

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DES COPROPRIETAIRES L'ACP
FRANS HALS VAN OOST
du 12 décembre 2023**

La séance est ouverte à 18h00 au BOWLMaster, rue Van Zande 45 à 1080 Bruxelles.

L'ordre du jour est le suivant :

- 1) Validité de l'Assemblée Générale.
- 2) Elections président(e), secrétaire et scrutateur de l'assemblée générale - Décisions - Votes.
- 3) Approbation des comptes. Rapport des commissaires aux comptes - Décisions - Votes.
- 4) Décharges au syndic, décharge aux commissaires aux comptes, décharge au conseil de copropriété - Décisions - Votes.
- 5) Evaluation et validation des contrats et/ou de fournitures régulières - Décisions - Mandat - Votes.
- 6) Assurance protection juridique (PJ) – Etat des lieux du dossier - Décisions - Votes.
- 7) Travaux effectués et /ou à finaliser et/ou à prévoir : (liste non exhaustive) :
 - Réglementation des citernes - Etat des lieux du dossier - Décisions - Votes.
 - Compteur gaz - Etat des lieux du dossier - Décisions - Votes.
 - Offre cogénération par la firme GO4GREEN et passage au gaz – Décisions – Mandats – Votes.
 - Travaux de la toiture, étanchéité, isolation,... Etat des lieux du dossier - Décisions - Votes.
 - Mises aux normes ascenseurs - Etat des lieux du dossier - Décisions - Votes.
 -
- 8) Adaptation des statuts - Etat des lieux du dossier - Décisions - Mandats - Votes.
- 9) Mises aux normes diverses - Etat des lieux - Décisions - Votes.
 - Electricité des communs - Etat des lieux - Décisions - Votes
 - Incendie - Etat des lieux - Décisions - Votes,...
- 10) Techem - Offre remplacement système RF - Etat des lieux du dossier - Décisions – Votes.
- 11) Financement de la copropriété, provisions, fonds de roulement et fonds de réserve - Décisions - Votes.
- 12) Election du conseil des copropriétaires - Décisions - Votes.
- 13) Election des commissaires aux comptes - Décisions - Votes.
- 14) Mandat du syndic - Décisions - Votes.

1) Validité de l'Assemblée Générale.

Le syndic a été interrogé sur les délais à respecter quant aux envois des convocations, il rappelle les prescriptions légales en cette matière, il énumère entre autres l'article 3.87 §3 du code civil : § 3. La convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu. La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour. La convocation est effectuée par envoi recommandé, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée.

De même afin de limiter au maximum, l'aspect lié au multirépédarianisme sociétaire, le syndic attire également l'attention des copropriétaires sur le fait que les lettres reprises après le point renseignent sur le pays, et que « .be » est dès lors pour la Belgique, alors que « .fr » fait référence aux sites français, « .it » Italie, et ainsi de suite.

L'assemblée étant composée de 12.879/20.000èmes et 20 propriétaires sur 30 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.

2) Elections président(e), secrétaire et scrutateur de l'assemblée générale - Décisions - Votes.

Après rappel de la législation et appel aux candidatures, les copropriétaires après votes à main levée, élisent à l'unanimité [REDACTED] pour présider l'AG.

Après rappel de la législation et appel aux candidatures, les copropriétaires après votes à main levée, élisent à l'unanimité [REDACTED] en tant que scrutateur de l'AG.

De même, le syndic, la société « OGIS srl » représentée par son gérant, [REDACTED] 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.

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

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	12.879	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	12.879	100	

3) Approbation des comptes. Rapport des commissaires aux comptes - Décisions - Votes.

Le syndic rappelle que les copropriétaires ont demandé de se limiter à des questions générales et ne portant pas sur des décomptes privés. De même, le syndic rappelle également aux copropriétaires qu'en approuvant les comptes lors des différents exercices, ils approuvent également l'ensemble des mouvements et écritures comptables effectuées (postes bilantaires, les différents prélèvements sur les fonds de réserve,... ainsi que les clés de répartitions appliquées et les décisions et/ou historiques ayant engendrés les dites répartitions).

De même, le syndic rappelle également que les répartitions des frais entre locataires et propriétaires ne sont données qu'à titre purement indicatif et sans aucune reconnaissance préjudiciable. Le syndic n'étant pas mandaté pour la gestion privée et n'ayant dès lors aucune connaissance des baux locatifs, il appartient aux propriétaires d'établir leurs décomptes pour leurs locataires.

Le syndic précise que l'ensemble des pièces comptables ont été remis aux commissaires aux comptes, afin qu'ils puissent effectuer les vérifications qu'ils souhaitent.

Ensuite, le syndic détaille le bilan au 30/09/2023 et en reprend les principaux postes, à savoir :

- Fonds de roulement permanent : 25.104,77 EUR,
- Fonds de réserve : 42.949,77 EUR
- Compte vue : 5.097,30 EUR,
- Compte dépôt : 53.000,00 EUR.

