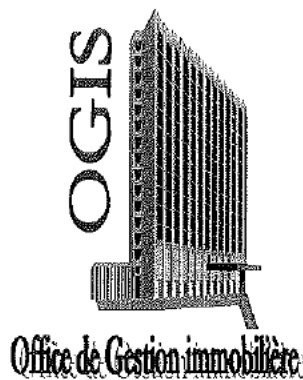




Syndic de copropriétés

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DES COPROPRIETAIRES DE L'ACP FRANS HALS
VAN OOST du 29 janvier 2025

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) 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.
 - Travaux de la toiture, étanchéité, isolation,... Etat des lieux du dossier - Décisions - Votes.
 - Mises aux normes ascenseurs - Etat des lieux du dossier - Décisions - Votes.
 - Travaux terrasses - Etat des lieux du dossier - Décisions - Votes.
 -
- 7) Adaptation des statuts - Etat des lieux du dossier - Décisions - Mandats - Votes.
- 8) Mises aux normes diverses - Etat des lieux - Décisions - Votes.
 - Electricité des communs - Etat des lieux - Décisions - Votes,
 - Primes éventuelles pour travaux M.A.N. électricité des communs - Etat des lieux du dossier - Décisions - Mandats - Votes.
 - Incendie - Etat des lieux - Décisions - Votes,...
- 9) Primes pour travaux de la toiture, étanchéité, isolation,... - Etat des lieux du dossier - Décisions - Mandats - Votes.
- 10) Problème du séchoir mis sur la terrasse et les nuisances sonores occasionnées (à la demande de [REDACTED] GE du 31/05/2024) - Etat des lieux - Décisions - Votes.
- 11) Etrences / Gratification de nettoyeurs (à la demande des membres du conseil et commissaire aux comptes) - Etat des lieux - Décisions - Votes.
- 12) Financement de la copropriété, provisions, fonds de roulement et fonds de réserve - Décisions - Votes.
- 13) Election du conseil des copropriétaires - Décisions - Votes.
- 14) Election des commissaires aux comptes - Décisions - Votes.
- 15) Election du syndic et signature du contrat- Décisions - Votes.

1) Validité de l'Assemblée Générale.

Le syndic rappelle aux copropriétaires qu'en accord avec les représentants de la copropriété, il n'y a eu malheureusement d'autres choix que de reporter un peu la tenue de l'AG, car les relevés de la société TECHEM ont accusé un gros retard (en effet, la société TECHEM connaît de graves problèmes au niveau des employés du service décomptes (sur 6 employés, 2 seuls sont présents, 2 sont en maladies longue durée et deux sont décédés)), il semblait dès lors inopportun de tenir une AG si les décomptes n'étaient pas encore transmis.

Au vu du léger retard, le syndic propose de ne tenir la présente AG que si et seulement si les copropriétaires sont d'accords. Les copropriétaires ne voient pas d'inconvénients et confirment qu'en effet, postposer un peu a été une bonne initiative. Le syndic rappelle alors les prescriptions légales et contractuelles en matière de tenue des AG et/ou AGE, et précise qu'étant donné que l'assemblée est composée de 10.375/20.000èmes et 16 copropriétaires sur 30 étant présents ou représentés, l'assemblée est valablement constituée. Les personnes présentes après avoir vérifié consciencieusement leurs coordonnées sur la liste de présence, ont signé cette dernière à l'entrée et communiqué si elles 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 scrutatrice 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	10.375	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	10.375	100	

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

Le syndic rappelle une fois encore que les copropriétaires ont demandé de se limiter à des questions générales et ne portant pas sur des décomptes privatifs. 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).

Le syndic insiste également sur le fait 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 privative 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, et qu'ils ont dès lors procédé aux très nombreux contrôles très approfondis en cours de période et après clôture.

Ensuite, le syndic détaille le bilan au 30/09/2024 et en reprend les principaux postes, à savoir :

- Fonds de roulement permanent : 25.104,77 EUR,
- Fonds de réserve : 87.575,63 EUR
- Compte vue : 33.642,15 EUR,
- Compte dépôt : 80.285,23 EUR.

