ACP Hêtres-érables
Association des copropriétaires de l'immeuble ACP Hêtres-erables
Rue du repos 49 / rue colonel Chaltin 68 à 1180 Bruxelles
(Inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro BCE : 0832.976.216)

Assemblée générale extraordinaire du 03 septembre 2024

PROCES VERBAL

Les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la résidence Hêtres-erables située au 49 rue du repos/68 rue colonel Chaltin à 1180 Bruxelles se sont réunis en assemblée générale extraordinaire dans une salle de Forest-Domaine.

Ouverture de la séance

La séance est ouverte à 18h380 par Laurent Berkovic, syndic de la copropriété

Convocations

Les convocations ont été adressées par le Syndic le 19 aout 2024

Composition de l'assemblée générale – liste de présences

Sont présents, représentés ou absents les copropriétaires dont les noms et les quotités qu'ils détiennent sont repris dans la liste de présences qui est signée par chacun des copropriétaires ou leurs mandataires.

Cette liste de présences (et les procurations) est déposée sur le bureau et une copie peut être obtenue sur simple demande au Syndic.

Quorums

Il résulte de la liste de présences que, à l'ouverture de la séance, 8 copropriétaires sont présents et/ou valablement représentés sur 11 et forment 729/ 1.000 de la copropriété.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales et aux stipulations de l'acte de base.

L'assemblée générale est reconnue valablement constituée et apte à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Ordre du jour

1. **Validité de l'Assemblée Générale**

   a. *Election du Président de l'Assemblée*

[redacted]*st nommé à l'unanimité président de l'assemblée générale*

   b. *Election du secrétaire de séance*

Le syndic est nommé à l'unanimité secrétaire de séance

2. **Information sur le litige en cours (Vimar)** – décisions, actions.

Les copropriétaires ont reçu la citation de Vimar.

Au départ, il y avait un accord sur un devis de +/- 48000 euro. Il y a eu des suppléments (5 à 7000 euro). Et au final ; il y a eu pour +/- 70.000 euro. Il y a un poste de 2.000 euro pour la poutre (pas de réponse).
GGG a été appelé à la cause, en intervention en garantie. En effet, il y aurait eu des suppléments qui auraient été acceptés par GGG, qui n'auraient pas été approuvés par la copropriété.

Il y a une audience(introduction) le 19/09/2024. Les parties devront probablement faire (à décider par le tribunal) à un échange de conclusions.

On devra essayer de réconcilier les montants payés et les arriérés. Chaque copropriétaire devra envoyer au syndic les montants payés pour les terrasses avant le 20 septembre

Le montant pour la poutre devra être imputer à l'ensemble de la copropriété.

L'affaire est à suivre.

3. Assurances - Sinistres

a. *Information sur la sinistralité, la franchise et l'abandon de recours*

Pour information, voici la sinistralité

082180169301	12/02/2021	DEGRADATIONS IMMOBILIERES	449,90	0,00	449,90	
081980589901	15/04/2019	INF PROVENANT D'UN TIERS	1.748,70	0,00	1.748,70	
081980632501	08/04/2019	FUITE INSTAL APPARENTE	807,21	0,00	807,21	
081980285101	12/02/2019	INF PAR TOITURE	3.532,56	0,00	3.532,56	
081881801801	24/09/2018	DEGRADATIONS IMMOBILIERES	4.820,29	0,00	4.820,29	
			11.358,66	0,00	11.358,66	123%

Et ne comprend pas les dossiers en cours.

Vous avez plus de 5 dossiers en 7 ans et une sinistralité de 123% (les premières alertes aux compagnies commencent à 35%...)

Axa a augmenté la franchise à partir du 01/04/2023. En mars 2024, le courtier a demandé de revoir cette franchise, mais la compagnie a refusé.

Dans l'intervalle, la franchise est de 3.410,62 euro (à l'indice actuel de 307.32)

b. *Sinistres en cours* [redacted]

Un sinistre est privatif et sous franchise (terrasse)

Un sinistre sous chaudière (pas de devis)

Un sinistre entre [redacted] *et* [redacted] *(salle de bain).*
Il a été décidé de ne pas faire intervenir l'assurance, et [redacted] *remboursera directement* [redacted] *pour les dégâts occasionnés chez elle, sans passer par la copropriété – avec plafonds de l'ancien expertise (3380 euro HTVA).*

c. *Clause de solidarité*

La clause est proposée

Ont voté pour : [redacted]
S'abstient [redacted]
Ont voté contre : tous les autres copropriétaires

La résolution est rejetée.

d. *Réévaluation du contrat d'assurances – protection juridique*

La copropriété a reçu en même temps que la convocation, les propositions d'assurance.

La copropriété décide de changer de contrat à la prochaine échéance (avril 2025) et choisi la proposition de Vivium (via le courtier Meuwèse et Gulbis) et donc de résilier le contrat actuel également pour l'échéance.

La copropriété choisi la protection juridique ARAG – formule étendue.

Ce point est voté à l'unanimité.

e. *Rappel aux occupants d'avoir une assurance RC.*

Il est rappelé aux occupants (locataires comme propriétaires) d'avoir une assurance responsabilité locative ou civile

4. **Demande (orale) d'un copropriétaire** [redacted]**: prise en charge de ses factures – appels (dossier non transmis au syndic avant la convocation).**

Les factures de réparation de la toiture qui n'avaient pas été payées par le syndic précédent, ont été payées par le propriétaire :. 1 330,83 euro et 1 769,67 euro et doivent être remboursées au propriétaire. Il faudra vérifier si ces factures ont été imputées et si non, uniquement à 'Repos'

5. Comptes

a. *Nettoyage du bilan*

A l'actif :

4001 - Ancien propriétaire - symonis 821,71
4003 - Ancien propriétaire - verschueren&associés 1 083,10
499602 - Sinistre [redacted] *019 - living 1 163,64*
499603 - Sinistre [redacted] *019 - chambre 413,39*
499604 - Sinistre [redacted] *2019 - machine à laver 222,00*
499606 - Sinistre combriolage - bakelmans 416,10

Devront être nettoyés via le fonds de roulement

Et le fonds de roulement devra être appelé pour atteindre un montant de 8000 euro

b. *Etat des impayés*

Le syndic enverra l'état des impayés aux copropriétaires.

c. *Comptes GGG – et rectifications*

Le vérificateur est venu voir le syndic et deux rectifications sont à faire au 2ème trimestre.

d. *Fonds de réserve – appels*

La copropriété décide de ne pas appeler de nouveau fonds de réserve, jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h00

Laurent Berkovic, IPI 512.580

syndic/Secrétaire de séance

[redacted]

Président de séance

Les propriétaires présents en fin de séance.