

Office de Gestion immobilière
Syndic de copropriétés

Jeté, le 20 juin 2016

Résidence MARIE ANTOINETTE c/o OGI
Syndic
Rue du Tilleul 75
1140 BRUXELLES

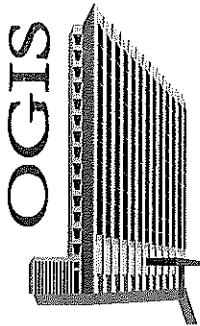
Cher(e)(s) Copropriétaire(s),

Concerne : ACP Marie-Antoinette – Assemblée générale

Vous trouverez en annexe le procès-verbal de l'assemblée générale du 15 juin 2016.

Nous vous en souhaitons bonne réception et vous prions d'agrémenter, Cher(e)(s) Copropriétaire(s),
l'expression de nos salutations professionnelles.


DE VREESE D.
Gérant,



Office de Gestion immobilière

Syndic de Copropriétés

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DES COPROPRIETAIRES de l'ACP MARIE-
ANTOINETTE du 15 juin 2016

La séance est ouverte à 18h00 au centre culturel Everna « Le Foyer », rue Saint Vincent 30 à 1140 Bruxelles.

L'assemblée étant composée de 6642/11000^{ème} et 19 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) Elections président(e), secrétaire et scrutateur de l'assemblée générale.
- 2) Approbation des comptes. Contentieux. Décharge au syndic.
- 3) Travaux.
- 4) Financement de la copropriété.
- 5) Elections du conseil des copropriétaires.
- 6) Elections commissaire aux comptes.
- 7) Election du syndic.

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

Après appel aux candidatures, les copropriétaires élisent à l'unanimité Monsieur MOENS pour présider l'AG.

Après appel aux candidatures, les copropriétaires élisent à l'unanimité Monsieur OZOKCU en tant que scrutateur de l'AG.

De même, 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 dudit PV afin d'en faciliter la compréhension par la suite.

2) Approbation des comptes. Contentieux. Décharge au syndic.

Avant d'entamer les débats concernant les comptes, le syndic précise qu'il a été contraint d'appliquer les décisions de la dernière AG et que trois dossiers ont été mis à la justice afin de récupérer les arriérés. Il s'agit des dossiers de Madame GENC, Monsieur BEN SALAH et Monsieur CALISKAN. Les jugements ont été prononcés en faveur de la copropriété à savoir payer les arriérés, débours, et pénalités. Les jugements sont à l'exécution.

- En ce qui concerne Madame GENC, le syndic demande si les copropriétaires souhaitent continuer la procédure d'exécution de la saisie immobilière et ensuite de la vente forcée.

Les copropriétaires décident à l'unanimité de continuer les procédures mais invitent la représentante de Madame GENC (Madame COLAKER) présente ce jour, à mettre tout en œuvre pour résoudre le dossier dans les meilleurs délais.

- En ce qui concerne Monsieur CALISKAN, le syndic précise que celui-ci a proposé un plan d'apurement de 200,00 EUR par mois jusqu'à décembre 2016 inclus et ensuite de 300,00 EUR par mois jusqu'à apurement complet de sa dette. Le syndic interroge les copropriétaires afin de connaître leurs positions.

Les copropriétaires acceptent à l'unanimité la proposition mais à condition que ce plan d'apurement soit fait en plus du paiement des charges classiques. A défaut, ils décident que la procédure soit continuée.

- En ce qui concerne Monsieur BEN SALAH, il respecte son plan d'apurement. L'avocat a suspendu les suites et rien ne sera intenté tant que Monsieur BEN SALAH respecte son plan d'apurement concernant les arriérés de charges.

Le syndic rappelle la situation bilantaire de la copropriété et reprend 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 27.035,90 EUR, le fonds des loyers pour l'emplacement garage est de 921,69 EUR

Le syndic cède la parole aux représentants de la copropriété et lance les débats.

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

3)Travaux.

Le Syndic propose comme lors de chaque AG d'entamer les débats par les points concernant les garages et remercie en son nom et au nom de l'ensemble des copropriétaires, Monsieur BUEKENHOUDT, Monsieur OZOCKU mais surtout Monsieur MOENS pour leurs interventions et leur dévouement au sein de la copropriété et plus précisément au niveau des garages.

ACP MARIE-ANTOINETTE – n° d'entreprise: 0837 332 902
O.G.I.S sprl – av. H. Liebrecht, 76 bte10 - 1090 BRUXELLES

Agréé IPI n°: 503.149 DE VREESE Didier

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

Le syndic fait le point sur les travaux d'électricité au niveau des garages et rappelle quelles étaient les décisions des copropriétaires. En effet, l'étude devait s'orienter vers le placement d'un câble faisant le tour des garages en prévoyant pour chaque garage, une boîte de dérivation en attente. Au moment où les copropriétaires souhaiteront se raccorder, ils devront placer à leur charge un compteur de passage avant tout raccord sous peine de forfait d'électricité qui, dans ce cas, sera facturé aux contrevenants. Pour ce faire, le syndic a absolument besoin que les copropriétaires le mandatent en vue de prévoir un nouveau raccordement pour les garages avec 20 ampères car SIBELGA n'agit que sur enregistrement d'un mandat en bon et due forme.

