

Office de Gestion immobilière

Syndic de copropriétés

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
EXTRAORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES DE
L'ACP FRANS HALS VAN OOST du 31 mai 2024

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 Extraordinaire.
- 2) Elections président(e), secrétaire et scrutateur de l'Assemblée Générale Extraordinaire - Décisions - Votes.
- 3) Travaux de la toiture, étanchéité, isolation,... (devis joints en annexe) - Etat des lieux du dossier - Décisions - Mandats - Votes.
- 4) Primes sur travaux de la toiture, étanchéité, isolation,... - Etat des lieux du dossier - Décisions - Mandats - Votes.
- 5) Dossier caméras de surveillance dans les communs (devis joints en annexe) - Décisions - Mandats - Votes.
- 6) Sinistre – remplacement décharge colonne R – Etat des lieux – Décisions – Votes.
- 7) Financement de la copropriété - Décisions - Votes.

1) Validité de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Le syndic rappelle 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 11876/20.000èmes et 18 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 Extraordinaire - 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'AGE.

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'AGE.

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	11.876	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	11.876	100	

3) Travaux de la toiture, étanchéité, isolation,... (devis joints en annexe) - Etat des lieux du dossier - Décisions - Mandats - Votes.

Le syndic rappelle que lors de la dernière AG, il avait insisté sur la pertinence d'envisager les travaux de toiture si les primes pour les travaux d'isolation et d'étanchéité fort importantes en 2023 étaient reconduites en 2024.

Après discussions, les copropriétaires avaient décidé à l'unanimité que les travaux de remplacement de la toiture en ce compris l'isolation devaient se faire en 2024 et avaient mandaté 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.

De même, les copropriétaires avaient décidé de convoquer une AGE en ce sens, si et seulement si les primes étaient reconduites et connues et si les devis étaient actualisés.

Le syndic signale qu'il a eu divers contacts et une longue réunion afin de connaître leur position par rapport à l'installation sur la toiture, avec des représentants de la firme TELENET (en ce compris architecte, chef de chantier, équipe d'intervention,...) afin de voir ce que la copropriété souhaitait. D'emblée, ils ont confirmé que normalement, il fallait d'abord que la copropriété choisisse le fournisseur et les travaux à effectuer afin qu'un rendez-vous avec ce dernier soit pris.

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

La firme TELENET a précisé que ce n'est que vu l'insistance du syndic qu'un rendez-vous préalable avait été pris, après discussions, ils ont confirmé que ce que la copropriété envisageait ne poserait pas de problème. Ils attendent la désignation du fournisseur et des travaux envisagés pour fixer un rendez-vous pour la suite du chantier.

Le syndic signale que les devis ont été envoyés aux copropriétaires, que [redacted] a effectué un tableau comparatif et a demandé diverses demandes complémentaires aux différents fournisseurs.

Le syndic quant à lui a interrogé les fournisseurs quant à leurs possibilités au niveau de leurs planning respectifs, il faudra également tenir compte des possibilités d'intervention de la société TELENET, qui eux ne savent pas se fixer avant d'avoir discuté avec le fournisseur retenu.

Le syndic détaille les devis et cède la parole à [redacted] et aux copropriétaires.

ECOPA : 53.902,00 EUR HTVA (veulent un inventaire d'amiante au préalable et avis téléphonique chantier pas avant 2025 mais ils sont convaincus que les primes seront reconduites).

VANDERLINDEN : 54.895,02 EUR HTVA (visite à re-prévoir et avis téléphonique chantier octobre 2024 suivant conditions climatiques).

LE FILS : 77.892,86 EUR HTVA (sans option peinture SILVER mais étanchéité cabanon comprise, étant donné le nombre de chantiers qu'ils ont effectués depuis 2024 pour des immeubles gérés par le syndic, le syndic a demandé de faire un geste commercial supplémentaire, le fournisseur accorde une remise exceptionnelle de 10%, ils peuvent effectuer le chantier dès le mois d'août 2024).

TOITURES CONSTANT : 88.839,00 EUR HTVA (plateformes cage ascenseur comprises) n'ont pas répondu sur leurs disponibilités au niveau du planning.

[redacted] précise sur base du tableau adapté et recalculé, les prix, options et TVA comprises, ce qui donne :

VANDERLINDEN : 61.111,33 EUR TVAC.

ECOPA : 60.698,57 EUR TVAC.

LE FILS : 86.659,93 EUR TVAC (hors remise exceptionnelle),

TOITURES CONSTANT : 94.572,14 EUR TVAC.

Le syndic signale encore qu'au niveau des primes, ces dernières sont fonction du nombre de m² et que les copropriétaires doivent en tenir compte. Dès lors, afin de pouvoir donner une idée de l'ampleur des dites primes, le syndic a fait une projection en se basant sur la superficie 400 m², ce qui donne la catégorie II (copropriétés) :

Couverture et étanchéité : 70,00 EUR/m² de toiture (soit 70,00 EUR X 400m²) = 28.000,00 EUR,

Isolation thermique : 55,00 EUR/m² de toiture isolée (soit 55,00 EUR X 400m²) = 22.000,00 EUR.