Le syndic rappelle que le fonds de roulement permanent est trop faible et dès lors, cela pourrait l'amener à devoir puiser temporairement sur le compte dépôt si les disponibilités financières de la copropriété sont insuffisantes à un moment donné.

Le syndic insiste sur le fait que les copropriétaires devront approvisionner le fonds de roulement permanent pour assurer la gestion courante, ou éventuellement effectuer des transferts entre les fonds de réserve et le fonds de roulement permanent. 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 précise encore aux copropriétaires que sur l'ensemble des immeubles qu'il gère, seules les ACP FHVO et GARAGES MOLENBEEK II sont contrôlées avec une rigueur hors norme, que les contrôles dépassent largement les prescriptions légales et les devoirs incombant aux commissaires aux comptes. De plus, seule l'ACP FHVO bénéficie de documents, de tableaux, et autres informations établies spécifiquement à la demande des commissaires aux comptes. Et bien que jusqu'à présent le syndic n'avait pas imputé des frais hors gestion courante, ces extras sont vraiment chronophages. Les copropriétaires précisent que quoique cela engendre, les éventuels frais compensent largement la certitude d'approuver des comptes en toute confiance grâce à ces contrôles effectués avec soins. Le syndic qu'il est convaincu qu'aucun syndic ne fait preuve d'autant de transparence, établit des documents et/ou tableaux spécifiques à l'ACP et cela même hors gestion courante.

Le syndic répond aux dernières questions des copropriétaires, et cède la parole aux commissaires aux comptes et lance le débat.

Le syndic et les commissaires soulèvent les problèmes des retards de facturation de la société VIVAQUA, et bien que le syndic précise que l'immeuble FHVO ne connaît qu'un léger retard par rapport à certains immeubles pour lesquels VIVAQUA a mis près de deux ans sans effectuer de facture de clôture, un débat s'en suit. Et les copropriétaires décident à l'unanimité que si le problème se pose encore, le syndic prendra en compte en accord avec les commissaires aux comptes une provision basée sur l'estimation suivant l'année précédente.

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. Les copropriétaires approuvent les comptes et remercient les commissaires aux comptes pour leur travail.

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 30/09/2024 ?* »

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	10.375	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	10.375	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 30/09/2024 ?* ».

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	10.375	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	10.375	100	

Le syndic demande aux copropriétaires : « *Souhaitez-vous donner décharge aux commissaires aux comptes jusqu'à la clôture des comptes en date du 30/09/2024 ?* ».

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	10.375	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	10.375	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 30/09/2024 ?* ».

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	10.375	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	10.375	100	

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

Syndic : OGIS syndic - 02/428.76.31, Electricité : ENGIE - 081/80.95.32, Ascenseur : ATM - 02/899.04.40, Contrôle ascenseur : ATK - 015/55.51.51, Téléphone ascenseur : PROXIMUS - 0800/33.800, Adoucisseur : WATERTECH / AQUA SERVICE, Chauffagiste : LAUWERS - 0477 32 43 69, Eau : VIVAQUA - 02/518.88.10, Calorimètres : TECHEM - 02/529.63.00, Poubelle : BXL Propreté - 0800/981.81, Extincteurs : ANSUL - 02/467.72.11, Nettoyage : J&D CLEAN - 0479/21.34.66, Mazout : COMFORT ENRGY - 02/254.17.00, Jardin : CPM Garden - 0475/59.81.31, Porte entrée : CLABOTS - 02/346.02.70, Courtier : CONCORDIA - 02/423.50.37, Assurance incendie : ETHIAS, RC : Allianz, PJ : ARAG

Le syndic demande si les copropriétaires souhaitent ajouter quelques choses. Les copropriétaires n'ont rien à redire ou à ajouter. Après débat, le syndic demande aux copropriétaires : « *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	10.375	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	10.375	100	

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

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

Comme lors des dernière AG, le syndic rappelle la réglementation concernant la mise aux normes des citernes, et le fait que lors de la dernière AG les copropriétaires avaient décidé de faire les travaux à la citerne pour un budget maximum dans ce dossier de 1.500.00 EUR HTVA à prélever dans le fonds de réserve et ce afin de pouvoir attendre sereinement pour les suites à donner au remplacement futur de l'installation de chauffage. Le syndic lance le débat. Les copropriétaires décident à l'unanimité que le syndic gère les contrôles nécessaires, de même, les copropriétaires décident de ne plus réaborder ce point jusqu'au jour où un copropriétaire aura demandé par écrit au syndic de rajouter ce point à l'ordre du jour d'une AG ou AGE à venir.