Le syndic signale que comme les copropriétaires ont pu le remarquer, le fonds de roulement permanent est trop faible et dès lors, cela implique qu'il est impossible pour le syndic de respecter les prescriptions légales. De ce fait le syndic pourrait être amené à devoir puiser temporairement sur le compte dépôt si les disponibilités financières de la copropriété sont insuffisantes à un moment donné.

Mais le syndic insiste sur le fait que les copropriétaires devront approvisionner le fonds de roulement permanent pour assurer la gestion courante. Aujourd'hui la copropriété n'a pas de réels problèmes de finances puisque tout le monde paie correctement, mais il n'est pas toujours possible de respecter la loi stricto sensu, et le syndic déclare d'ores et déjà que dans ce cas, il décline toutes responsabilités quant aux suites éventuelles qui seraient engendrées par cette situation.

Le fonds de roulement devrait être équivalent à +/- 1 trimestre et demi de charge soit de +/- 35.000,00 EUR, le syndic y reviendra lorsque le point du financement sera abordé. Le syndic répond aux dernières questions des copropriétaires, et cède la parole aux commissaires aux comptes et lance le débat.

Certains copropriétaires relèvent qu'ils trouvent leurs consommations privées très élevées, le syndic rappelle si nécessaire qu'il ne peut intervenir pour des problèmes de consommations privées car dans la majorité des cas, les arguments sont trop subjectifs. Il conseille aux copropriétaires d'éventuellement s'adresser à la firme TECHEM mais il les prévient qu'il est possible que cela engendre des frais de vérifications supplémentaires à leurs charges exclusives.

Les commissaires signalent que tout est en ordre, bien tenu et conforme à la réalité. Ils lisent le rapport qui sera joint au présent PV et en fera partie intégrante. Ils proposent l'approbation des comptes et pièces comptables tels que décrits à l'instant.

Le syndic demande aux copropriétaires : *«Etes-vous d'accord avec ce qui vient d'être précisé et de dès lors approuver l'ensemble des comptes, en ce compris l'ensemble des mouvements et écritures comptables effectuées (postes bilantaires, les différents prélèvements sur les fonds de réserve,... ainsi que les clés de répartitions appliquées et les décisions et/ou historiques ayant engendrés les dites répartitions) jusqu'à la clôture du 30/09/2023 ? »*

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	12.879	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	12.879	100	

4) Décharges au syndic, décharge aux commissaires aux comptes, décharge au conseil de copropriété - Décisions - Votes.

Le syndic demande aux copropriétaires : *« Souhaitez-vous donner décharges au syndic pour la comptabilité et la gestion jusqu'à la clôture des comptes en date du 30/09/2023 ? »*.

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	12.879	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	12.879	100	

Le syndic demande aux copropriétaires : « *Souhaitez-vous donner décharge aux commissaires aux comptes jusqu'à la clôture des comptes en date du 30/09/2023 ?* ».

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	12.879	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	12.879	100	

Le syndic demande aux copropriétaires : « *Souhaitez-vous donner décharge aux membres du conseil de copropriété jusqu'à la clôture des comptes en date du 30/09/2023 ?* ».

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	12.879	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	12.879	100	

5) Evaluation et validation des contrats et/ou de fournitures régulières - Décisions - Mandat - Votes.

Syndic : OGIS syndic - 02/428.76.31
 Ascenseur : ATM - 02/899.04.40
 Téléphone ascenseur : PROXIMUS - 0800/33.800
 Chauffagiste : LAUWERS - 0477 32 43 69
 Calorimètres : TECHEM - 02/529.63.00
 Extincteurs : ANSUL - 02/467.72.11
 Mazout : COMFORT ENRGY - 02/254.17.00
 Porte entrée : CLABOTS - 02/346.02.70
 Assurance incendie : ETHIAS
 Electricité : ENGIE - 081/80.95.32
 Contrôle ascenseur : ATK - 015/55.51.51
 Adoucisseur : WATERTECH / AQUA SERVICE
 Eau : VIVAQUA - 02/518.88.10
 Calorimètres : TECHEM - 02/529.63.00
 Nettoyage : J&D CLEAN - 0479/21.34.66
 Jardin : CPM Garden - 0475/59.81.31
 Poubelle : BXL Propreté - 0800/981.81
 Courtier : CONCORDIA - 02/420.00.33

Le syndic demande si les copropriétaires souhaitent ajouter quelques choses. Les copropriétaires n'ont rien à redire ou à ajouter, si ce n'est divers problèmes du suivi au niveau des travaux ascenseurs, et au niveau de la communication de la firme ATM. Le syndic renvoie au point ascenseur mais rappelle que si les copropriétaires ne sont pas satisfaits d'un fournisseur, ils peuvent toujours envisager sérieusement d'en changer.