Montant maximum = 90% du montant éligible.

Le syndic anime le débat, et précise aux copropriétaires que selon lui, il est toujours préférable de prévoir une marge au niveau du budget pour éviter toutes surprises qui bloqueraient l'avancement des dossiers. Les copropriétaires confirment qu'en effet, c'est absolument nécessaire.

Les copropriétaires débattent et finissent par s'accorder sur le devis de la firme VANDERLINDEN en prévoyant également l'étanchéité et l'isolation du toit et des murs des cabanons d'ascenseur, la réservation de la voirie, et le placement d'un WC de chantier, le syndic fera également placé un petit grillage directement sur la vitre afin de renforcer l'aération des cabanons ascenseurs pour éviter que les pigeons puissent s'y introduire.

Le syndic précise qu'il indiquera sur le bon de commande que cette dernière n'est valable que si les travaux sont effectués dans les règles de l'art, que les travaux soient terminés, facturés et réceptionnés avant fin 2024 et enfin que les matériaux employés garantissent l'obtention des primes « étanchéité » et « isolation ».

Le syndic ajoute qu'il adressera un courrier en ce sens à la firme TELENET. Les copropriétaires marquent accord sur ce qui vient d'être dit et remercient le syndic.

Le syndic demande aux copropriétaires : *« Confirmez-vous mandater le syndic hors gestion courante pour qu'il commande 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 pour un budget maximum pour ce dossier de 70.000,00 EUR HTVA ? ».*

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	11.876	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	11.876	100	

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

En ce qui concerne les primes, 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 dol, 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. 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 gérant [REDACTED] agent immobilier agréé auprès de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers [REDACTED] pour introduire les demandes des primes relatives aux travaux d'étanchéité et d'isolation de la toiture à verser sur le compte bancaire [REDACTED]»

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	11.876	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	11.876	100	

5) Dossier caméras de surveillance dans les communs (devis joints en annexe) - Décisions - Mandats - Votes.

Le syndic rappelle que lors de la dernière AG, les copropriétaires avaient décidés de rajouter également un point pour le placement de caméra dans les parties communes. Le syndic signale que pour ce dossier également [REDACTED] effectuer un tableau comparatif. Le syndic détaille les devis et cède la parole à [REDACTED] et aux copropriétaires.

ZENTECH : 4.499,80 EUR HTVA (remise de 1.326,20 EUR soit 3.173,60 EUR) ou 4.099,80 EUR HTVA (remise de 1.127,00 EUR soit 2.972,80 EUR CAVES UNIQUEMENT),

DELVIMO : 6.210,06 EUR HTVA,

IBSOS : 1.746,00 EUR HTVA (seulement deux caméras proposées).

Le syndic lance le débat. Les copropriétaires débattent et décident à l'unanimité de ne pas faire placer de caméra, car ils estiment que cela ne vaut pas la peine d'engendrer des coûts de cette importance afin d'essentiellement limiter les frais d'enlèvement des encombrants. Ils décident donc que ce point ne sera réabordé que le jour où un copropriétaire demandera de remettre ce point à l'ordre du jour et fournira les devis y relatifs.

Après débat, le syndic demande aux copropriétaires : «Confirmez-vous de ne pas faire placer de caméra, et de ne réaborder ce point que le jour où un copropriétaire demandera de remettre ce point à l'ordre du jour et fournira les devis y relatifs ? ».

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	11.876	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	11.876	100	

6) Sinistre – remplacement décharge colonne R – Etat des lieux – Décisions – Votes.

Suite à une infiltration signalé au niveau de l'appartement R2, une recherche de fuite a été organisée, la fuite se situe au niveau de la décharge qui est cassée entre le 4^{ème} et le 5^{ème} étage mais l'espace disponible ne permet une intervention localisée sans ouverture, et remplacer juste ce tronçon avec un raccord sur la veille décharge qui est dans un autre matériau, implique que le dit raccord ne sera pas hermétique et garanti, au niveau bas (3^{ème} étage) ne posera pas de problème vu le sens de l'évacuation par contre dans la partie haute au-dessus du 4^{ème} étage il y aura des problèmes dès mise sous pression.

Dès lors, afin d'effectuer un travail correct et offrant toutes les garanties, il est indispensable de remplacer la décharge depuis la décharge depuis du 4^{ème} au 7^{ème} étage. Le devis pour l'ouverture et le remplacement s'élève à 13.230,00 EUR HTVA (ouverture, remplacement par geberit, fermeture provisoire). Le syndic précise qu'il faudra prévoir ensuite la remise en état en prévoyant des chambres de visite dignes de ce nom à chaque étage.

Le syndic signale qu'il pourra rentrer ce dossier à l'assurance mais que celle-ci ne couvrira jamais tous les étages, elle se limitera vraisemblablement à un étage (peut-être deux si le syndic arrive à convaincre l'expert).