Le syndic demande également que les copropriétaires mandatent les représentants de la copropriété pour finaliser les travaux. Le budget ne dépassera pas 5.000,00 EUR pour ceux-ci. Les copropriétaires postposent à l'unanimité les choix et mandats à une AG future.

Les copropriétaires décident à l'unanimité que si un copropriétaire décide de placer une porte électrique, il le fera sous sa propre responsabilité et sans aucun recours possible contre la copropriété, mais dans tous les cas, les copropriétaires décident à l'unanimité qu'en cas de placement de portes électriques, les copropriétaires devront placer une porte de type sectionnel et de couleur blanche.

Les copropriétaires demandent à ce qu'un expert vérifie les travaux entamé par Monsieur BEN SALAH (mur porteur abattu et électricité). Le syndic enverra un courrier en ce sens à Monsieur BEN SALAH

En ce qui concerne les travaux au niveau du revêtement de la cour des garages, il n'y a que dans le cas où la copropriété s'orienterait vers le placement d'un tarmac, que l'accès au garage serait interdit quelques jours. Dans le cas de placement de dallages ou de klinkers, la durée d'interdiction d'accès aux garages serait de plusieurs semaines (travaux et séchage compris). Vu les coûts, le syndic demande si les copropriétaires souhaitent continuer à alimenter le fonds de réserve garages et que la copropriété ne se charge que des réparations urgentes si nécessaires. Les copropriétaires décident que le syndic demande pour la prochaine AG statutaire, des devis pour le remplacement du revêtement de sol (béton, macadam, dalles (mais pas klinkers)), les devis doivent reprendre les réparations d'égouts, le remplacement des conduites d'eau pour l'alimentation des robinets situées dans les garages.

En ce qui concerne les travaux relatifs aux appartements, le syndic signale que les travaux de curage annuels auront lieu après la période de vacances à savoir dans le courant du mois de septembre 2016 (une colonne 110 et une colonne 50 par entrée).

Les copropriétaires rappelle que la façade avant, a un toujours le problème, qui est soulevé depuis plusieurs années mais jamais vraiment pris en compte lors d'une AG, à savoir qu'il faut remplacer les tablettes de fenêtre, car à défaut, il y aura toujours des problèmes d'infiltrations. Les copropriétaires signalent qu'il y a de nombreuses années avant la prise en fonction du syndic actuel, le budget était tellement considérable que les copropriétaires ont décidés de ne pas faire ces travaux et de gérer par eux-mêmes les problèmes d'humidité dans leurs parties privatives. Toutefois, le syndic présentera un devis de remise en état de la façade pour la prochaine assemblée générale. En attendant, les copropriétaires décident à l'unanimité de ne pas entamer des travaux concernant les façades (vu les finances de la copropriété).

4) Financement de la copropriété.

Le syndic signale qu'actuellement, les propriétaires des garages financent un fonds de réserve garages par des appels de 1.750,00 EUR/trimestre pendant 4 trimestres.

Les copropriétaires confirment à l'unanimité de continuer les appels pour alimenter le fonds de réserve garage de 1.750,00 EUR/trimestre (4 X 1.750,00 EUR).

Le syndic signale que les propriétaires d'appartement avaient décidé à l'unanimité de ne plus appeler de fonds pour les appartements pendant cet exercice. Le syndic conseille aux copropriétaires de décider un appel pour alimenter le fonds de réserve appartement, pour faire les travaux façade et stopper l'humidité. Les copropriétaires votent à la majorité contre un appel de fonds, sauf Madame CELIKER qui le souhaite.

5) Elections du conseil des copropriétaires.

Le syndic et les copropriétaires remercient les représentants de la copropriété, Monsieur MOENS et Monsieur OZOKCU pour leur investissement et leur dévouement au sein de la copropriété. Le syndic remercie de tout cœur Monsieur MOENS pour son investissement et son dévouement pendant toutes ses années. Le syndic fait appel aux candidatures. Et après votes, les copropriétaires élisent à l'unanimité Monsieur OZOKCU en tant que représentant de la copropriété.

6) 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.

7) Election du syndic.

Les copropriétaires élisent à l'unanimité la Société Office de Gestion Immobilière Syndic de copropriétés (OGIS sprl) en tant que syndic de l'ACP. Les copropriétaires mandatent Monsieur OZOKCU pour signer le contrat du syndic.

L'ordre du jour étant épousé, l'assemblée est clôturée vers 20h30. 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 20 juin 2016 aux ayants droits.


DE VREESE D.,
Gérant.

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

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

Agréé IPI n°: 503.149 DE VREESE Didier

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