Après débat, le syndic demande aux copropriétaires : « *Mis à part le problème signalé à l'instant pour la firme ATM, confirmez-vous le maintien des contrats et des fournitures régulières en cours tels que décrit à l'instant ?* ».

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	12.879	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	12.879	100	

6) Assurance protection juridique (PJ) – Etat des lieux du dossier - Décisions - Votes.

Le syndic explique l'utilité d'une telle assurance, il est de plus en plus nécessaire d'être couvert contre les tiers qu'ils soient des voisins, des fournisseurs indélicats,... Le syndic a demandé une offre au courtier, qui propose une assurance protection juridique (PJ) au prix de 574,76 EUR. Le syndic lance le débat.

Les copropriétaires pensent en effet, que l'on ne se protège jamais assez et qu'il vaut mieux prévenir que guérir. Les copropriétaires décident à l'unanimité de souscrire l'assurance protection juridique (PJ).

Le syndic demande aux copropriétaires : « *Souhaitez-vous que le syndic souscrive une police d'assurance protection juridique (PJ) aux conditions énumérés à l'instant ?* ».

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	12.879	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	12.879	100	

7) Travaux effectués et/ou à finaliser et/ou à prévoir : (liste non exhaustive) :

- Réglementation des citernes - Etat des lieux du dossier - Décisions - Votes.

Le syndic signale que lors de la dernière AG, il avait rappelé la réglementation concernant la mise aux normes des citernes, les divers aspects quant à des travaux et les copropriétaires avaient décidé à l'unanimité le passage à terme au gaz en ce qui concerne le combustible alimentant la chaudière commune. Et donc de ne pas faire de frais pour la mise aux normes de la citerne vu le passage au gaz dans un futur proche, cependant lors du dernier contrôle obligatoire d'étanchéité, la firme a déclaré que la citerne était étanche mais qu'il fallait faire des travaux dans les 6 mois et ce pour un devis de 1.435,00 EUR HTVA.

ACP FRANS HALS VAN OOST – N° d'entreprise: 0838.881.833

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

Agréé IPI n°: 503.149 DE VREESE Didier

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

Les copropriétaires pensent qu'il vaut mieux faire les travaux et ce afin de pouvoir attendre sereinement pour les suites à donner au remplacement futur de l'installation de chauffage.

Le syndic demande aux copropriétaires : *«Souhaitez-vous mandater le syndic pour qu'il commande les travaux pour un budget maximum dans ce dossier de 1.500.00 EUR HTVA à prélever dans le fonds de réserve ? ».*

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	12.879	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	12.879	100	

- Compteur gaz - Etat des lieux du dossier - Décisions - Votes.

Comme demandé lors de la dernière AG, le syndic a pris contact avec SIBELGA afin de recevoir une offre pour le placement d'un compteur gaz en vue du futur passage au gaz. Le budget est de 3.351,00 EUR HTVA, et étant donné le budget important, le syndic a interrogé SIBELGA. Ces derniers signalent qu'ils doivent remplacer l'arrivée de gaz à l'immeuble. En effet, pour le moment, celle-ci n'est pas suffisante pour faire placer un compteur gaz pour la chaudière au gaz. Aussi, SIBELGA impose que la tranchée soit ouverte au préalable pour exécuter leur travaux mais d'également prévoir la fermeture de cette tranchée après travaux. Il est également mentionné qu'une porte RF munie d'une fermeture automatique avec ouverture possible de l'intérieure devra être installée au préalable. Il faudra ainsi prendre en compte les frais pour la tranchée et la porte RF. Au vu du budget, en accord avec les membres du conseil de copropriété, il semblait plus correct d'attendre la confirmation des travaux lors de la présente AG.

Le syndic lance le débat. Les copropriétaires décident au vu des coûts, de postposer le placement d'un compteur gaz et de réaborder ce point lors de la prochaine AG statutaire.

Le syndic demande aux copropriétaires : *«Souhaitez-vous mandater le syndic hors gestion courante pour qu'il commande les travaux à SIBELGA, pour un budget maximum dans ce dossier de 3.500,00 EUR HTVA à prélever dans le fonds de réserve ? ».*

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	/	/	
NON	12.879	100	Les copropriétaires à l'unanimité votent contre et décident de réaborder
ABSTENTION	/	/	ce dossier lors de la prochaine AG statutaire.
TOTAL	12.879	100	

- Offre cogénération par la firme GO4GREEN et passage au gaz - Décisions - Mandats - Votes.

Il y a quelques temps, le syndic avait pris contact avec la société GO4GREEN, qui est une société de cogénération qui propose de placer à leurs frais un système de cogénération afin d'optimiser les consommations d'énergie, de produire de l'électricité, et ainsi de proposer des rentrées financières, d'offrir les consommations électriques des communs, tout en refacturant le chauffage et la production d'eau chaude. La société en échange garde l'ensemble des certificats verts et autres avantages éventuels pendant 10 ans.

