

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 11 OCTOBRE 2016

Av. Charles Quint 271-273 à 1083 Bruxelles

PROCES-VERBAL

Ordre du jour

1° Vérification des présences et procurations.

| | Quotités | Personnes |
|--------------------------|-------------|-----------|
| Présents : | 600 / 1.000 | 8 / 16 |
| MOULES & CANCANS & Co | 164/1.000 | |
| ABDELLAOUIN | 61/1.000 | |
| BOUCHRA | 70/1.000 | |
| DRAYE | 50/1.000 | |
| YASSINE | 75/1.000 | |
| JAFFRE | 60/1.000 | |
| RASPOET | 60/1.000 | |
| PSZEZOLA-TRZMIEL | 60/1.000 | |
| Représentés : | 150 / 1.000 | 3 / 16 |
| SABLON | 10/1.000 | |
| PIERQUIN-WYNS | 70/1.000 | |
| NZITONDA | 70/1.000 | |
| Absents : | 250 / 1.000 | 5 / 16 |
| MBOYANGAWO | 70/1.000 | |
| SOMEBAT | 10/1.000 | |
| TERAN INVEST | 10/1.000 | |
| BENSALAH | 70/1.000 | |
| PAREDAENS-MABIBI KINSEMI | 90/1.000 | |

Le double quorum est atteint et l'assemblée peut délibérer sur les points à l'ordre.

2° Nomination du président de séance et du secrétaire :

L'assemblée nomme à l'unanimité Mr Jaffre comme président de séance.

L'assemblée nomme à l'unanimité Mr Quarin comme secrétaire.

3° Confirmation de l'approbation des comptes et du bilan pour les exercices 2010-2015 et décharge au syndic non notifiée par écrit dans le PV du 28 janvier 2016 :

Lors de la dernière assemblée générale du 28 janvier 2016, l'ACP a approuvé les comptes des exercices 2010 à 2015 sur la base du rapport des vérificateurs au compte désignés à cette fin. Le vote, acquis à l'unanimité, n'a toutefois pas été repris dans le p-v de ladite assemblée générale.

L'assemblée générale de ce jour confirme, à l'unanimité, ce qui précède et, pour autant que de besoin, :

- L'ACP approuve (à nouveau) les comptes des exercices 2010 à 2015
 - A l'unanimité
- L'ACP donne (à nouveau) décharge aux vérificateurs aux comptes.
 - A l'unanimité
- L'ACP donne (à nouveau) décharge au syndic.
 - A l'unanimité

4° Travaux ascenseur – Présentation des devis – Sélection de la société :

Le syndic a présenté 3 devis remis par les sociétés sur la base de l'analyse de risque établie par AIB Vincotte.

Les sociétés qui ont été consultées et ayant donné suite à la demande sont :

- SCHINDLER (assurant l'entretien de l'ascenseur)

- LIFT UP
- RANSONNET

Ces trois offres comprennent un prix pour la mise en conformité (Ransonnet offre la garniture cabine) et le supplément pour le remplacement du moteur.

Il faut prévoir en plus l'éclairage des paliers, la modification de l'accès au local technique (sécurité sauf Schindler) et pour Schindler la ventilation de ce local technique. Les prix varient de +/- 19.000 € pour le minimum (mise en conformité + éclairage paliers) à +/- 39.000 € (mise en conformité + éclairage paliers + moteur).

Le poste sécurisation accès n'est pas compris (à l'exception offre Schindler).

Après discussion, l'ACP décide de sélectionner l'offre de Ransonnet (sous réserve de vérification de solvabilité) pour la mise en conformité et le remplacement du moteur ainsi que l'éclairage des paliers.

- Pour 700/1.000
- Abstention 50/1.000 (Draye)
- Absent 250/1.000

5° **Financement des travaux :**

Afin de financer les travaux décidés au point 4, l'assemblée décide à l'unanimité de faire un appel de fonds sur six mois à partir du 1^{er} novembre 2016 pour se finir au 30 avril 2017. Les propriétaires ayant la possibilité de verser l'intégralité de la somme le feront en novembre 2016.

