



Office de Gestion immobilière

## Syndic de Copropriétés

### PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES de l'ACP MARIE- ANTOINETTE du 17 juin 2015.

La séance est ouverte à 18h30 au centre culturel Everna « Le Foyer », rue Saint Vincent 30 à 1140 Bruxelles.

L'assemblée étant composée de 5940/11000<sup>ème</sup> et 21 propriétaires sur 34 étant présents ou représentés, l'assemblée est valablement constituée. Les personnes présentes ont signé la liste de présence à l'entrée et communiqué s'ils avaient éventuellement des procurations.

L'ordre du jour est le suivant :

- 1) Approbation des comptes. Contentieux. Décharge au syndic.
- 2) Travaux.
- 3) Règlement d'ordre Intérieur (R.O.I.) - respect des règles
- 4) Acte de base + caves.
- 5) Financement de la Copropriété.
- 6) Elections du Conseil des Copropriétaires.
- 7) Elections Commissaire aux Comptes.
- 8) Election du Syndic.

Les Copropriétaires ne souhaitent pas qu'un Copropriétaire préside l'AG. Toutefois, les Copropriétaires demandent au Syndic de tenir le rôle de secrétaire et de rédiger un PV succinct qui sera signé en fin d'AG pour accord par les Copropriétaires encore présents. Toutefois, les Copropriétaires demandent au Syndic de dactylographier les parties manuscrites du dit PV afin d'en faciliter la compréhension par la suite.

#### *1) Approbation des comptes. Contentieux. Décharge au syndic.*

Avant d'entamer les discussions, le Syndic précise que la situation de certains contentieux ne s'améliore pas et demande aux Copropriétaires s'ils mandatent le Syndic mais également Monsieur Cihan OZOCKU pour intenter toutes actions ou procédures qu'ils jugeraient nécessaires. Le Syndic précise qu'un dossier à l'avocat pour l'instant est celui de Monsieur BEN SALAH qui a répondu à l'avocat de la Copropriété en contestant fermement deux factures (une d'acompte et l'autre pour le solde) relatives à des travaux à l'évacuation d'un égout. En effet, les Copropriétaires avaient demandés au Syndic de répercuter ces deux factures en 2013 en frais privatifs à Monsieur BEN SALAH, celui-ci étant responsable selon eux des dégâts provoqués. Le Syndic interroge les Copropriétaires à ce niveau.

Après discussion et pour éviter des discussions à n'en plus finir, les Copropriétaires décident à l'unanimité de prendre les factures contestées à charge du Fonds de Réserve appartements mais mandatent le Syndic pour relancer la procédure, en précisant néanmoins à Monsieur BEN SALAH qu'il reste responsable du bon entretien de l'égout dans sa cour.

Le Syndic précise la situation des différents fonds, à savoir que le fonds de réserve pour les appartements est de 16.804,72 EUR et le fonds de réserve pour les garages est de 21523,53 EUR, le fonds des loyers pour l'emplacement est de 421,69 EUR.

Les Copropriétaires approuvent les comptes à l'unanimité et donnent décharge au Syndic pour la comptabilité et la gestion.

#### *2) Travaux.*

Le Syndic propose comme lors de chaque AG d'entamer les débats par les points concernant les garages. Avant d'aller plus en avant dans l'exposé, le Syndic remercie en son nom et au nom de l'ensemble des Copropriétaires, Monsieur BUEKENHOUDT pour son intervention et son dévouement au sein de la Copropriété et plus précisément au niveau des garages.

Au niveau des garages, les travaux décidés lors de l'AG précédente ont été effectués, il s'agit de réparations ponctuelles au niveau des égouts et du dallage.

De même, une plaque propriété privée en deux langues a été installée.

Par contre, en ce qui concerne la demande expresse de l'année dernière concernant le passage par les garages d'un immeuble pour effectuer des travaux de façade, sauf erreur, personne n'est revenu vers le Syndic.

De plus, le Syndic précise que le fonds de Réserve des garages atteint plus de 20.000,00 EUR. Il demande aux Copropriétaires ce qu'ils souhaitent comme devis au niveau de l'installation électrique. En effet, il faut être précis au niveau des demandes afin d'avoir des devis qui soient parfaitement comparables ; la décision finale pouvant être prise par les représentants des garages si les Copropriétaires les mandatent en ce sens ou éventuellement lors d'une prochaine AG voir AGE.

ACP MARIE-ANTOINETTE – n° d'entreprise: 0837 332 902

O.G.I.Syndic sprl – av. H. Liebrecht, 76 bte10 - 1090 Bruxelles

Agréée IPI n°: 503.149 DE VREESE Didier

Tel : 02/428.76.31- Fax : 02/428.76.67 – Mail : ogis@skynet.be

Les Copropriétaires décident à la majorité que le Syndic demande des devis pour tirer un câble électrique qui fera le tour des garages et aura une boucle ou une boîte de dérivation au niveau de chaque garage. Dès lors, les Copropriétaires pourront s'y raccorder et en supporter les frais. Dans ce cas, des compteurs de passage plombés seront placés aux frais des Copropriétaires concernés. En ce qui concerne les travaux de dallages, un débat animé s'ensuit et les Copropriétaires concluent qu'en ce qui concerne les travaux de réparation des égouts (affaissement, détérioration,...), il est normal de s'en occuper dans l'urgence vu les risques. Par contre, en ce qui concerne le dallage, les avis sont fort partagés, certains Copropriétaires souhaitent continuer à réparer quand cela est nécessaire, mais d'autres préféreraient faire de gros travaux en une fois. Vu les finances de la Copropriété, ce point est postposé et sera rediscutée dès réception de devis en ce sens.