Le syndic demande aux copropriétaires : « *Confirmez-vous que le syndic gère les contrôles nécessaires et de ne plus réaborder ce point jusqu'au jour où un copropriétaire aura demandé par écrit au syndic de rajouter ce point à l'ordre du jour d'une AG ou AGE à venir ?* ».

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	10.375	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	10.375	100	

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

Comme demandé lors des dernières AG, le syndic rappelle qu'il avait 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

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

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 supplémentaires pour la tranchée et la porte RF.

Le syndic lance le débat. Les copropriétaires décident au vu des coûts, de postposer le placement d'un compteur gaz et de ne réaborder ce point que le jour où un copropriétaire aura demandé par écrit au syndic de rajouter ce point à l'ordre du jour d'une AG ou AGE à venir.

Le syndic demande aux copropriétaires : *« Confirmez-vous de ne pas placer de compteur gaz pour l'instant et de ne réaborder ce point que le jour où un copropriétaire aura demandé par écrit au syndic de rajouter ce point à l'ordre du jour d'une AG/AGE à venir ? »*.

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	10.375	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	10.375	100	

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

Le syndic ne reviendra pas sur l'historique du dossier, il rappelle simplement que les copropriétaires l'ont mandaté hors gestion courante pour qu'il commande et suive les travaux en ce compris l'isolation (avec cabanons complets compris), les frais de réservation de la voirie et le placement d'un WC de chantier et autres options à la firme VANDERLINDEN. Il ne reviendra pas ni sur les différentes péripéties rencontrées ni sur la gestion de ce dossier, qui comme les copropriétaires peuvent s'en douter a nécessité de nombreuses prestations, réunions, visites sur chantier,...

Le syndic confirme que les travaux sont terminés, et qu'il a reçu la facture de clôture ce jour, il rappelle si nécessaire qu'en dehors des frais de gestion de demande de prime, les tarifs d'un architecte et/ou d'un bureau d'Etude pour la gestion de ce dossier aurait coûté à la copropriété entre 6.500,00 EUR HTVA et 10.500,00 EUR HTVA suivant les pourcentages, ou alors certains architectes travaillent pour les travaux de rénovations par m² à 80,00 EUR du m², ce qui donnerait un montant complètement exorbitant. Quoiqu'il en soit en mandatant le syndic, ce dernier signale que la copropriété a ainsi réalisé une économie de plusieurs milliers d'euros car il propose après débat à l'assemblée de limiter ces honoraires à 2.500,00 EUR TTC si et seulement si les copropriétaires sont d'accord. A titre indicatif, le syndic précise que cela ne représente même pas deux loyers versés par la société TELENET. A titre indicatif, le syndic rappelle que c'est la gestion du dossier TELENET qui a engendré le plus d'extras. Il lance le débat. Les copropriétaires remercient le syndic pour son travail et ce geste et espèrent que la prime sera octroyée. Le syndic reviendra sur la prime un peu plus tard.

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

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	10.375	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	10.375	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 effectués, les fournisseurs (ascensoriste, société de contrôles) ont mis plus de temps à finaliser les contrôles et travaux ultimes avant de pouvoir fournir les attestations ad hoc. Le syndic propose de clôturer le dossier dès les derniers documents réceptionnés.

Le syndic lance le débat. Les copropriétaires rappellent néanmoins leur déception quant au service clientèle de la firme ATM, ils demandent au syndic de relancer une fois encore la firme ATM concernant la barre (dont les extrémités ne tiennent pas), pour le revêtement de sol qui est abîmé depuis le début. Le syndic fera de son mieux.

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	10.375	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	10.375	100	

- Travaux terrasses - Etat des lieux du dossier - Décisions - Votes.