6° **Confirmation de l'accord de l'assemblée Générale sur la poursuite du mandat de Monsieur QUARIN au travers de sa société, la s.a. B.I.S., avec effet rétroactif au 28 janvier 2016. Mandat donné à Madame Yassine et Monsieur Lepeut (gérant de MCC) pour la signature du contrat avec le syndic :**

Lors de la dernière assemblée générale, Monsieur QUARIN a été désigné comme syndic. En accord avec les membres du conseil de copropriété, Monsieur QUARIN a exercé son mandat au travers de sa société, la s.a. B.I.S.

1. L'ACP confirme son accord de la poursuite du mandat de syndic de Monsieur QUARIN au travers de la société B.I.S. selon les mêmes conditions et ce, avec effet rétroactif au 28 janvier 2016 en validant les actes posés par cette dernière au nom de l'ACP.

- Pour 750/1.000
- Absent 250/1.000

2. L'assemblée désigne à l'unanimité, Monsieur Jaffre et Monsieur Lepeut (gérant MCC) pour la signature du contrat de syndic joint en annexe avec la s.a. B.I.S.

7° **Dossier RAES :**

- Exposé de la situation.

Monsieur RAES n'a plus payé de charges, ni de provision depuis le 8 juin 2009 et ce malgré les rappels et recommandés. Monsieur RAES reste devoir à l'ACP un montant de 11.116,92 € (arrêté au 31 mai 2016) correspondant :

- A l'appel de charges du 15 février 2016, regroupant les arriérés des années précédentes et le décompte 2015 ;
- A l'appel de charge du 22 juin 2016 pour les provisions d'octobre 2015 à mai 2016 ;

Monsieur RAES ayant vendu son appartement, le syndic B.I.S. (Monsieur QUARIN) a invité le notaire à retenir ce montant sur le prix de vente conformément à l'article 577-11/1 du Code civil :

« Lors de la signature de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. (...)

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avise le syndic par lettre recommandée à la poste envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la cession.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la passation dudit acte, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au cédant. »

Le syndic ayant été informé par le notaire que Monsieur RAES contestait l'arriéré réclamé, il a fait procéder sous le bénéfice de l'urgence à une saisie arrêt entre les mains du notaire sur le prix de la vente à concurrence de l'arriéré de charge de Monsieur RAES et ce, afin de préserver les intérêts des copropriétaires.

Monsieur RAES a introduit une tierce opposition à l'encontre de cette saisie devant le juge des saisies de Veurne. L'affaire qui a été introduite le 28 septembre 2016 et remise au 26 octobre 2016 pour permettre à l'ACP de prendre position.

- Confirmation par l'ACP de la saisie arrêt pratiquée sous le bénéfice de l'urgence au nom de la copropriété par la sa B.I.S.

L'assemblée confirme son accord à l'unanimité sur la saisie arrêt pratiquée sous le bénéfice de l'urgence au nom de la copropriété par la sa B.I.S.

- Décision de l'ACP quant aux suites à réserver à ce dossier (éventuelle poursuite de la saisie arrêt, éventuelle introduction d'une procédure au fond en recouvrement des arriérés, désignation d'un avocat pour représenter la Copropriété).

1. L'ACP décide d'entamer une procédure au fond en vue d'obtenir la condamnation de Monsieur RAES au paiement de ses arriérés :

- Pour 700/1.000
- Contre 50/1.000 (Draye)
- Absent 250/1.000

2. L'ACP donne mandat à l'avocat OLDENHOVE, Dimitri du Cabinet Heilporn & Kadaner en vue de l'assister et la représenter dans le cadre du litige avec Monsieur RAES :

- Pour 700/1.000
- Contre 50/1.000 (Draye)
- Absent 250/1.000

L'ACP souhaiterait que la rémunération se fasse au pourcentage des montants perçus.

3. L'ACP décide de poursuivre la procédure de saisie exécutée à l'encontre de Monsieur RAES :

- Pour 700/1.000
- Contre 50/1.000 (Draye)
- Absent 250/1.000

Fin d'assemblée : 21h15