A ce moment, la firme avait décliné la demande du syndic pour l'ACP FHVO car selon eux, l'immeuble était trop « petit » pour pouvoir leur assurer une certaine rentabilité.

A titre d'exemple, le syndic a deux copropriétés en gestion qui ont accepté un contrat de collaboration avec placement de la cogénération :

1) Pour la première, le syndic a obtenu le remboursement total de la mise aux normes de la chaufferie en ce compris le remplacement des deux chaudières pour un budget de 65.000,00 EUR.

2) Pour la deuxième copropriété, composée d'un peu moins de lots, le syndic n'a obtenu une rente annuelle de +/-5.500,00 EUR pendant dix ans.

Après une expérience de +/- 2 ans, le syndic peut tirer les premières conclusions, les offres s'avèrent moins intéressantes que tel que pressenties au départ, et cela vu l'augmentation de la consommation de gaz induit par la cogénération et malgré le remboursement d'une QP de la société. Néanmoins, au vu des montants en jeu, les deux copropriétés garderont une balance plus que positive, sans compter que le placement d'une cogénération a eu un impact favorable sur les différents certificats PEB.

Lors d'un contact avec le commercial de ladite société, le syndic a appris que leur politique avait changée et qu'ils acceptaient de faire des offres pour des « plus petits » immeubles. Le syndic a demandé une offre en ce sens, il la détaille aux copropriétaires :

Comme vous le verrez dans ces documents, nous proposons -outre le fait d'installer et de gérer gratuitement cette machine- d'offrir :

- une rente annuelle de 1,000 € versée sur le fonds de réserve de la copropriété ;
- l'électricité des communs gratuite pendant 10 ans chaque fois que la cogénération fonctionne (ce qui représente une économie supplémentaire ;
- la fourniture d'eau chaude (pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire) à un prix aussi compétitif que le coût actuel de la production d'eau chaude ;
- d'installer les compteurs de chaleur globale et de réaliser la comptabilité énergétique gratuitement ;
- de prendre en charge les 6,320 € annuels de surcoût du gaz.

Le syndic précise que la société de cogénération l'a informé qu'il faut que la copropriété se décide dans un délai assez rapide (4/6 mois).

Le syndic a pris contact avec la firme afin de savoir s'il était possible de négocier les termes du contrat. Le syndic a obtenu une rente annuelle de 1.700,00 EUR au lieu de 1.000,00 EUR. Le syndic insiste bien auprès des copropriétaires sur le fait que cette installation ne peut se faire que si la chaudière est au gaz et les travaux de rénovation de chaufferie sont faits.

ACP FRANS HALS VAN OOST – N° d'entreprise: 0838.881.833

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

Agréé IPI n°: 503.149 DE VREESE Didier

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

Le syndic lance le débat. Les copropriétaires ne sont pas convaincus pour l'instant des avantages liés à la cogénération. Le syndic le signalera à la firme et ce dossier ne sera réaborder que s'il y a des modifications importantes dans l'évolution du dossier mise aux normes de la chaufferie.

Le syndic demande aux copropriétaires : *«Souhaitez-vous mandater les membres du conseil pour l'étude en ce dossier et en cas d'acceptation, mandatez-vous le syndic pour qu'il signe le contrat, avec les représentants de la copropriété, avec la firme GO4GREEN pour un système de cogénération sur 10 ans ? ».*

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	/	/	
NON	12.879	100	Les copropriétaires votent contre (voir ci-avant)
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	12.879	100	

- Travaux de la toiture, étanchéité, isolation,... Etat des lieux du dossier - Décisions - Votes.

Comme demandé lors de la dernière AG, le syndic s'est renseigné sur les conséquences de présence de l'installation de communication mobile sur la toiture quant à des travaux de réfection et isolation de la toiture.

Il avait été demandé de consulter un ingénieur mais au vu des tarifs, le syndic a préféré éviter à la copropriété de tels frais en demandant à une personne de contact chez CIRCET, sous-traitant de TELENET. La réponse obtenue est la suivante :

« En fait, dès que vous savez que vous devez intervenir sur votre toit pour des travaux assez lourd, vous devez avertir TELENET. Nous faisons une visite sur place pour déplacer les équipements provisoirement.

En général, lorsque la toiture nécessite une rénovation, nous déplaçons tous nos équipements d'un côté de celle-ci, pour laisser la place à la rénovation et ensuite nous les déplaçons de l'autre côté pour que vous puissiez terminer l'autre côté. »

Le syndic a demandé s'il y avait des coûts financiers pour la copropriété dans le cadre de ces travaux, la réponse fut la suivante :

« Non, il n'y a aucun impact financier. Il faut juste que nous soyons prévenus à l'avance de vos futurs travaux. »

Le syndic est cependant perplexe quant à la réponse, et précise qu'il faudra s'assurer de ces informations au moment où la copropriété envisagera sérieusement de faire les travaux de réfection et isolation de la toiture

Le syndic rappelle le budget annoncé lors de la dernière AG à savoir entre 50.000,00 EUR et 80.000,00 EUR HTVA selon les devis des sociétés VANDERLINDEN, ECOBA et TOITURES CONSTANT.

