner des dégâts au niveau de la façade.

Parlophone

Le syndic a expliqué que la parlophone n'est pas un objet commun et que son remplacement est de la responsabilité de l'acheteur. Le syndic a expliqué que la parlophone n'est pas un objet commun et que son remplacement est de la responsabilité de l'acheteur. Le syndic a expliqué que la parlophone n'est pas un objet commun et que son remplacement est de la responsabilité de l'acheteur.

Ascenseur

Le syndic rappelle aux copropriétaires que ce dernier pose régulièrement des problèmes. Lors de la mise en conformité de l'ascenseur le moteur n'avait pas été remplacé pour raison de trésorerie. Etant donné que le moteur date de l'origine de l'ascenseur, dès lors le remplacement est éminent.

Le syndic propose de demander une offre de prix à KONE, l'ascensoriste actuel, ainsi que de soumettre cela à un autre ascensoriste.

Le tout sera soumis aux copropriétaires dans le courant de l'année.

Problématique des pigeons

Le syndic explique aux copropriétaires que les voisins ont téléphoné pour signaler que l'arrière du bâtiment est envahi par des pigeons. Les copropriétaires ont bien confirmé que cela était le cas, qu'ils avaient déjà pris plusieurs mesures mais qui n'ont pas été efficaces. Le syndic a promis de demander une offre de prix à la société RENTOKIL et de la soumettre aux copropriétaires afin de remédier à ce problème.

Concerne l'ancienne conciergerie

Le syndic avait déjà proposé que l'ancienne conciergerie qui est une partie commune à l'immeuble, deviennent un kot à vélos.

Les copropriétaires sont passés aux votes et à l'unanimité tous les copropriétaires sont d'avis favorable que ce local devienne un kot à vélos.

Le syndic a également demandé combien de clés les copropriétaires souhaitent.

Le nécessaire sera fait par la société elabots à savoir changement de la serrure qui ne fonctionne plus et l'achat des clés.

Dossier contentieux de Madame De Baisieux

Ce point a longuement été discuté. Le syndic a expliqué la situation à savoir que l'appartement avait été vendu et qu'à trois jours de la signature de l'acte authentique la future acheteuse s'est rétractée alors que la clause de la condition suspensive était échu depuis des mois. Elle prétend qu'elle n'a pas obtenu son prêt.

Le syndic explique que Monsieur Tanghe ne peut pas payer les charges de son appartement car il n'a pas de revenus.

Les copropriétaires ont décidé d'attendre encore un peu avant de prendre une décision.

Toutefois, ils se posent la question pourquoi Madame De Balsterx ne met pas son appartement en location, cela lui ferait une rentrée financière et permettrait d'honorer ses charges.

Porte palière de Monsieur PINSON

Les copropriétaires expliquent au syndic qu'il y a quelques années Monsieur PINSON avait remplacé la porte palière de son appartement. Que les travaux de finitions n'ont jamais été achevés. Qu'à ce jour, il y a toujours des débordements énormes de silicone ... Dès lors, il a été demandé au syndic d'envoyer un courrier avec photo à Monsieur PINSON car cela dénote dans les parties communes.

Demande faite par Madame Roche : « quels sont les éventuels futurs travaux à prévoir dans la copropriété à court terme et à longs termes ? »

- ✓ Porte coupe feu menant dans le local chaufferie et conciergerie menant à la chaudière
- ✓ Mise en conformité de l'électricité des parties communes (contrôle tous les 5 ans)
- ✓ Eclairage de secours dans les parties communes, qui reste allumé en cas d'incendie
- ✓ La chaudière ne pose pas de problème pour l'instant à savoir toutefois qu'elle date de 1996 et le brûleur de 1992
- ✓ La toiture ne pose pas de problème actuellement mais le recouvrement date de +/- 20 ans, sachant que la durée de vie d'un recouvrement en derbygum est de +/- 15 ans
- ✓ Mise en peinture des parties communes, Monsieur Timmermans

Dossier contentieux de TLJ Invest

Monsieur Tanghe prend la parole et explique qu'il ne souhaite pas payer les frais de nettoyage, ni d'électricité ...

Le syndic explique que ce dossier est pendant chez les avocats respectifs qu'il y a déjà eu deux jugements en faveur de la copropriété.

Tous les copropriétaires ont quitté la réunion en lui faisant remarquer qu'ils étaient las de payer des frais d'avocat et ce depuis des années.

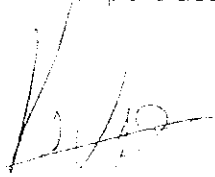
Monsieur Tanghe est resté encore quelques temps seul avec le syndic pour parler de ce dossier mais cela n'avait aucun sens étant donné que tous les copropriétaires ont quitté la réunion.

Le présent procès-verbal a été signé à la fin de l'assemblée et est gardé dans le dossier.

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 7 pages.

Fabrice De Vos
Géomètre expert assermenté



Marie Mastrolilli
Le syndic

