

Office de Gestion immobilière
Syndic de copropriétés

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DES COPROPRIETAIRES DE L'ACP BROUSTIN
du 4 août 2020**

La séance est ouverte à 18h00, au Frederiksborg, Avenue Broustin 118 à 1083 Ganshoren.

Les personnes présentes ont signé la liste de présence à l'entrée de la séance et communiqué si elles avaient des procurations.

L'assemblée étant composée de 545/1000^{èmes} et 6. propriétaires sur 11 étant présents ou représentés, l'assemblée générale est valablement constituée.

L'ordre du jour est le suivant :

- 1) Elections président(e), secrétaire et scrutateur de l'assemblée générale.
- 2) Approbation des comptes clôturés au 31/12/2019. Rapport de la commissaire aux comptes.
- 3) Décharges au syndic. Décharges à la commissaire aux comptes.
- 4) Situation contentieux - Etat des lieux des dossiers - Décisions - Mandats.
- 5) Assurance et sinistres - Informations importantes – Décisions.
- 6) Infractions urbanistiques - Etat des lieux du dossier - Décisions - Mandats.
- 7) Mises aux normes diverses, travaux- prescriptions légales et responsabilités.
- 8) Adaptation des statuts (Loi du 18/06/2018 entrée en vigueur 01/01/2019) - Mandats.
- 9) Audit technique afin de planifier et budgétiser les travaux à venir.
- 10) Travaux.
- 11) Problématique des locataires du rez-de-chaussée gauche (point ajouté à la demande d'un copropriétaire).
- 12) Nettoyage des parties communes (point ajouté à la demande d'un copropriétaire).
- 13) Travaux dans les caves (point ajouté à la demande d'un copropriétaire).
- 14) Financement de la copropriété.
- 15) Election du conseil des copropriétaires.
- 16) Election du commissaire aux comptes.
- 17) Election du syndic.

Remarques préliminaires.

Le syndic rappelle aux copropriétaires toutes les règles en usage suite à la crise COVID19 pour la tenue de la présente AG et clairement détaillées dans les convocations, il insiste afin que les copropriétaires les respectent tout au long de la soirée. Il signale également que la présente AG a été convoquée selon les prescriptions légales et dans les délais les plus courts dès la reprise.

Le syndic rappelle que vu l'évolution de ces derniers jours, il est obligatoire suite aux dernières prescriptions de porter un masque tout au long de l'assemblée générale et de respecter les règles de distanciation, le syndic demande également aux copropriétaires si tout le monde a bien fait usage du gel hydroalcoolique.

1) Elections président(e), secrétaire et scrutateur de l'assemblée générale.

Après rappel de la législation et appel aux candidatures, les copropriétaires après votes à main levée, ...ELISENT... D.....
.....UNANIMITE.....MONSIEUR.....CUYVERS..... pour présider l'AG.

Après rappel de la législation et appel aux candidatures, les copropriétaires après votes à main levée, ...ELISENE... A.....
.....UNANIMITE.....MADAME.....BROUSTIN..... scrutateur de l'AG.

De même, le syndic, la société « OGIS sprl » représentée par son gérant, DE VREESE Didier assume la fonction de secrétaire et rédigera le procès-verbal séance tenante et ce dernier sera ensuite signé par l'ensemble des copropriétaires après relecture.

2) Approbation des comptes clôturés au 31/12/2019. Rapport de la commissaire aux comptes.

Le syndic signale que la commissaire aux comptes a reçu l'ensemble des pièces comptables à savoir les comptes, les pièces comptables, les extraits bancaires, les factures, qu'elle a eu l'occasion de vérifier. Le syndic l'invite à faire rapport à la copropriété. Elle signale que tout est en ordre, que le syndic a répondu à ses questions. Elle détaille les différents types de charges. Le syndic signale que depuis son entrée en fonction il y a maintenant près de 10 ans, les charges sont stables et même nettement inférieures aux charges des premières années, il cite en exemple le décompte de 2020 qui est de 25% inférieur au décomptes de 2012, 2013 et 2014. Ce qui reflète une gestion plus que saine, ce qui sans rentrer dans un cours sur l'inflation est vraiment extraordinaire.