Le syndic rappelle que les primes d'isolation, les primes d'étanchéité étaient fort intéressantes en 2023, il espère que lesdites primes seront reconduites en 2024.

Le syndic rappelle aux copropriétaires que les disponibilités financières ne permettent pas d'envisager ces travaux pour l'instant, et que malgré les discussions concernant ces travaux lors de la dernière AG, les augmentations des appels de fonds de réserve ne sont pas suffisantes pour envisager des travaux dans un avenir proche. Le syndic invite les copropriétaires à tenir compte de tout ce qui vient d'être dits afin de fixer leur objectif dans les dossiers.

Le syndic lance le débat. Les copropriétaires décident à l'unanimité que les travaux de remplacement de la toiture en ce compris l'isolation doivent se faire en 2024, dès lors, ils mandatent le syndic hors gestion courante pour qu'il demande l'actualisation des devis en ce sens, qu'il prenne contact avec TELENET pour lancer les procédures à heure et à temps. Dès lors, les copropriétaires décident à l'unanimité que le syndic appelle 30.000,00 EUR en 2 appels trimestriels (calendrier) de 15.000,00 EUR chacun, en plus des appels de fonds récurrents, le premier avec le PV pour le 1^{er} trimestre 2024 et le second appel avec le 2^{ème} trimestre 2024.

De même, les copropriétaires demandent au syndic de convoquer une AGE au début du printemps 2024 en ce sens, si les primes sont connues et si les devis sont déjà en possession du syndic, et de rajouter également un point pour le placement de caméra dans les parties communes. Le syndic joindra les devis des travaux de toiture et de placement des caméras aux convocations.

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

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	12.353	95,92	
NON	526	4,08	Seul Studium vote contre les travaux et appels de fonds (526 quotités)./
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	12.879	100	

- Mises aux normes ascenseurs - Etat des lieux du dossier - Décisions - Votes.

Le syndic confirme que les travaux de mises aux normes des ascenseurs ont été commandés à la firme ATM et exécutés, cependant il reste encore des remarques à lever. L'ascensoriste s'en chargera dès réception des dernières fournitures et prendra contact avec l'organisme de contrôles pour qu'ils délivrent les attestations ad hoc.

En ce qui concerne les travaux d'embellissement de la cabine décidés pour l'entrée 154, ces derniers ont été effectués, il y a malheureusement eu quelques contretemps, mais le syndic signale qu'à l'heure actuelle, il n'y a plus jamais de dossier qui ne rencontrent pas des aléas. Le syndic déplore le temps où les matériaux étaient de qualité irréprochable, que les fournisseurs, les intervenants avaient encore une conscience professionnelle digne de ce nom, cela s'appelle le monde moderne.

Au vu des différents échanges à ce moment le syndic se doit de rappeler le rôle et les fonctions des différents organes de la copropriété,

ACP FRANS HALS VAN OOST – N° d'entreprise: 0838.881.833

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

Agréé IPI n°: 503.149 DE VREESE Didier

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

Le rôle du syndic :

Concernant son rôle et afin de ne pas trop alourdir encore la tenue de la présente AG, le syndic renvoie les copropriétaires au Code Civil mais reprend certaines des tâches revenant au syndic (liste non exhaustive), le syndic est tenu :

- de tenir l'assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement de copropriété, ou chaque fois qu'une décision doit être prise, dans l'urgence, dans l'intérêt de la copropriété ou encore sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires.
- de consigner les décisions dans le registre de la copropriété dans les trente jours suivants l'assemblée et les transmettre aux copropriétaires.
- d'accomplir tous actes conservatoires et d'administration provisoire.
- d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires. Dans la mesure du possible, il est prévu que ces fonds devront être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de réserve et le fonds de roulement. Ces comptes devront être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.
- de représenter l'association des copropriétaires tant en justice que dans la gestion des affaires communes.
- de fournir le relevé des dettes visées à l'article 3.94 du CC, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire.
- d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale.

Le syndic attire l'attention des copropriétaires sur le fait que tous les postes hors gestion courante sont susceptibles d'engendrer des frais supplémentaires, et que le tarif horaire est de 85,00 EUR pour toutes prestations hors gestions courante.

Le rôle du conseil de copropriété :

Le conseil de copropriété sera chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions. Les travaux préparatoires citent l'exemple de l'assemblée générale qui prévoit des travaux importants de réfection de la toiture. Dans cette hypothèse, le conseil de gérance devra vérifier, par exemple, que, dans un délai raisonnable, les devis correspondants ont été demandés. Le conseil de copropriété n'est cependant pas chargé de contrôler la comptabilité du syndic, laquelle est confiée à un commissaire aux comptes.