Le syndic rappelle que certains copropriétaires ont soulevés l'urgence de faire des travaux de remise en état des terrasses, certains s'inquiétant de la chute possible de ces dernières. Le syndic a pris contact avec une société (REBETON) afin d'avoir un avis. Le syndic lit le retour de celle-ci : *« Sur base des photos que vous m'avez transmises, nous pouvons affirmer qu'il n'y a rien d'inquiétant pour la stabilité de la terrasse du R3. Il s'agit d'un défaut d'étanchéité de cette terrasse. Les désordres sur le plafond du R2 sont purement esthétiques (pour l'instant). Il faudra toutefois envisager à moyen terme de refaire l'étanchéité de la terrasse R3 et la peinture du plafond du R2 avec peinture anti-carbonatation de type D3. J'imagine que ces travaux seront à considérer dans son ensemble avec les terrasses des autres étages. Le cas échéant nous pourrions vous guider vers les bureaux d'études pour un rapport neutre et objectif. »*

Le syndic lance le débat. Au vu des coûts estimés pour des travaux de cette ampleur, les copropriétaires décident à l'unanimité de ne pas entamer de travaux pour l'instant et de continuer de constituer un fonds de réserve suffisant, et dès lors de ne réaborder ce point que si un copropriétaire demande son ajout à l'ordre du jour d'une AG ou AGE à venir ou au moment où le fonds de réserve sera suffisant pour pouvoir entamer les démarches (demandes de devis, bureaux d'études, architectes,...).

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

Après débat, le syndic demande aux copropriétaires : «*Confirmez-vous de ne pas entamer de travaux pour l'instant et de continuer de constituer un fonds de réserve suffisant, et de ne réaborder ce point que si un copropriétaire demande son ajout à l'ordre du jour d'une AG ou AGE à venir ou au moment où le fonds de réserve sera suffisant pour pouvoir entamer les démarches (demandes de devis, bureaux d'études, architectes,...) ?* »

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	10.375	100	
NON	/	/	
ABSTENTION	/	/	
TOTAL	10.375	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, mais demandent au syndic de demander pour la prochaine AG statutaires des devis au chauffagiste LAUWERS et au plombier SEM Services pour le remplacement des conduites au sous-sol (eau chaude, eau froides,...) mais également une option pour les colonnes montantes. Le syndic précise que d'expérience, les remplacements des colonnes montantes sont des dossiers difficiles entre autres vu les accès aux parties privatives, ou l'incidence au niveau des privatifs.

Le syndic demande aux copropriétaires : «*Confirmez-vous que le syndic demande des devis au chauffagiste LAUWERS et au plombier SEM Services pour le remplacement des conduites au sous-sol (eau chaude, eau froides,...) mais également une option pour les colonnes montantes pour la prochaine AG ?* »

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	10.375	100	
NON	/	/	
ABSTENTION	/	/	
TOTAL	10.375	100	

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

Le syndic rappelle que les copropriétaires lors des AG précédentes avaient décidé qu'au vu de la situation d'un ensemble de bâtiments et complexes de garages, ils 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. 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 signale qu'il a pris contact avec divers juristes mais également avec le notaire de [REDACTED] et [REDACTED] mais personne n'a donné suite et ce malgré les rappels. Le syndic rappelle si nécessaire que les avocats, les notaires, les juristes en général ne sont pas enclin à faire des travaux d'adaptation des statuts car ils considèrent ce genre de travail comme non rentables. En effet, les prestations effectuées dans le cadre de transfert de biens par exemple, le sont nettement plus.

Le syndic lance le débat. Les copropriétaires décident une fois pour toute de ne pas faire effectuer l'adaptation des statuts pour les raisons rappelées à l'instant et demandent au syndic de ne plus réaborder ce point avant qu'un copropriétaire ne demande son ajout à l'ordre du jour d'une prochaine AG ou AGE.

Le syndic demande aux copropriétaires : «*Confirmez-vous de ne pas autoriser le syndic à faire ou faire faire l'adaptation des statuts et de ne plus réaborder ce point avant qu'un copropriétaire ne demande son ajout à l'ordre du jour d'une prochaine AG ou AGE ?* ».