Néanmoins et bien que le syndic a reçu décharge sur les éventuelles conséquences liés aux travaux postposés à plusieurs reprises par les copropriétaires, il se doit de soulever que tous les investissements et travaux pourtant nécessaire voire obligatoires, les mises aux normes, et le règlement des infractions urbanistiques des parties privatives devront tôt ou tard, être envisagés. Les copropriétaires devront envisager des travaux de plus grande ampleur reportés depuis plusieurs années.

ACP BROUSTIN – N° d'entreprise: 0837.334.682

O.G.I.S sprl – av. H. Liebrecht, 76 bte10 - 1090 BRUXELLES

Aggréé IPI n°: 503.149 DE VREESE Didier - Tél : 02/428.76.31 – Mail : ogis@skynet.be

Le syndic rappelle également que les montants nécessaires aux travaux hors gestion courantes depuis ces 10 dernières années, mais également la perte dans le dossier NIES, ont réduits à néant le fonds de réserve et donc le compte épargne.

Le syndic demande aux copropriétaires : « *Etes-vous d'accord avec ce qui vient d'être dit ?* ».

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	545	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	545	100	

Le syndic revient à l'approbation des comptes et lance le débat. Les copropriétaires posent les dernières questions et le syndic y répond.
..LA...LOUTH...SSAINE...SIGNALE...QUE...TOUT...EST...EN...ORDRE...ET...QUE...LES...COMPTES...PEUVENT...ETRE...APPROUVES...

Le syndic pose la question aux copropriétaires : « *Conformément à la proposition de la commissaire aux comptes, souhaitez-vous approuver les comptes ?* ».

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	545	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	545	100	

3) Décharges au syndic. Décharges à la commissaire aux comptes.

Le syndic demande aux copropriétaires : « *Souhaitez-vous donner décharges au syndic pour la comptabilité et la gestion ?* ».

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	545	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	545	100	

Le syndic demande aux copropriétaires : « *Souhaitez-vous donner décharges au commissaire aux comptes ?* ».

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	545	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	545	100	

4) Situation contentieux – Etat des lieux des dossiers – Décisions - Mandats.

Le syndic depuis de nombreuses années attire l'attention des copropriétaires sur l'importance de ne pas se montrer si conciliant avec les contentieux, il comprend néanmoins que les copropriétaires aient tendance à se montrer compréhensifs avec un/une voisine qui éprouve des difficultés de paiements. Mais qu'en cas de perte financière, ce sera aux copropriétaires d'assumer les conséquences pour ne pas avoir suivi les recommandations du syndic.

Le syndic rappelle que la copropriété a déjà enregistré une perte financière suite au départ de Monsieur NIES compensée par le fonds de réserve, il rappelle un phénomène malheureusement de plus en plus courant, à savoir qu'un propriétaire achète un bien immobilier, via emprunt hypothécaire de 100% (auparavant parfois 125%), que les propriétaires y habitent quelques temps pour bénéficier des abattements au niveau de l'enregistrement. Par la suite, le bien est donné en location assurant des revenus complémentaires aux dits propriétaires mais en

attendant, ces derniers ne paient pas les charges demandées et la copropriété se montre compréhensive face à une situation qu'elle juge difficile et décide de ne pas alourdir les retards financiers des contentieux par des procédures judiciaires.

Un jour, arrive la vente du bien et vu l'endettement bancaire, voir autres créanciers privilégiés, la copropriété doit faire face à une ardoise qu'elle n'a d'autre choix que d'assumer.