Le conseil de copropriété pourra également recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale, sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. La loi précise à cet égard qu'une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

Les missions ne devront jamais porter préjudice aux compétences impératives reconnues à l'assemblée ou au syndic.

Le conseil des copropriétaires sera également tenu d'adresser aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Après débat, le syndic demande aux copropriétaires : *«Etes-vous d'accord avec ce qui vient d'être dits/rappelés/décidés ? »*

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	12.879	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	12.879	100	

Le syndic fait un tour de table pour voir si les copropriétaires souhaitent envisager d'autres travaux. Les copropriétaires n'envisagent pas d'autres travaux pour l'instant.

8) Adaptation des statuts - Etat des lieux du dossier - Décisions - Mandats - Votes.

Le syndic rappelle que la copropriété a décidé de mandater [REDACTED] pour l'adaptation des statuts. Le syndic précise que le dossier a été mis en pause suite à une analyse de [REDACTED] le syndic lit un extrait :

« Après analyse et quelques renseignements pris par M^e Deruyver, il apparaît que les Statuts (Acte de base et Règlement de Copropriété) de l'ACP MOLENBEEK II sont couplés à ceux des ACP FRANS HALS, VAN OOST, TENIERS, SAVERY et BREUGHEL.

En effet, si les statuts originaux précisent, en leur chapitre un, que « chacun des cinq immeubles à appartements multiples et du complexe de garages devra être considéré comme une propriété indépendante », les mêmes statuts précisent en leur chapitre six, que « Le statut réel ne peut être modifié que par l'assemblée générale de tous les copropriétaires de chaque immeuble du complexe, sans distinction, statuant à l'unanimité des dix mille voix attachées à l'ensemble des propriétés privatives constituant cet immeuble. »

Après réflexion, l'unique solution serait de faire le travail (acte de base et règlement de copropriété) pour l'ensemble des entités. A défaut, l'on risque de mettre à mal les droits réels (servitudes notamment) qui s'entremêlent en l'espèce.

Pour ce faire, il convient à mon sens de faire désigner un syndic pour la « faïtière » (l'ensemble des six entités) afin qu'il puisse organiser une Assemblée générale plénière et que cette dernière lui donne mandat de modifier les Statuts comme indiqué ci-avant.

A notre connaissance, vous représentez le COMPLEXE DE GARAGES MOLENBEEK II, l'ACP FRANS HALS et l'ACP VAN OOST.

[REDACTED] est déjà entré en contact avec le syndic des ACP TENIERS et SAVERY qui est favorable à cette idée.

Nous devons encore prendre contact avec le syndic de l'ACP BREUGHEL afin de lui soumettre le projet et d'ensuite entamer les démarches pour obtenir la désignation d'un syndic pour la faïtière.

J'attends votre aval à ce sujet avant de poursuivre »

Le syndic précise que le même cas de figure s'est présenté pour l'ACP GARAGES MOLENBEEK II et que les copropriétaires ont précisé que pour eux le fait de faire désigner un syndic pour la « faïtière » (l'ensemble des six entités) est une procédure coûteuse et non urgente pour l'instant, et de plus elle ne devait être à l'initiative du complexe de garages, d'autant plus que les syndicats respectifs des autres ACP n'ont pas abordé le sujet.

ACP FRANS HALS VAN OOST – N° d'entreprise: 0838.881.833

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

Agréé IPI n°: 503.149 DE VREESE Didier

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

Les copropriétaires de l'ACP GARAGES MOLENBEEK II ont décidé de stopper les frais d'adaptation des statuts, que le syndic mette fin au mandat de l'avocat ainsi qu'à la dite adaptation. Le syndic avait alors précisé que dès lors, il se devait de décliner d'ores et déjà toutes responsabilités quant aux suites éventuelles qui surviendraient suite à cette décision. Les copropriétaires avaient conclu que le syndic les avait prévenus et que dès lors, c'était bon et qu'il était dès lors couvert. Le syndic lance le débat. Au vu de la situation d'un ensemble de bâtiments et complexes de garages, les copropriétaires ne souhaitent pas engendrer de gros frais pour l'instant mais surtout ne souhaitent pas être à l'initiative de ces travaux dont les syndicats des autres entités n'ont pas fait état. Cependant, les copropriétaires demandent au syndic de se renseigner auprès d'un autre juriste (mais également avec le notaire de Madame FIALOVA) afin de savoir si l'ACP FHVO ne peut quand même pas faire adapter les statuts qui lui sont propres. Le syndic y reviendra lors de la prochaine AG statutaire.

