



FISKOBEL

Comptabilité - Fiscalité  
Syndic de Copropriété

ACP CURIE

Bd Louis Mettewie 268  
1080 Molenbeek

BCE 0830.037.809

# ACP CURIE

## Procès-verbal

### Assemblée générale statutaire

**le 19 décembre 2019 à 18:30**

**Bowlmaster - Salle à l'étage - Rue Auguste Van Zande 45 à 1080 Molenbeek**

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte:

Copropriétaires <b>présents</b>	12	44,44%	517	Quotités
Copropriétaires <b>représentés</b>	4	14,81%	173	Quotités
Copropriétaires <b>absents</b>	11	40,74%	310	Quotités
<b>Totaux:</b>	<b>27</b>	<b>100,00%</b>	<b>1000</b>	<b>Quotités</b>
AG valide en participants	16	59,26%		
AG valide en quotités	690	69,00%		

Le 19/12/2019 à 18:30, les copropriétaires de l'immeuble ACP CURIE à 1080 Molenbeek se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter.

#### 1. Vérification de la légalité de l'assemblée générale

##### Délibération:

Le quorum étant atteint, l'assemblée générale peut valablement débattre.  
Mr Cochet prend la parole et présente les points à l'ordre du jour.

#### 2. Composition du bureau: Président - Secrétaire - Assesseurs .

##### 2.1. Se présente comme président : Mme Verminnen

**Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés**

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27  
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856



**FISKOBEL**

Comptabilité - Fiscalité  
Syndic de Copropriété

**ACP CURIE**

Bd Louis Mettewie 268  
1080 Molenbeek

BCE 0830.037.809

**2.2. Se présente comme secrétaire : Mlle Schiettecatte**

**2.3. Se présentent comme assesseurs : Mr Cueto Diaz Lopez et Mr Ben Amar**

**3. Approbation des comptes clôturés au 30/09/2019 (+50%)**

**Délibération:**

Le syndic présente les comptes de l'exercice comptable clôturés au 30/09/2019.

Mme Verminnen prends la parole et n'émet aucune remarque. Les comptes sont approuvés à l'unanimité.

**La résolution est approuvée.**

- **Oui: 100 % (690)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (0)

**4. Approbation du Budget 2020 : 36.000 € Charges Courantes (+50%)**

Planification proposée :

1T19 : 9.000 € - 2T19 : 9.000 €

3T19 : 9.000 € - 4T19 : 9.000 €

Fixation d'un montant de 10.000€ pour le fonds de réserve.

**Délibération:**

L'assemblée générale approuve un Fonds de réserve de 10.000€ / an + 36.000€ / an pour les charges courantes

**La résolution est approuvée.**

- **Oui: 100 % (690)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (0)

**5. Décharges au Syndic, au Conseil de Copropriété et au Commissaire aux Comptes (50%)**

**5.1. Décharge au Syndic (+50%)**

**La résolution est approuvée.**

- **Oui: 100 % (690)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (0)

**5.2. Décharge au Conseil de Copropriété (+50%)**

**La résolution est approuvée.**

- **Oui: 100 % (690)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (0)

**Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés**

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27  
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856



**FISKOBEL**

Comptabilité - Fiscalité  
Syndic de Copropriété

**ACP CURIE**

Bd Louis Mettewie 268  
1080 Molenbeek

BCE 0830.037.809

**5.3. Décharge au Commissaire aux comptes (+50%)**

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (690)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

**6. Election d'un Commissaire aux Comptes (50%)**

Se (re)présente:

**6.1. Se présente : Madame Verminnen et Mr Cueto Diaz Lopez (+50%)**

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (690)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

**7. Election des membres du Conseil de Copropriété**

**7.1. Se présente : Madame Verminnen (+50%)**

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (690)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

**7.2. Se présente : Monsieur Cuetos (+50%)**

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (690)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

**7.3. Se présente : .....**

**8. Renouvellement annuel du Mandat et du Contrat du Syndic actuel (Cadillac sa Fiskobel) (+50%)**

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (690)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

**9. Réparation des terrasses**

**9.1. Réfection du bardage de la terrasse de Mr Tung : Offre de Art et Voltige : Budget : 3.074,00€**

**Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés**

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27  
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856



