



Office de Gestion immobilière

Syndic de copropriétés

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DES COPROPRIETAIRES de l'ACP L'ENSOLEILLEE
du 11 août 2018**

La séance est ouverte le 11 août 2018 à 17h30, à l'immeuble, chez Madame CARDON qui a la gentillesse de nous recevoir.

L'assemblée étant composée de 1000/1.000^{èmes} et 3 copropriétaires sur 3 étant présents ou représentés, l'assemblée est valablement constituée. Les personnes présentes ont signé la liste de présence à l'entrée et communiqué si elles avaient, éventuellement des procurations.

L'ordre du jour est le suivant :

- 1) Elections président(e), secrétaire et scrutateur de l'assemblée générale.
- 2) Approbation des comptes. Décharge au syndic.
- 3) Sinistres.
- 4) Travaux.
 - Travaux façade
 - Isolation toiture
 - ...
- 5) Situation appartement Mme DEBUSSCHER
- 6) Financement de la copropriété.
- 7) Elections conseil de copropriété.
- 8) Elections commissaire aux comptes.
- 9) Elections syndic.

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

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

Après appel aux candidatures, les copropriétaires élisent à l'unanimité Monsieur GENON scrutateur de l'AG.

De même, les copropriétaires demandent au syndic de tenir le rôle de secrétaire et de rédiger un PV succinct qui sera signé en fin d'AG pour accord par les copropriétaires encore présents. Toutefois, les copropriétaires demandent au syndic de dactylographier les parties manuscrites dudit PV afin d'en faciliter la compréhension par la suite.

2) Approbation des comptes. Décharge au syndic.

Le syndic revient sur les décomptes annuels, l'ensemble des dépenses sont récurrentes et la seule différence au cours de cet exercice se situe au niveau de la gestion des sinistres. Le syndic renvoie au point suivant «3. Sinistres» pour les explications générales.

Le syndic détaille les différents postes et facturation au niveau du décompte et plus précisément les points et dépenses relatives au sinistre. Le syndic précise également ce qu'il en est au niveau des frais de gestion, expertise,... qui sont couverts en général par les P.I. (pertes indirectes).

3) Sinistres.

Le syndic renvoie au point sinistre de la dernière AG et en signale les suites données à ce dossier, à savoir que lors de l'expertise, l'expert s'est montré très compréhensif car au vu de l'état de l'appartement de Madame DEBUSSCHER et étant donné que les représentants de celle-ci avaient confirmés que l'appartement était dans cet état depuis de nombreuses années, l'assurance n'avait pas à intervenir.

De plus, le syndic précise qu'une partie des dégâts étaient consécutifs à des infiltrations provenant de la façade ou des joints de châssis, ce que la plupart des assurances ne couvrent pas. Néanmoins, l'assurance souscrite via le courtier et les conditions obtenues par le syndic suivant les négociations pour l'ensemble du portefeuille d'immeubles dont il assure la gestion, couvrent ce genre de sinistres.

Le syndic précise néanmoins que toutefois, comme tout sinistre, il y a application d'une franchise, et seuls les dégâts consécutifs sont couverts, la remise en état des causes ne le sont pas (ce qui reste toujours considéré comme de l'entretien de l'immeuble (frais privatifs ou communs suivant les cas). Le syndic profite de la présente remarque pour rappeler aux copropriétaires qu'ils doivent s'assurer de remplacer les joints à heure et à temps (SDB, douche, châssis, ...) car leur responsabilité sera engagée.

Les copropriétaires en prennent bonne note.

Le syndic précise également qu'il y a eu un autre sinistre et que Madame CARDON a fait exécuter les travaux de renouvellement du roofing et de la sous toiture de la plateforme concernée et ce afin de limiter les dégâts à l'immeuble, le syndic l'en remercie en son nom et au nom de l'ensemble des copropriétaires. Madame CARDON a avancé les fonds (3.174,70 EUR) et ce montant non couvert par l'assurance doit encore

lui être remboursé, le syndic en tiendra compte au point financement. Le syndic rappelle que la franchise sera également supportée par la copropriété.

En ce qui concerne l'intervention de l'assurance pour les dégâts, le syndic a obtenu que l'homme de métier fasse les travaux pour le montant versé par l'assurance, les P.I. couvriront quant à elles les frais de gestion de ce dossier.

Les copropriétaires en prennent bonne note.

4) Travaux :

- Travaux façade.