Le syndic demande aux copropriétaires : *« Confirmez-vous le fait de stopper les frais, de ne pas exécuter l'adaptation des statuts et de mettre fin au mandat de [REDACTED] et de décharger le syndic de toutes responsabilités quant aux suites éventuelles qui surviendraient suite à cette décision ? ».*

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	12.879	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	12.879	100	

9) Mises aux normes diverses - Etat des lieux - Décisions - Votes.

- Electricité des communs - Etat des lieux - Décisions - Votes

Le syndic rappelle que les administrations ad hoc, et organismes de contrôle divers sont de plus en plus exigeants et qu'une des mises à jours est à faire régulièrement, de plus cela reste toujours un point positif en cas de sinistre quel qu'il soit au niveau des assurances.

Le syndic rappelle sa politique, et saluée par les copropriétaires, à savoir qu'il ne fait jamais de frais sans aval de la copropriété et/ou des membres du conseil. Bien que la mise aux normes électriques des communs soit un point obligatoire que le syndic peut traiter sans l'aval de la copropriété, le point est maintenant abordé.

Tout d'abord, le syndic explique qu'il est selon lui préférable qu'un organisme de contrôle passe et établisse un rapport et de demander des devis en fonction du rapport, un autre aspect est de demander des devis en incluant la réception par un organisme agréé après travaux de mises aux normes, la copropriété gagne alors les frais d'un contrôle préalable.

Le syndic lance le débat. Les copropriétaires décident à l'unanimité de faire faire un contrôle par un organisme agréé et sur base de ce contrôle de demander des devis pour la prochaine AG statutaire.

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

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	12.879	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	12.879	100	

- Incendie - Etat des lieux - Décisions - Votes...

Le syndic rappelle les prescriptions légales en matière d'incendie, mais surtout le risque au niveau de la couverture des assurances. Le syndic reprend les principaux points, à savoir extincteurs mousse, extincteur CO2, blocs de secours, pictogramme, portes coupe-feu,...

Les copropriétaires mandatent les membres du conseil de copropriété pour voir cela avec le syndic.

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

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	12.879	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	12.879	100	

10) Techem - Offre remplacement système RF - Etat des lieux du dossier - Décisions - Votes.

Le syndic signale que la firme TECHEM a remis une offre pour le remplacement des calorimètres et/ou compteurs en radiofréquence (RF) car ceux en place à l'immeuble sont âgés de plus de 10 ans. Le syndic détaille l'offre et cède la parole aux copropriétaires.

Les copropriétaires décident à l'unanimité que le syndic signe le contrat de location des calorimètres et/ou compteurs en radiofréquence (RF) mais que le remplacement doit être prévu lors du prochain relevé.

Après discussions, le syndic demande aux copropriétaires : *« Souhaitez-vous mandater le syndic pour qu'il signe le contrat de location de 10 ans des compteurs et calorimètres RF avec la firme TECHEM pour le remplacement lors du prochain relevé ? ».*

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	12.879	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	12.879	100	

ACP FRANS HALS VAN OOST – N° d'entreprise: 0838.881.833

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

Agréé IPI n°: 503.149 DE VREESE Didier

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

11) Financement de la copropriété, provisions, fonds de roulement et fonds de réserve - Décisions - Votes.

Le syndic rappelle que les copropriétaires avaient décidé d'augmenter les appels de provisions (25%) et d'augmenter les appels de fonds de réserve à 10.000,00 EUR par an en 4 trimestres. Le syndic rappelle ce qui a été dit lorsque les copropriétaires ont envisagé les travaux, et bien que conscient des difficultés financières générales, il se doit de rappeler qu'en alimentant le fonds de réserve à concurrence de 10.000,00 EUR par an, cela ne permettra pas d'envisager les travaux dans des délais raisonnables.

Le syndic lance le débat. Les copropriétaires confirment de laisser les appels de provisions à l'identique, ainsi que les appels de fonds de réserve récurrents à 10.000,00 EUR par an mais d'appeler en plus, 30.000,00 EUR en deux appels de 15.000,00 EUR au 01/01/2024 et le deuxième au 01/04/2024. Par contre, ils ne souhaitent pas suppléer pour alimenter le fonds de roulement permanent

Le syndic demande aux copropriétaires : « **Concernant les provisions, êtes-vous d'accord de les laisser à l'identique ?** ».

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	12.879	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	12.879	100	

Après débat, le syndic demande aux copropriétaires : « **Etes-vous d'accord d'appeler/..... EUR par an pour alimenter le fonds de roulement permanent à partir du 01/01/2024 ?** ».

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	/	/	
NON	12.879	100	Les copropriétaires à l'unanimité votent contre et décident de réaborder ce point lors de la prochaine AG statutaire.
ABSTENTION	/	/	
TOTAL	12.879	100	

Le syndic demande aux copropriétaires : « **Etes-vous d'accord d'appeler 10.000,00 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	12.879	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	12.879	100	

Le syndic demande aux copropriétaires : « **Etes-vous d'accord d'appeler 30.000,00 EUR supplémentaires en deux appels de 15.000,00 au 01/01/2024 et au 01/04/2024 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	12.353	95,92	
NON	526	4,08	Seul Studium vote contre les travaux et appels de fonds (526 quotités).
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	12.879	100	

12) Election du conseil des copropriétaires - Décisions - Votes.