Le syndic renvoi les copropriétaires aux PV des AG et aux décisions prises concernant les contentieux, et plus précisément le cas de Madame CARVALHO

Le syndic signale aux copropriétaires qui ne seraient pas au courant que Madame CARVALHO a mis son appartement en vente et qu'à ce jour, elle accuse un retard de paiement de 1.893,88 EUR. Le syndic insiste auprès des copropriétaires pour qu'ils soient bien conscients qu'il n'y a aucune garantie de récupérer cet argent au moment de la vente. Que comme déjà préconisé à différentes reprises, les copropriétaires devraient engager une procédure en justice et que bien que les frais resteront à leur charge, ils bénéficieront de dépens judiciaires fixés par le juge. Le syndic lance le débat

Le syndic demande aux copropriétaires : « *Mandez-vous le syndic pour introduire la procédure judiciaire à l'encontre de madame CARVALHO ?* ».

...LES...COPROPRIÉTAIRES...SERAIENT...N'INTROUIRE...LA...PROCÉDURE...QUE
SI L'ENSEMBLE DES DETTES DE M^{ME} CARVALHO N'EST PAS APPURÉ LE
JOUR DE LA VENTE

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	545	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	545	100	

5) Assurance et sinistres – Informations importantes – Décisions.

Le syndic renvoi les copropriétaires aux nombreux PV d'AG et aux points relatifs aux sinistres et assurance, il rappelle qu'il avait obtenu de bonnes conditions (ETHIAS) en profitant du poids de l'ensemble de son portefeuille d'immeubles dont il est syndic et pour lesquels le montant total de primes atteint les 200.000,00 EUR par an ; il a obtenu des conditions et des couvertures que la copropriété ne pourrait obtenir à elle seule.

Le syndic avait également signalé néanmoins que les copropriétaires devaient rester prudents au niveau des déclarations afin d'éviter que l'assurance ne résilie le contrat ou n'impose des franchises extra-légales, puisqu'en tant que sociétés commerciales, les assurances se doivent de garder une certaine rentabilité.

Le syndic précise néanmoins, que comme il le craignait l'assurance à augmenter la franchise en dégâts des eaux en la multipliant par 6, soit par sinistre +/-1.500,00 EUR indexé. En effet, l'assurance a signalé que sur les 5 dernières années, le montant des indemnités versé pour les sinistres représente plusieurs années de primes payées. Le syndic signale que ce n'est que grâce à l'ampleur de son portefeuille que l'assurance n'a pas pris des mesures plus drastiques ou augmenté également la prime hors indexation de façon exponentielle

Le syndic anticipe les questions, et précise aux copropriétaires qu'avec un taux de sinistralité si élevés, retrouver une autre assurance aux mêmes conditions est impensable.

Le syndic insiste dès lors sur le fait, qu'à partir de ce jour, la copropriété mais également l'ensemble des copropriétaires devront être plus sélectifs dans les déclarations de sinistres, car les surplus liés à la franchise extralégale sera à charge de la copropriété et cela quelle que soit l'origine des sinistres.

...LES...COPROPRIÉTAIRES...PRÉSENT...QU'EN...CAS...DE...SINISTRE...IL...FAUDRA
...APPELER...DES...FONDS...EXTRAORDINAIRE

Le syndic demande aux copropriétaires : « *Etes-vous d'accord avec ce qui vient d'être dit ?* ».

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	545	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	545	100	

6) Infractions urbanistiques – Etat des lieux des dossiers – Décisions – Mandats.

Le syndic rappelle qu'au cours des AG précédentes, il a été signalé à différentes reprises l'ensemble des infractions urbanistiques des parties privatives qui engendrent les responsabilités des copropriétaires concernés, et qu'à toutes fins utiles, il déclinaît toutes responsabilités suite aux éventuelles conséquences qui pourraient découler des infractions urbanistiques telles qu'elles soient.