Le syndic revient sur un devis que les copropriétaires lui ont transmis lors des problèmes dont question ci-avant et relatifs au sinistre « façade », le syndic a demandé au fournisseur de ne reprendre que les points relatifs aux travaux de façade, le fournisseur a renvoyé le même devis en précisant qu'il suffirait de choisir les travaux que la copropriété envisage. Le syndic précise que seul les travaux d'hydrofuge sont à prendre en considération ainsi que la nacelle pour les effectuer (budget de +/-3.500,00 EUR TVAC). Néanmoins l'homme de métier a également repris un poste pour effectuer le resserrage de l'ensemble des châssis de la copropriété (privatifs) pour un montant de +/-1.200,00 EUR. Le syndic pense que si les copropriétaires souhaitent faire ces travaux via l'homme de métier, il serait préférable de profiter que la nacelle soit sur place, car à défaut il faudra compter à nouveau la location d'une nacelle. Le syndic lance le débat.

Les copropriétaires décident à l'unanimité de faire exécuter, si possible avant l'hiver, l'hydrofugation (hydrofuge) et remise en état des joints de l'ensemble des fenêtres, pour un budget maximum de 4.700,00 EUR HTVA. Les copropriétaires verront pour faire exécuter les travaux par eux-mêmes.

- Isolation toiture.

Le syndic rappelle la législation et l'approche de la date limite, le syndic détaille le devis que les copropriétaires lui ont transmis et lance le débat. Les copropriétaires postposent ces discussions à la prochaine AG

Situation appartement Mme DEBUSSCHER

Le syndic ayant enfin eu l'occasion de voir l'appartement lors de la dernière expertise, il demande aux copropriétaires s'il est encore nécessaire de reprendre ce point lors des AG à venir, vu qu'il n'y a plus eu d'évolution et que l'appartement est dans un état de délabrement impressionnant depuis de nombreuses années. Il rappelle néanmoins à Madame DEBUSSCHER que sa responsabilité est et sera engagée si suite à cet état et/ou ce laissé-aller des sinistres devraient survenir (champignons, mэрule,...). Le syndic donne la parole aux copropriétaires. Un débat récurrent s'en suit.

6) Financement de la copropriété.

En ce qui concerne les dépenses courantes, le syndic propose de rester au même système qui fonctionne correctement. Le syndic rappelle que les copropriétaires effectuent des versements spontanés et cela via ordre permanent sur base des montants repris ci-après et cela sans que le Syndic envoie des appels de fonds, le présent PV valant pour l'ensemble des appels de l'exercice. Le Syndic n'enverra plus que des rappels de paiement, si nécessaire.

Nom	Montant et périodicité 2018-2019
Mme CARDON	50,00 EUR mensuel
Mme DEBUSSCHER	240,00 EUR semestriel au 01/06/18 et 01/12/19
Mr et Mme GENON	120,00 EUR /trim. au 01/06-01/09-01/12-01/03

Le syndic précise néanmoins que les travaux de toiture effectués dans l'urgence (voir sinistres), il faut prévoir un appel unique afin de pouvoir rembourser Madame CARDON.

copropriétaires décident à l'unanimité que le syndic joint l'appel de 3.174,00 EUR au présent PV.

Les copropriétaires décident à l'unanimité que le syndic appellera au maximum 4.700,00 EUR pour les travaux (éventuellement moins si devis inférieur).

7) Election conseil de copropriété.

Vu la taille de la copropriété, les copropriétaires décident à l'unanimité de ne pas nommer de conseil de copropriété.

8) Election commissaire aux comptes.

Vu la taille de la copropriété, les copropriétaires décident à l'unanimité de ne pas élire de commissaire aux comptes.

9) Election du syndic

Le syndic rappelle aux copropriétaires qu'il a été élu pour un mandat de 3 ans et qu'il entame sa deuxième année, il remercie encore les copropriétaires pour leur confiance.

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée est clôturée vers 19h50.

Les copropriétaires signent pour accord conformément à la loi régissant la copropriété, le PV succinct rédigé en cours de séance mais rappellent au syndic qu'ils souhaitent que ce dernier dactylographie les parties manuscrites du PV pour en faciliter la compréhension par la suite. Le procès-verbal est transmis le 22 août 2018 aux ayants droits.


DE VREESE D.,
Gérant

ACP L'ENSOLEILLEE - Numéro d'entreprise n° 0889.157.032

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

Agréé IPI n°: 503.149 DE VREESE Didier - Tel : 02/428.76.31 - Mail : ogis@skynet.be