[REDACTED] (propriétaire de l'appartement R2) à l'origine des demandes d'investigation signale que cela fait plusieurs semaines que cela ne coule plus, dès lors, les copropriétaires décident de ne pas entamer des travaux d'une telle ampleur pour l'instant. Néanmoins, ils mandatent le syndic et les membres du conseil pour lancer les travaux si l'eau venait à couler à nouveau.

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 demande aux copropriétaires : «*Confirmez-vous le fait de ne pas faire les travaux d'une telle ampleur pour l'instant mais de mandater le syndic hors gestion courante et les membres du conseil pour lancer les travaux si l'eau venait à couler à nouveau ?* ».

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	11.876	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	11.876	100	

revient sur le problème du séchoir mis sur la terrasse et les nuisances sonores occasionnées, il est demandé au syndic de remettre ce point au R.O.I. comme point repris à l'ordre du jour pour la prochaine AG

7) Financement de la copropriété - Décisions - Votes.

Le syndic rappelle que lors de la dernière AG, le fonds de réserve s'élevait à 42.949,77 EUR, les copropriétaires ont décidé d'appeler 2 X 15.000,00 EUR et confirmer les appels de 2.500,00 EUR par trimestre.

A ce jour, le fonds de réserve se monte à 83.932.40 EUR avant déduction des frais pour les travaux déjà effectués et des frais de sinistres non couverts, de même le syndic précise que les copropriétaires doivent tenir compte du fait qu'à ce jour, le total des retards de paiements cumulés s'élève à 14.484,26 EUR.

Le syndic est bien conscient que certains copropriétaires n'ont pas payé le 2^{ème} appel de fonds de réserve de 15.000,00 EUR envoyé il y a peu, et cela il peut aisément l'admettre.

Mais il précise que ce sont les copropriétaires qui n'ont pas encore apuré le décompte de charges et/ou le 1er appel de fonds de réserve de 15.000,00 EUR qui l'inquiète. De plus, que certains de ces copropriétaires sont coutumiers du fait de suspendre leurs paiements durant la période estivale.

Le syndic signale qu'il n'aura d'autres choix que de lancer les procédures dans les prochaines semaines car la copropriété ne sera pas capable d'assumer les manquements de finances.

Dès lors, ce que les copropriétaires doivent réellement prendre en compte ce sont les disponibilités financières réellement en banque à savoir, à ce jour, le solde du compte courant 32.419,41 EUR et le solde du compte dépôt est de 55.205,44 EUR, soit au total 87.624,85 EUR. Si et seulement si les copropriétaires sont d'accord le syndic peut passer commande mais ce qui impliquera qu'à ce moment la gestion journalière sera problématique.

Le syndic lance le débat. Les copropriétaires demandent au syndic de commander les travaux de toiture (cfr point y relatif) sans attendre et de mettre la pression sur les copropriétaires en retard de paiement.

Le syndic est bien conscient que sa question va lui valoir d'être invectivé mais la loi est la loi et il n'a d'autre choix que de la respecter. Au vu des retards de paiements, le syndic pose la question aux copropriétaires : «*Souhaitez-vous appeler un fonds extraordinaire de 15.000,00 EUR par un appel unique pour compenser le manque de finances dû aux retardataires de paiements pour assurer la gestion de la copropriété ?* »

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	/	/	
NON	11.876	100	A l'unanimité, les copropriétaires votent contre.
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	11.876	100	

De même, le syndic demande aux copropriétaires : «*Etes-vous d'accord d'appeler EUR par an pour alimenter le fonds de réserve par un appel complémentaire ?* ».

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	/	/	
NON	11.876	100	A l'unanimité, les copropriétaires votent contre.
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	11.876	100	

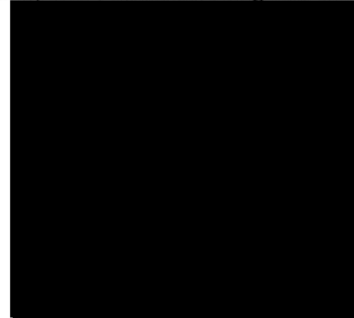
Avant de clôturer l'assemblée, le syndic remercie encore les copropriétaires pour leur présence, ainsi que pour les échanges constructifs afin de garantir la meilleure gestion de la copropriété.

Il insiste qu'il est bien conscient qu'il n'est pas facile d'assumer les appels de fonds pour l'instant, mais il rappelle si nécessaire qu'il s'agit d'un investissement qui sera subsidié pour une très grosse partie (cfr point relatif à aux primes) et qui améliorera les certificats PEB qui seront demandé par les copropriétaires.

De même ce genre d'investissement induit une plus-value au niveau de la valeur intrinsèque des appartements.

Mais surtout, le syndic rappelle que si les appels sont conséquents, cela reste l'application d'une décision d'assemblée et donc des copropriétaires eux-mêmes.

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.