Le syndic signale également qu'en son temps, un architecte avait été contacté et que ce dernier avait proposé d'attaquer le problème de face et de régulariser la situation. Car il était impératif de régulariser la situation car les appartements concernés étaient en infraction et que dès lors le Syndic et l'architecte déclinaient toute responsabilité et insistaient sur l'urgence des travaux. Suite à cela, les copropriétaires, lors de

L'AGE du 04/06/2012, avaient décidés à l'unanimité qu'afin d'éviter des régularisations coûteuses, ils s'engageaient à remettre leurs biens dans l'état initial (balcons ouverts non aménagés) et cela pour au plus tard dans les 22 mois. Et que vu les décisions prises ci-avant les copropriétaires décidaient à l'unanimité de se passer de l'architecte pour l'instant et de revenir vers ce dernier si nécessaire par la suite. Le syndic n'a jamais eu aucun retour des copropriétaires, et rappelle une fois de plus aux copropriétaires qui seraient en infractions qu'ils engagent leurs responsabilités et le syndic rappelle qu'il décline toutes responsabilités en cas de problèmes de sinistres, ou de d'amendes et/ou poursuites éventuelles.

Les copropriétaires rappellent à nouveau qu'ils ont achetés leurs appartements tels qu'ils sont actuellement et qu'ils verront par la suite, le syndic conclut et insiste qu'en ce qui le concerne, il décline toutes responsabilités en cas de soucis quels qu'ils soient suite aux éventuelles infractions.

Le syndic demande aux copropriétaires : « *Etes-vous d'accord avec ce qui vient d'être rappelé une fois de plus et confirmez-vous décharger le syndic de toutes responsabilités quant aux suites qui seraient engendrées par une quelconque infraction ?* »

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	545	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	545	100	

7) Mises aux normes diverses, travaux- prescriptions légales et responsabilités.

Le syndic revient sur un point important, les mises aux normes, et rappelle ce qui a déjà été soulevé de par le passé, à savoir qu'il n'est pas en charge des parties privatives mais néanmoins, il suspecte que les prescriptions légales ne sont pas respectées ni au niveau des installations de chauffages privatives, ni au niveau des installations électriques privatives, ni les installations de gaz,... La copropriété quant à elle doit s'assurer que les parties communes sont bien conformes aux normes légales,... Au vu de l'historique et par sécurité, le syndic propose aux copropriétaires de faire contrôler l'électricité des communs par un organisme agréé et d'ensuite faire exécuter les travaux nécessaires.

Le syndic demande aux copropriétaires : « *Mandez-vous le syndic pour faire exécuter un contrôle par un organisme agréé et envoyer des devis aux copropriétaires concernant les travaux à effectuer pour décision par mail à la majorité ?* ».

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	/	/	
NON	545	100	100% DES COPROPRIETAIRES VOTENT CONTRES
ABSTENTION	/	/	
TOTAL	545	100	

...LES...COPROPRIETAIRES...POSTPOSENT...CES...DECISIONS...A...UNE...AG...ULTERIEURE...ET...DECHARGENT...LE...SYNDIC...DES...EVENTUELLES...CONSEQUENCES...

8) Adaptation des statuts (Loi du 18/06/2018 entrée en vigueur le 01/01/2019) – Mandats.

Dans le cadre de la mise à jour des statuts de l'immeuble au regard des nouvelles dispositions en matière de copropriété de la Loi du 18/06/2018, entrée en vigueur le 01.01.2019, le syndic a contacté un cabinet d'avocat spécialisé en matière de droit de la copropriété. L'objectif est que sur base d'une analyse des statuts, le bureau d'avocat puisse mettre tout en œuvre pour leur mise en conformité. Contacté par le syndic, Me Mathias DERUYVER, avocat au Barreau de Bruxelles, dont le cabinet est situé à 1000 Bruxelles, Quai au Bois de Construction 5, estime le budget pour ce travail, à entre 2.500,00 et 3.500,00 EUR TVAC suivant la taille de la copropriété, de ses statuts, de l'importance du travail, en cas de correction quant à une historique problématique. Le syndic précise que ce budget comprend également l'enregistrement et l'officialisation des statuts, les rendant ainsi que toutes les clauses y figurant opposables aux tiers.