**FISKOBEL**

Comptabilité - Fiscalité  
Syndic de Copropriété

**ACP CURIE**

Bd Louis Mettewie 268  
1080 Molenbeek

BCE 0830.037.809

**TTC (2/3)**

**Délibération:**

Le montant des travaux sera pris sur le fonds de réserve

**La résolution est approuvée.**

- **Oui: 100 % (690)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (0)

**9.2. Réfection de la terrasse de Mr Tung : Offre de NT Build : Budget : 12.174,10€ TTC (2/3)**

**La résolution est rejetée.**

- **Oui: 0 % (0)**
- **Non: 100 % (690)**
- Abstention (0)

Ont voté non:

BEN AMAR - TAELEN // CANDANEDO PEREZ Jonathan // COOMANS Diane Mélanie // COPROPRIETE - RESERVE // CUETO DIAZ- LOPEZ REY Carlos // DE BEUGHER // DOUCHY - ROBIETTE (VERMINNEN Anita Monique Louise) // GALLINI BUSCEMI Giuseppe (VANDEN BOSCH Seraphin) // SAHIN Haluk // SCHELFHOUT Julie (CANDANEDO PEREZ Jonathan) // SERVILLO Amanda (Van De Kerckhove Luc) // SFAXI Karim // TIRADO GONZALEZ David // TUNG Smin // Van De Kerckhove Luc // VANDEN BOSCH Seraphin // VERMINNEN Anita Monique Louise

**9.3. Réfection de toutes les terrasses avant : NT Build : Budget : 35.366.90€ TTC (2/3)**

**Délibération:**

L'assemblée générale décide de reporter ce point à l'AGO de 2020 et demande au syndic de présenter minimum 2 offres.

**La résolution est approuvée.**

- **Oui: 100 % (690)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (0)

**10. Humidité façade et plafond des garages**

**10.1. Thermographie infrarouge : Offre de Be-Expert : Budget : 1.742,40€ TTC (2/3)**

Nous avons remarqué des taches d'humidité sur la façade ainsi qu'au plafond des garages en sous-sol. Pour trouver la source de cette humidité nous vous proposons de faire une thermographie infrarouge avec la société Be-Expert pour un montant de 1.742,40€ TTC. Cette recherche se fera à l'extérieur du bâtiment et dans 10 appartements.

**Délibération:**

Le montant de devis sera pris sur le fonds de réserve.

Mr Sfaxi ayant subi un dégât des eaux souhaite que l'expert passe dans son appartement lors de la thermographie.

**La résolution est approuvée.**

- **Oui: 100 % (690)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (0)

**11. Recouvrement de créances - Procédures et Frais de Rappel à voter (+50%)**

Pour faire face aux retards de paiements auxquels la copropriété doit faire face, l'Assemblée Générale ratifie la

**Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés**

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27  
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856



**FISKOBEL**

**Comptabilité - Fiscalité  
Syndic de Copropriété**

**ACP CURIE**

Bd Louis Mettwewie 268

1080 Molenbeek

BCE 0830.037.809

**procédure suivante proposée par le syndic :**

Conformément aux dispositions de la Loi du 30 juin 1994, du 2 juin 2010 et du 18 juin 2018, il appartient au syndic d'administrer les fonds de l'Association des Copropriétaires et de la représenter, tant en justice que dans la gestion des affaires communes (art 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, à l'amiable d'abord, et par toutes voies de droit ensuite, des charges ou provisions dues par les copropriétaires. Compte tenu de l'absence de rapport de droit existant avec les locataires, le syndic ne s'autorise pas à récupérer charges ou provisions auprès de ces derniers, le seul responsable de la déduction des dites charges ou provisions étant le propriétaire. En cas d'absence de réaction dans la quinzaine du second rappel par lettre recommandée à la poste, le dossier 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.

**Intérêts 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 8% l'an, ce jusqu'au paiement intégral.

**Indemnités 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 second rappel 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 10% du montant demeuré impayé à l'expiration dudit délai, avec un minimum de 75€ sans préjudice des intérêts de retard et de toute condamnation qui serait prononcée contre lui. Cette indemnité forfaitaire sera due à défaut de paiement de chaque somme due et réclamée.

Les intérêts et indemnité forfaitaire dont il est question ci-avant seront versées au fonds de roulement de la copropriété.

**Frais de gestion du dossier à charge du défaillant ( frais privatifs )**

La gestion du dossier contentieux entraîne à charge du défaillant les frais d'ouverture du dossier (125€ hors TVA), outre les frais du dossier qui, annuellement, s'élèvent à 100€ hors TVA.