Le syndic remercie en son nom et au nom de l'ensemble des copropriétaires, [REDACTED] et [REDACTED] pour leur implication au sein de la copropriété.

Après rappel de la législation et des prescriptions légales, et appel aux candidatures, le syndic pose la question aux copropriétaires:

« **Souhaitez-vous élire [REDACTED] 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	12.879	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	12.879	100	

« **Souhaitez-vous élire [REDACTED] 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	12.879	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	12.879	100	

«Souhaitez-vous élire [REDACTED] 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	12.879	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	12.879	100	

«Souhaitez-vous élire [REDACTED] 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	12.879	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	12.879	100	

13) Election des commissaires aux comptes - Décisions - Votes.

Le syndic remercie en son nom et au nom de l'ensemble des copropriétaires, [REDACTED]

[REDACTED] en tant que commissaires aux comptes pour leurs vérifications mais également pour leurs implications au sein de la copropriété.

Le syndic rappelle la législation, les prescriptions légales, le syndic fait appel aux candidatures et pose la question aux copropriétaires:

«Souhaitez-vous élire [REDACTED] 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	12.879	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	12.879	100	

«Souhaitez-vous élire [REDACTED] 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	12.879	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	12.879	100	

«Souhaitez-vous élire [REDACTED] 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	12.879	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	12.879	100	

14) Mandat du syndic - Décisions - Votes.

Le syndic rappelle qu'il a été élu pour un mandat de 3 ans et qu'il entame sa deuxième année. Les copropriétaires, si le syndic veut encore rester syndic, confirment la poursuite du mandat.

Le syndic demande aux copropriétaires : « Souhaitez-vous confirmer la poursuite du mandat pour l'exercice en cours ? »

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	12.879	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	12.879	100	

Les copropriétaires profitent de ce point pour aborder un problème au sein de l'immeuble à savoir que les locataires de l'appartement de [REDACTED] occasionnent de nombreuses nuisances au sein de l'immeuble, à titre d'exemple, ils citent les déménagements en pleine nuit, des allées et venues incessantes de différentes personnes au sein du dit appartement, des dépôts avérés d'encombrants, une terrasse « dégelasse et nauséabonde », ils ne respectent aucunement le R.O.I. et font preuves d'incivisme.

Ils demandent au syndic d'écrire en ce sens à [REDACTED]

Avant de clôturer l'assemblée, le syndic remercie encore les copropriétaires pour ces années de confiance, mais surtout de confiance réciproque, ainsi que pour cette collaboration fructueuse au niveau de la gestion de la copropriété.

Cependant l'évolution de la société en général contraint les intervenants à être de plus en plus prudent, et c'est pour cela que le syndic peut donner l'impression de rappeler de plus en plus, les différentes prescriptions légales mais cela n'est fait que dans un souci de protection de la copropriété mais également dans l'évolution des règles déontologiques de la profession.

Néanmoins, le syndic reste convaincu que les copropriétaires en sont bien conscients, et ceci dit, 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 aux ayants droits.

ACP RESIDENCES FRANS HALS – VAN OOST

Rapport des commissaires aux comptes. Exercice 2022 – 2023

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous soumettre le résultat de la mission que vous avez confiée pour la période du 1^{er} octobre 2022 au 30 septembre 2023.

Nous avons procédé au contrôle du bilan au 30 septembre 2023, soumis à notre approbation, de même que de la comptabilité de l'année dont il est issu.

Nous avons pu vérifier que les factures concernent l'exercice en cours, leur enregistrement comptable en frais communs ou privatifs, ainsi que les paiements.

Nous avons aussi examiné les postes du bilan et contrôlé les extraits bancaires.

Les quelques corrections mineures que nous avons jugées nécessaires ont été apportées immédiatement.

Nous avons reçu du gérant toutes les indications et informations qu'il nous a paru nécessaire de recueillir.

Le bilan et justifications de comptes qui vous ont été remis nous ont été soumis ; nous avons pu en vérifier tous les chiffres, montants et libellés, et constatés que les soldes des différents comptes d'actif et de passif sont conformes aux écritures et justificatifs ; aussi pouvons- nous rallier aux documents et à leurs données chiffrées.

En conséquence nous proposons à votre approbation l'état des dépenses, les répartitions, le bilan et comptes individuels, tels qu'ils vous sont présentés.

Nous n'avons pas d'autres observations à formuler

Fait à Bruxelles le 11 décembre 2023

Marie Sterck



Jana Fialova
Assistante,



Edouard Cassiman