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	10.375	100	
NON	/	/	
ABSTENTION	/	/	
TOTAL	10.375	100	

Le syndic rappelle qu'au vu de la décision des copropriétaires de ne pas autoriser le syndic à suivre les prescriptions légales d'adaptation des statuts, cela le met dans une situation pour le moins problématique, et que l'avocat qu'il a contacté en ce sens, lui a précisé que si une copropriété ne suivait pas les prescriptions légales, il serait peut-être préférable de démissionner de sa fonction. Les copropriétaires signalent qu'ils ne souhaitent pas arriver à cette solution, et précisent à l'unanimité qu'ils déchargent le syndic de toutes responsabilités qui seraient engendrées par leur choix de ne pas adapter les statuts et que dès lors, il n'a plus de soucis à se faire quant aux risques éventuels.

Au vu de la situation, le syndic demande clairement aux copropriétaires : «*Confirmez-vous qu'au vu du fait que vous n'autorisez pas le syndic à faire effectuer ou effectuer l'adaptation des statuts, vous le déchargez de toutes responsabilités qui seraient engendrées par votre choix de ne pas adapter les statuts ?* ».

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	10.375	100	
NON	/	/	
ABSTENTION	/	/	
TOTAL	10.375	100	

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

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

Le syndic rappelle que lors de la dernière AG, les copropriétaires avaient décidé à l'unanimité de faire faire un contrôle par un organisme agréé et sur base de ce contrôle de demander des devis pour la présente AG. Le budget est de +/- 3.000,00 EUR HTVA en ce compris la réception par un organisme agréé. Le syndic lance le débat.

Les copropriétaires décident à l'unanimité de faire faire les travaux de M.A.N. et mandatent le syndic hors gestion courante pour qu'il commande les travaux à la firme la mieux disante.

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	10.375	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	10.375	100	

- Primes éventuelles pour travaux M.A.N. électricité des communs - Etat des lieux du dossier - Décisions - Mandats - Votes.

Au vu de l'éventuelle possibilité d'obtention de prime pour ce genre de dossier, le syndic signale que l'administration est de plus en plus exigeante et que dans son souci d'amélioration et de facilitation de la demande et cela sans doute suite à des abus, erreurs, ou dols, a selon lui, encore compliqué la procédure. Le syndic insiste néanmoins sur le fait que les primes même si elles sont confirmées par le nouveau gouvernement ne sont jamais acquises (avis négatif de l'administration, budgets épuisés,...)

Etant donné que l'administration exige maintenant que le mandat donné au syndic soit clair et reprenne entre autre le numéro de compte de l'ACP pour qui la prime est demandée, dès lors le syndic l'actera dans le présent PV. Le syndic lance le débat.

Les copropriétaires confirment en effet, mandater le syndic pour obtenir toutes les primes possibles dans ce dossier.

Le syndic demande aux copropriétaires : «*Mandez-vous le syndic OGIS srl 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 administrateur unique DE VREESE Didier agent immobilier agréé auprès de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers (I.P.I.) sous le numéro IPI 503.149 pour introduire la demande de la prime à l'amélioration de l'Habitat RENOLUTION, avec les obligations qui en découlent (cf. Chapitre VI. Art. 17 de l'AGRBC du 31/03/2022) relative aux travaux de mises aux normes de l'électricité des communs à verser sur le compte bancaire BE33 0682 5202 7346 au nom de l'ACP FHVO ?* ».

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	10.375	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	10.375	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, bien que cela soit privatif, rappelle également l'obligation en vigueur depuis le 01/01/2025 d'installer des détecteurs de fumées dans les habitations.

Concernant les parties communes, le syndic précise que l'ACP FHVO a actuellement un contrat avec ANSUL (dernière facture annuelle : 1.505,81 TVAC) mais qu'il a demandé une offre à HELP FIRE. Il y aurait un premier coup d'installation, à savoir 1.420,00 EUR HTVA et puis une facturation annuelle pour un contrat de maintenance de 215,00 EUR HTVA.

Les copropriétaires remercient le syndic pour sa gestion en bon père de famille et le mandatent pour qu'il donne, en accord avec les membres du conseil de copropriété, le préavis à la firme ANSUL à la prochaine échéance et de commander le placement à la firme HELP FIRE et signer le contrat de maintenance, pour qu'ils prennent le relais après le préavis.