Le syndic est conscient du budget pour une petite copropriété, c'est pourquoi dans la plupart des petites copropriétés, il propose de se charger de l'adaptation des statuts hors gestion courante en limitant sa facturation, hors transcription officielle.

Néanmoins, au vu de l'historique, des manquements, des problèmes liées à la destination, à l'attribution de certaines parties communes, des différences entre les titres de propriété et la réalité du terrain, le syndic reste convaincu que l'intervention d'un professionnel du droit, avocat ou notaire, doit être le premier choix des copropriétaires.

Le syndic pose la question suivante : « *Comment souhaitez-vous avancer dans ce dossier ?* »

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	545	100	
NON	/	/	
ABSTENTION	/	/	
TOTAL	545	100	

... LES COPROPRIÉTAIRES SIGNALENT QU'IL EST ÉVIDENT QU'ILS SOUHAITENT RESPECTER LA LOI, MAIS POUR DES RAISONS DE FINANCES POSTPOSENT CETTE DÉCISION À UNE AG ULTÉRIEURE.

9) Audit technique afin de planifier et budgétiser les travaux à venir.

Le syndic signale que dans le cadre de sa formation permanente au sein de l'Institut des Agents Immobiliers (IPI), la manière d'anticiper au mieux les travaux à venir a été abordée et qu'il en résulte que même si le syndic doit jouer le rôle de couteau suisse de la copropriété (vu qu'il doit aborder des questions relatives à tous les métiers du bâtiment, des matières comptables, des aspects juridiques) ne peut maîtriser chacun des aspects aussi bien que les professionnels qui maîtrisent l'aspect leur incombant. Le syndic précise qu'afin de cibler au mieux, de faire les travaux les plus adéquats, et au moment le plus opportun, il serait bon de mandater un architecte pour faire un audit technique en ce sens. Le tarif horaire demandé par un architecte pour un audit technique est de 85,00 EUR HTVA, et de +/- 10 heures de travail pour une petite copropriété

Le syndic pose la question suivante : « *Souhaitez-vous mandater le syndic hors gestion courante et un architecte pour effectuer un audit technique et plus précisément concernant le mur aux conditions énumérées ci-avant ?* »

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	/	/	
NON	545	100	100% DES COPROPRIÉTAIRES VOTENT CONTRE
ABSTENTION	/	/	
TOTAL	545	100	

... LES COPROPRIÉTAIRES À L'UNANIMITÉ NE SOUHAITENT PAS FAIRE D'AUDIT TECHNIQUE

10) Travaux:

Le syndic rappelle que dans une copropriété les plus gros postes sont en général

- les travaux et mises aux normes de l'ascenseur,
- le remplacement de la chaudière,
- le remplacement et l'isolation de la toiture,
- les travaux de façade - terrasses.

- les travaux et mises aux normes de l'ascenseur, heureusement la copropriété ne possède pas d'ascenseur et donc a réalisé +/- 30.000,00 EUR d'économie pour les mises aux normes imposées.

- le remplacement de la chaudière, la copropriété ne possédant pas de chaudière commune, ce poste est entièrement privatif car les chaudières sont individuelles.

- le remplacement et l'isolation de la toiture,

Le syndic rappelle que la Flandre a déjà imposé l'isolation des immeubles sous certaines conditions, et qu'il est vraisemblable que la région Bruxelloise fasse de même dans les prochaines années. Il faut donc garder cela à l'esprit.

... LES COPROPRIÉTAIRES ENVISAGERONT LES TRAVAUX EN TEMPS UTILES

-les travaux de façade - terrasses.

Le syndic renvoi a ce qui a été dit au niveau du point relatif aux infractions urbanistiques, car pour envisager des travaux de façade à l'arrière, il faut envisager dans le même temps la régularisation/suppression des infractions.