Les rappels adressés périodiquement avant transmission du dossier à l'avocat seront facturés au défaillant à concurrence de 10€ pour le 1er rappel par lettre simple et 25€ pour le second rappel par voie recommandée.

L'assemblée Générale marque son accord sur ces modalités et décide à l'unanimité que les dossiers de recouvrement des arriérés de charges (en principal, hors intérêts et pénalités, soit l'addition de la participation au fonds de roulement et au fonds de réserve) d'un montant supérieur à 1.500€ soient transmis pour récupération de créance à l'avocat de la copropriété, ou à défaut choisi par le syndic.

**La résolution est approuvée.**

- **Oui: 100 % (690)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (0)**

**12. Informations**

**12.1. Potelets entrée des garages (+50%)**

Nous vous proposons de placer deux piquets sur la rue pour délimiter l'entrée et sortie des garages et éviter les stationnements sauvages qui gêneraient le passage.

**La résolution est approuvée.**

- **Oui: 100 % (690)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (0)**

**Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés**

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27  
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856



**FISKOBEL**

**Comptabilité - Fiscalité  
Syndic de Copropriété**

**ACP CURIE**

Bd Louis Mettwie 268  
1080 Molenbeek

BCE 0830.037.809

## 12.2. Incivilités (+50%)

Informations / Obligations :

### 1. Ascenseur et couloirs des communs :

- L'ascenseur et les couloirs de l'immeuble doivent être maintenus propres (pas de déchets, souillures,...) ;
- Il est interdit d'utiliser l'ascenseur pour le transport d'objets lourds ou encombrants (comme des meubles) susceptibles de perturber son fonctionnement ou de l'endommager d'une quelconque manière.
- Si des travaux sont effectués dans un appartement, ceux-ci ne doivent pas affecter l'état de propreté des couloirs et de l'ascenseur.

### 2. Poubelles :

- Les occupants de l'immeuble sont priés de respecter le tri sélectif et l'utilisation des conteneurs réglementaires. Pour rappel :
  - Sacs blancs (poubelles noires) : exclusivement déchets ménagers
  - Sacs jaunes (poubelles jaunes) : exclusivement papiers/cartons/...
  - Sacs bleus (poubelles bleues) : exclusivement déchets PCM : bouteilles et flacons en plastique-emballages métalliques-cartons à boissons (tetra brik par exemple).
- Les sacs de déchets ménagers doivent être déposés exclusivement dans le local-poubelle, dans les conteneurs gris/noirs s'il y reste de la place.
- Aucun déchet en verre ne peut être déposé dans les poubelles de l'immeuble. Des conteneurs à verre sont mis à disposition à divers endroits de la commune.
- Pour TOUS LES AUTRES DECHETS, les occupants doivent soit les amener vers l'une des déchetteries de l'agglomération, soit faire appel au service des encombrants pour leur enlèvement (Tel 080098181 - 3 m3 gratuits par an et par ménage pour des encombrants ménagers (meubles, électro ménagers,...)).
- Les occupants de l'immeuble doivent maintenir propres les emplacements réservés aux poubelles (pas de sacs troués ou dégoulinants, en particulier par respect pour l'équipe de nettoyage).
- Ne pas entreposer les sacs poubelles sur les terrasses ni dans les couloirs communs.

### 3. Harmonie et Sécurité :

- Entre 22h et 6h pour le moins, respecter la tranquillité de tous et ne pas se servir de la cage d'escalier ou du hall d'entrée comme lieu de réunion ou discussion;
- Ne pas ouvrir la porte d'entrée principale aux personnes dont l'identité n'est pas connue.
- Ne pas jeter de mégots de cigarettes par-dessus les terrasses

**La résolution est approuvée.**

- **Oui: 100 % (690)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (0)**

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h00.

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 de leur envoyer copie des décisions qui les concernent.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 577-9 §1er)

**Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés**

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27  
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856



**FISKOBEL**

Comptabilité - Fiscalité  
Syndic de Copropriété

Bruxelles, le 19/12/2019

**LE SYNDIC**  
JEAN-PASCAL COCHET  
CADILLAC SA - FISKOBEL

**ACP CURIE**

Bd Louis Mettwie 268  
1080 Molenbeek

BCE 0830.037.809

  
BENAMAR A. Verminnen  
  
CUETO DIAZ  
  