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	10.375	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	10.375	100	

9) Primes pour travaux de la toiture, étanchéité, isolation,... - Etat des lieux du dossier - Décisions - Mandats - Votes.

Le syndic rappelle qu'étant donné que l'administration est de plus en plus exigeante et que dans son souci d'amélioration et de facilitation de la demande et cela sans doute suite à des abus, erreurs, ou dols, a selon lui, encore compliqué la procédure.

L'administration exige maintenant que le mandat donné au syndic soit clair et reprenne entre autre le numéro de compte de l'ACP pour qui la prime est demandée, dès lors le syndic l'actera dans le présent PV.

Dès lors, tant qu'une prime n'est pas versée, et dès lors non acquise, il est préférable selon lui de faire confirmer les mandats si une AG ou AGE est tenue. Les copropriétaires sont d'accord et confirment mandater le syndic pour obtenir toutes les primes possibles dans ce dossier.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	10.375	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	10.375	100	

10) Problème du séchoir mis sur la terrasse et les nuisances sonores occasionnées (à la demande de [REDACTED] lors de l'AGE du 31/05/2024) - Etat des lieux - Décisions - Votes.

Le syndic cède la parole à [REDACTED] afin qu'il rappelle sa demande. Les copropriétaires à l'unanimité rappellent si nécessaire qu'il est interdit d'entreposer et/ou d'utiliser des électroménagers sur les terrasses, encore moins d'utiliser des barbecues, d'y stocker des encombrants, seuls du mobilier d'agrément (meubles de jardins,...) est admis.

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	10.375	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	10.375	100	

11) Etrences / Gratification de nettoyeurs (à la demande des membres du conseil et commissaire aux comptes) - Etat des lieux - Décisions - Votes.

Le syndic rappelle que lors de l'AG du 15/12/2022, les copropriétaires ont voté des étrennes de 3 x 90,00 EUR pour les éboueurs et de 250,00 EUR pour les nettoyeurs. Néanmoins, les représentants de la copropriété ont souhaité réaborder ce point.

Le syndic donne son point de vue, certains copropriétaires rappellent que les nettoyeurs sont toujours prêts à faire plus que ce que reprend leur contrat. Le syndic rappelle qu'une des missions premières du syndic est de mettre en œuvre les décisions de l'assemblée. Cependant, il demande alors que devra-t-il faire quand les commissaires aux comptes demanderont des explications à ce sujet, ou des pièces comptables y relatives. Les copropriétaires à l'unanimité décident que le syndic fassent le paiement au mois de janvier de chaque année (pour 2024 en février) et que la seule et unique pièce comptable à fournir aux commissaires aux comptes est l'extrait de banque.

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	10.375	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	10.375	100	

12) 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 et d'augmenter les appels de fonds de réserve à 10.000,00 EUR par an en 4 trimestres. Le syndic lance le débat. Les copropriétaires décident de laisser les appels de provisions à l'identique, ainsi que les appels de fonds de réserve à 10.000,00 EUR par an mais de ne pas appeler de 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	10.375	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	10.375	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	10.375	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	10.375	100	

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

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

Après rappel de la législation et des prescriptions légales, et appel aux candidatures, le syndic demande 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	10.375	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	10.375	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	10.375	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	10.375	100	

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

Le syndic remercie en son nom et au nom de l'ensemble des copropriétaires, [REDACTED] et [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 demande 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	10.375	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	10.375	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	10.375	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	10.375	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	10.375	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	10.375	100	

15) Election du syndic et signature du contrat- Décisions - Votes.

Le syndic rappelle qu'il a été élu pour un mandat de 3 ans et que celui-ci est arrivé à son terme. Il remercie encore les copropriétaires pour leur confiance et lance le débat. Les copropriétaires élisent à l'unanimité le syndic pour un mandat de 3 ans.

Le syndic demande aux copropriétaires : « Souhaitez-vous élire la société OGIS srl 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 au tarif mensuel de 939,54 EUR + forfait 10 %(93,95 EUR) frais administratifs hors frais d'envoi et après lecture 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	10.375	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	10.375	100	

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.

