

Dernière version : 15/12/2004

Procédure de fonctionnement du compte commun M127

Remarque préalable : les modalités qui suivent ne concernent que la période de chantier.

Modalités d'ouverture de compte

Lieu : Ouverture d'un compte commun chez Dexia Flagey (agence sur la place Flagey).

Qui : Ce compte est ouvert au nom de tous les co-propriétaires figurant sur l'acte de vente. Nous sommes donc tous co-titulaires du compte.

Pouvoir de signature : trois personnes ont un pouvoir de signature pour la gestion du compte
→ Berta, Margot, et moi-même.

Deux signatures conjointes sont nécessaires pour effectuer toute opération sur le compte.

Extraits de compte : Je propose de centraliser les extraits de compte chez moi. Ces extraits seront évidemment à la disposition de tous.

A charge de chacun d'installer le module PC Banking chez lui pour avoir un accès continu au compte.

Modalités d'approvisionnement du compte

Remarque : Il a été décidé que tous les frais étaient payés en millièmes. Cependant certains frais peuvent faire l'objet d'exception et être payés par lot. Les frais bancaires sont, par exemple, des frais payables par lot.

Mise de fond : je propose que chacun d'entre nous mette une mise de fond initiale. Cette mise de fond permettra de payer facilement et rapidement tous les petits frais liés au projet M127 (facture pompier par exemple).

Je pense qu'une mise de fond globale de 1.000 Eur répartie en fonction des millièmes est une bonne base pour commencer.

Nom	Millièmes	Apport mise de fond
Anne-Marie	4,78%	48 €
Berta	7,80%	78 €
Ine et Alex	23,70%	237 €
Sarah et François	11,74%	117 €
Hélène et Quentin	22,05%	220 €
Margot et Tim	29,93%	299 €
Total	100,00%	1.000 €

Cette mise de fond sera ajustée selon les besoins et régénérée dès que le solde du compte se rapprochera de 0. Tous les propriétaires en seront avisés via mail.

Approvisionnement du compte pour paiements importants : les paiements des factures à l'entrepreneur par exemple.

Dès que la facture sera acceptée par tout le monde selon les modalités décrites ci-dessous, un mail sera envoyé à tous les propriétaires pour qu'ils approvisionnent le compte de leur quotité de paiement.

Approvisionnement du compte pour paiements par lot : Ce type de paiements fera l'objet d'une procédure particulière qui sera étudiée au cas par cas (cas d'exception).

Durée d'approvisionnement : Les paiements des factures ne se feront que quand tous les co-propriétaires auront versés leur quotité et selon les délais impartis. Afin de ne pas accuser de retard dans les paiements et de permettre une bonne gestion, il est demandé à chaque propriétaire de respecter un délai de 15 jours pour l'approvisionnement du compte.

Modalités de fonctionnement du compte

Afin que tout le monde ait une visibilité claire des mouvements qu'il y aura sur le compte, tout en gardant une certaine flexibilité, je propose les quelques règles qui suivent :

- Tous les frais concernant le projet M127 auront préalablement été acceptés selon les modalités de prise de décision (2/3 des votes par millièmes) et devront passer par ce compte. Cela permettra de garder une trace de tous les paiements effectués.
- Tout paiement sera effectué soit :
 - o sur base d'une facture s'il s'agit de tiers (architectes, entrepreneurs, etc...)
 - o sur base d'un justificatif (tickets de caisse par exemple) s'il s'agit de dépenses effectués par l'un d'entre nous au nom de la co-propriété

Les factures concernant les travaux devront être préalablement signées par les architectes

Les justificatifs (tickets) remis par l'un des co-propriétaires devront impérativement avoir les mentions suivantes :

- Nom.
- Motif (ce pour quoi la dépense a été faite).
- n° compte où effectuer le remboursement.

- Tout paiement (quelque soit le montant) fera préalablement l'objet d'un mail à tous les propriétaires spécifiant le montant que chacun doit payer.
- Pour les montants ≤ 250 Eur, l'accord par retour de mail de tous les propriétaires n'est pas nécessaire.
- Pour les montants > 250 Eur, l'accord par retour de mail de tous les propriétaires est indispensable (dans la semaine).
- Tout paiement se fera à l'aide de formulaires de virement pré imprimés signés conjointement par deux des personnes ayant pouvoir de signature.
- Si un des co-propriétaires veut se faire représenter par une tierce personne, celui-ci doit le spécifier clairement par écrit.