Par contre, en ce qui concerne les réparations de dallages, les avis sont fortement partagés ; certains souhaitent des réparations, d'autres souhaitent faire de gros travaux en une fois. Vu les finances nécessaires, ce point est postposé et sera rediscuté dès réception de devis allant en ce sens.

Le Syndic propose ensuite d'entamer le point concernant les travaux relatifs à la partie de Copropriété touchant plus particulièrement les appartements. Il précise que le bardage du pignon a été effectué ainsi que des petites réparations ponctuelles au niveau de la toiture de l'immeuble et de ses corniches.

Le Syndic précise néanmoins qu'actuellement deux sinistres sont en cours, l'un pour rupture de canalisations dans un appartement et un autre qui proviendrait de la maison voisine. Le Syndic profite de ce point pour rappeler que les interventions dans les parties privatives ne font pas partie de sa mission, qu'il peut le faire néanmoins de façon exceptionnelle et cela en prestations hors gestion courante.

Les Copropriétaires décident à l'unanimité de faire faire un curage complet car il y a des refoulements, il est nécessaire de faire chaque colonne des entrées (une colonne 110 et une colonne 50 par entrée).

Le Syndic demandera à la firme OZE de venir refaire un côté de la cheminée qu'ils n'ont pas fait.

### **3) Règlement d'Ordre Intérieur (R.O.I) – respect des règles.**

Le Syndic rappelle les règles de base de savoir vivre en Copropriété, il rappelle aux Copropriétaires qu'ils sont tenus de s'y conformer mais également leurs locataires le cas échéant.

Le Syndic fera un courrier pour rappeler de ne pas jeter les mégots, de ne pas jeter de l'huile de friture dans les WC, de respecter les voisins, de ne pas mettre de la musique ou faire du bruit, de ne pas discuter dans les communs en dehors des heures normales.

Il est demandé de respecter la propreté et de laver sa partie des communs de façon régulière.

### **4) Acte de base + caves.**

Le Syndic revient sur ce point suite à l'adaptation de l'acte de base selon la loi. En effet, il semble que certaines caves ne soient pas employées correctement, des caves communes seraient employées par des Copropriétaires et cela à des fins privées. Le Syndic fera un courrier en ce sens aux Copropriétaires.

### **5) Financement de la Copropriété.**

Les Copropriétaires des garages finançaient un fonds de réserve garages par des appels de 1.750.00 EUR/trimestre pendant 4 trimestres. Les Copropriétaires décident à l'unanimité que les appels restent à l'identique.

De même, les Copropriétaires des appartements finançaient un fonds de réserve appartement de la même façon, à savoir 1750.00 EUR/trimestre pendant 4 trimestres. Les Copropriétaires décident à l'unanimité de ne plus appeler de fonds pour les appartements pendant cet exercice.

### **6) Elections du Conseil des Copropriétaires.**

Le Syndic et les Copropriétaires remercient les membres du Conseil de Copropriété pour leur investissement et leur dévouement au sein de la Copropriété. Monsieur BUEKENHOUDT contact pour les garages, ne souhaite plus s'occuper des garages. Monsieur MOENS et Monsieur OZOKCU, contacts pour leurs immeubles respectifs, sont réélus à l'unanimité.

### **7) Elections Commissaire aux Comptes.**

Actuellement, les Copropriétaires avaient décidé à l'unanimité que les représentants de la Copropriété faisaient cela conjointement et qu'ils ne souhaitaient pas de Commissaires aux Comptes. Les Copropriétaires décident à l'unanimité que cela continue à l'identique.

### **8) Elections Syndic.**

Après votes, les Copropriétaires élisent à l'unanimité la Société Office de Gestion Immobilière Syndic de Copropriétés (OGIS sprl) en tant que Syndic de l'ACP et cela selon les prescriptions légales et contractuelles en vigueur au sein de la Copropriété.

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée est clôturée vers 21h30 heures. Les Copropriétaires signent pour accord conformément à la loi régissant la Copropriété, le PV succinct rédigé en cours de séance mais rappellent au Syndic qu'ils souhaitent que ce dernier dactylographie les parties manuscrites du PV pour en faciliter la compréhension par la suite. Le procès-verbal est transmis le 19 juin 2015 aux ayants droits.



DE VREESE D.,  
Directeur

ACP MARIE-ANTOINETTE – n° d'entreprise: 0837 332 902  
O.G.I.Syndic sprl – av. H. Liebrecht, 76 bte10 - 1090 Bruxelles  
Agréée IPI n°: 503.149 DE VREESE Didier  
Tel : 02/428.76.31- Fax : 02/428.76.67 – Mail : ogis@skynet.be