

Assemblée Générale partielle du Bloc B

(numéro d'entreprise : 0850.083.452)

Réunion du jeudi 8 décembre 2011

Décisions à soumettre à l'Assemblée Générale ordinaire 2012

En vertu de l' Acte de base, le 80A de la Brabançonne constitue l'un des quatre groupes, appelés « associations partielles » par la Loi (art. 577-3 du Code Civil) de l'immeuble complexe « building Brabançonne » (art. 4) ; toute association peut se réunir sous la forme d'une « assemblée spéciale », réunissant les copropriétaires des parties communes spéciales à un groupe de bâtiments, et compétente pour toutes les questions et intérêts particuliers à un groupe (art. 16) ; la loi du 2 juin 2010 a consacré l'usage du terme « Assemblée Générale partielle ». L' Acte de base prévoit en outre que chaque assemblée, dans la limite de ses droits et pouvoirs, oblige par ses délibérations, tous les copropriétaires présents, représentés ou absents (art. 17)

L'association partielle du Bloc B est dépourvue de la personnalité juridique.

Par conséquent :

1° l'Assemblée Générale particulière du Bloc B a préparé les décisions relatives aux parties communes particulières au Bloc concerné, et doit les soumettre pour ratification lors de l'assemblée générale suivante (article 577-7 §1 2° g du Code Civil) ;

2° le syndic est tenu d'inscrire à l'ordre du jour les propositions écrites de l'association partielle (article 577-6 §3 du Code Civil)

1. Ouverture de la séance

2. Constitution du Bureau

2.1. Nomination du (de la) secrétaire de l'Assemblée Générale

2.2. Nomination des scrutateurs (scrutatrices) de l'Assemblée Générale

2.3. Nomination du (de la) président(e) de l'Assemblée Générale

3. Suivi de l'Assemblée Générale ordinaire 2011

3.1. Exécution du budget 2011

L'Assemblée Générale partielle du Bloc B remercie les Commissaires aux comptes de lui avoir fourni des indications quant au champ de leurs contrôles et investigations, et de lui avoir soumis les hypothèses qui sous-tendront le rapport qu'ils feront à l'Assemblée Générale ordinaire de 2012.

3.2. Questions à inclure dans le rapport des Commissaires aux comptes

Outre les tâches traditionnelles de vérification de l'exécution du budget de l'année antérieure, de l'exactitude et de la sincérité des comptes de la copropriété, le mandat des Commissaires aux comptes a sensiblement été renforcé par la Loi du 2 juin 2010.

Les Commissaires aux comptes sont ainsi désormais chargés d'examiner les domaines suivants (**marqués en bleu**) qui peuvent engager la responsabilité du Syndic vis-à-vis de l'Assemblée Générale :

- Faute dans la convocation et la gestion des assemblées ;
- **Actes passés sans autorisation ;**
- **Inexécution des décisions de l'assemblée ;**
- **Carence relative au respect du règlement de copropriété ;**
- Faute dans l'administration de l'immeuble ;
- **Défaut de recouvrement des charges ;**
- **Faute dans la tenue des comptes ;**
- Faute dans la conservation des archives ;
- Faute vis-à-vis d'un copropriétaire : il appartient à celui-ci de rapporter la preuve de la faute et l'existence d'un préjudice personnel consécutif (exemples : troubles de jouissance provoqués par des bruits que le syndic avait le pouvoir de faire cesser, absence de convocation d'une assemblée, fourniture de renseignements inexacts, etc.) ;

--- Faute vis-à-vis d'un locataire : il appartient à celui-ci de rapporter la preuve de la faute et l'existence d'un préjudice personnel consécutif (situations analogues à celles du tiret précédent) ;

--- **Faute vis-à-vis d'un tiers** : fournisseurs, entrepreneurs de la copropriété (exemples : passation de commandes dépourvues d'une décision préalable d'une assemblée générale, passation de commandes pour des montants importants alors que le financement effectif n'en était pas assuré malgré l'existence d'une décision de l'assemblée générale, préjudice subi face à une entente avec la concurrence sur les prix, etc.) ;

--- Responsabilité pénale.

Monsieur Robert DUMOULIN profitant de la présence du Syndic, estime qu'il n'est toujours pas clair à ses yeux si les budgets de 1000 € HTVA (frais notariaux) et de 100 € (numérisation des documents originels) adoptés par l'Assemblée Générale ordinaire 2011 pour octroyer une personnalité juridique opposable aux tiers pourront ou non être engagés avant l'Assemblée Générale de 2012.

Le Syndic indique que ces budgets sous-estiment, selon lui, les besoins de la copropriété, au vu de la présence de règles entremêlées, applicables tantôt au Bloc A, Bloc B, Bloc C ou Garages. Il signale par ailleurs que le Législateur lui-même a repoussé de deux années les délais pour la mise en conformité complète des statuts des copropriétés belges.

L'Assemblée Générale partielle du Bloc B prend acte des explications du Syndic.

Dans la mesure où l'Assemblée Générale ordinaire de 2012 doit continuer à accorder priorité à cette question, elle fera un point de situation complet et prendra les décisions qui s'imposent pour conférer sans tarder à l'association des copropriétaires du Complexe « Building Brabançonne » une personnalité juridique opposable aux tiers.

L'insécurité juridique qui découle de l'attentisme est néanmoins quelque peu atténuée par les dispositions de l'article 577-14 du Code Civil qui prévoient que « *les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur* » (soit à compter du 01/09/2010)

4. Préparation de l'Assemblée Générale ordinaire 2012

4.1. Propositions pour l'élaboration du budget 2012