... LES COPROPRIÉTAIRES ENVISAGERONT LES TRAVAUX PAR LA SUITE MAIS QUE LES FONDS A PREVOIR SONT TRÈS IMPORTANTS

PAR CONTRE LES COPROPRIÉTAIRES DÉCIDENT DE FAIRE REMPLACER / PLACER UN TOIT AU 4^e ÉTAGE (MAX 200000 EUR ET REPARER SOUPIRAUX (MAX 50000€)

L'assemblée procède à un vote à main levée. LES COPRO. S'EN OCCUPENT PAR EX-MEISE

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	545	100	
NON	/	/	
ABSTENTION	/	/	
TOTAL	545	100	

11) Problématique des locataires du rez-de-chaussée gauche (point ajouté à la demande d'un copropriétaire).

Avant de céder la parole au copropriétaire ayant demandé l'ajout de ce point à l'ordre du jour afin qu'il explique sa demande, le syndic rappelle si nécessaire pour les copropriétaires donnant leurs biens en locations que le rôle de bailleur ne se limite pas à l'encaissement des loyers, mais qu'ils sont tenus (comme repris dans les baux standards) de s'assurer que leurs locataires respectent les règles de savoir vivre au sein de l'immeuble. De plus, les propriétaires quoi qu'il arrive, restent responsables de leurs locataires.

LES COPROPRIÉTAIRES SIGNALENT QUE LES LOCATAIRES (REZ) SONT FORT NON BRUX, TROP BRUYANT (JOUR + NUIT), QUI S'ASSISENT SEULEMENT LEURS NEGOTS, METTENT DES EUROCOMBRANTS, QUI S'Y DES KLAXONS A TOUTES HEURES ET QUE LA POLICE EST DESAINTERVENUE A DIFFERENTES REPRISES. LE SYNDIC ECRIRA AU PROPRIETAIRE POUR RAPPELER LE RESPECT DES AUTRES

12) Nettoyage des parties communes (point ajouté à la demande d'un copropriétaire).

Le syndic rappelle que les copropriétaires pour des raisons de finances, n'ont jamais voulu faire appel à une société de nettoyage, s'assurant par eux-mêmes du nettoyage. Le syndic signale à nouveau que le fait de s'assurer par eux-mêmes du nettoyage ne répondra jamais aux attentes des copropriétaires. Ceci dit il cède la parole au copropriétaire à l'origine de la demande afin qu'il argumente son idée.

LES COPROPRIETAIRES CONFIRMENT A L'UNANIMITE QUE LE NETTOYAGE EFFECTUE PAR EUX-MEMES EST SATISFAISANT

13) Travaux dans les caves (point ajouté à la demande d'un copropriétaire).

Le syndic rappelle si nécessaire que les caves ont toujours été l'endroit où les occupants stockent, abandonnent leurs encombrants, leurs déchets, ... qui non seulement gênent l'accès aux compteurs mais favorisent également la présence de nuisibles. Le syndic signale qu'un copropriétaire se plaint également de l'absence de porte donnant accès aux caves. Il lance le débat.

LES COPROPRIETAIRES SIGNALENT QUE LA PORTE A ETE RENFORCEE ET SERA REPLACEE AVANT FIN ANNEE. LES LOCATAIRES DU REZ ONT DEPOSE DES ENCOMBRANTS, LE SYNDIC ECRIRA AU PROPRIETAIRE

13) Financement de la copropriété.

Le syndic rappelle une fois de plus les prescriptions légales en matière d'appels de fonds (fonds de roulement permanent, fonds de réserve,...). De même il est rappelé aux copropriétaires qu'aucun appel ne leur sera envoyé et que les paiements sont attendus spontanément suivant ordre permanent mensuel.

Le syndic invite dès lors les copropriétaires à voter des appels de fonds tels que cela vient d'être expliqué.