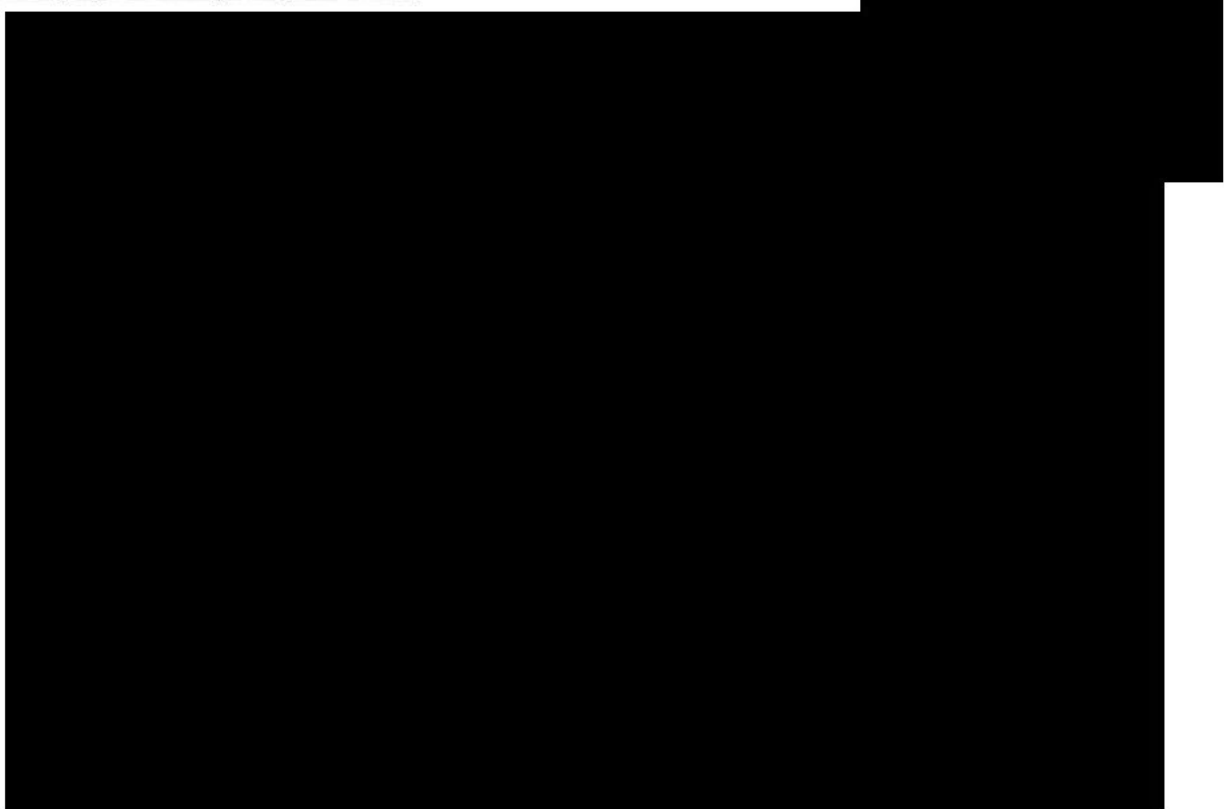
Et comme pour toutes les assemblées et dans toutes les copropriétés, le syndic rappelle à nouveau qu'au vu de l'évolution de la société en général, du climat mis en place par les politiques depuis une génération favorisant l'assistanat plutôt que de la gestion proactive, cela contraint tous les intervenants 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.

Le syndic insiste sur le fait que tout ceci n'est fait que dans un souci de protection de la copropriété mais également afin de suivre 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.

Les copropriétaires signent pour accord.



ACP RESIDENCES FRANS HALS – VAN OOST

Rapport des commissaires aux comptes. Exercice 2023-2024

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 2023 au 30 septembre 2024.

Nous avons procédé au contrôle du bilan au 30 septembre 2024 et des tableaux de charges et récapitulatifs, 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, recettes et dépenses

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 ; 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 21 janvier 2025