Le syndic pose la question aux copropriétaires :

« Souhaitez-vous laisser les provisions à l'identique ? »

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	545	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	545	100	

« Souhaitez-vous appeler EUR par an pour alimenter le fonds de roulement ? »

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	/	/	
NON	100 (545)	100	100% VOTENT CONTRE POUR CONSTANT
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	545(100)	100	

« Souhaitez-vous appeler 24.000,00 EUR par an pour alimenter le fonds de réserve ? »

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	545	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	545	100	

Après débat, le syndic pose la question aux copropriétaires : « *Souhaitez-vous appeler ... 2500,00... EUR par un appel unique complémentaire à joindre au présent PV pour alimenter le fonds de réserve ?* »

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	545	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	545	100	

Le syndic n'enverra donc pas d'appel, juste des rappels le cas échéant. Les copropriétaires insistent sur le fait que ces rappels engendrent des frais et précisent au syndic que les frais doivent être répercutés aux propriétaires en retard de paiement. Les copropriétaires sont invités à adapter leurs ordres permanents mensuels à partir du 01/09/2020.

Compte de l'ACP BROUSTIN → IBAN BE 81 0688 9151 7024

Noms	Lots	Quotités	Charges mensuelles	Fonds de réserve mensuels	TOTAL ORDRE PERMANENT
AYASINEN	rez G	110	55,00 €	22,00 €	77,00 €
BUSTIN Sarah	rez D	110	55,00 €	22,00 €	77,00 €
ZAJFEN-LEVY	1G	100	50,00 €	20,00 €	70,00 €
CALLANT	A1D	100	50,00 €	20,00 €	70,00 €
DE SMET	2G	85	42,50 €	17,00 €	59,50 €
CUYVERS	2D	85	42,50 €	17,00 €	59,50 €
CIACH WIESLAWA	3G	85	42,50 €	17,00 €	59,50 €
LODOE	3D	85	42,50 €	17,00 €	59,50 €
ALLACHI	4G	85	42,50 €	17,00 €	59,50 €
CARVALHO PERERA	4D	85	42,50 €	17,00 €	59,50 €
ALLACHI	5	70	35,00 €	14,00 €	49,00 €
		1000	500,00 €	200,00 €	700,00 €

14) Election du conseil des copropriétaires.

Après rappel de la législation et des prescriptions légales, et appel aux candidatures, le syndic pose la question aux copropriétaires : « *Souhaitez-vous élire en tant que membre du conseil de copropriété ?* ».

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	/	/	
NON	545	100	100% VOTENT CONTRE
ABSTENTION	/	/	
TOTAL	545	100	

... VU LA TAILLE DE L'ACP, LES COPROPRIETAIRES NE SOUHAITENT PAS ELIRE DE C.C.

15) Election du commissaire aux comptes.

Le syndic remercie en son nom et au nom de l'ensemble des copropriétaires, Madame BUSTIN pour son travail de vérification et sa collaboration tout au long de l'année. Après rappel de la législation et des prescriptions légales, et appel aux candidatures, le syndic pose la question aux copropriétaires : « *Souhaitez-vous élire Madame BUSTIN en tant que commissaire aux comptes ?* ».

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	545	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	545	100	


16) Election du syndic.

Le syndic rappelle qu'il avait été élu pour un mandat de 3 ans et que 'il entame sa troisième année. Le syndic remercie les copropriétaires pour ces nombreuses années de collaboration mais surtout de confiance. Le syndic pose la question aux copropriétaires : « *Souhaitez-vous élire la société OGIS sprl inscrite à la BCE sous le numéro d'entreprise BE0430.749.581, ayant son siège social avenue Liebrecht 76/10 à 1090 JETTE représentée par son gérant DE VREESE Didier agent immobilier agréé auprès de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers (I.P.I.) sous le numéro IPI 503.149 pour une durée de ...3... ans à partir de ce jour et signer le contrat en ce sens ? »*

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	545	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	545	100	

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée est clôturée. Les copropriétaires signent pour accord conformément à la loi régissant la copropriété, le PV succinct rédigé en cours de séance. Le procès-verbal est transmis dans les délais légaux ayants droits.


DE VREESE D,
Gérant

Les copropriétaires signent pour accord.

