



Office de Gestion immobilière  
Syndic de copropriétés  
CREDIMMO Group  
-----

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE EXTRAORDINAIRE  
DES COPROPRIETAIRES de la Résidence L'ENSOLEILLEE  
du 27 juillet 2009.**

La séance est ouverte à 11 heures chez Madame CARDON, Oorlogsinvalidenlaan 40 à 8434 Westende-Bad, qui a la gentillesse de nous recevoir.

L'assemblée étant composée de 1000 /1000 èmes : 3 copropriétaires sur 3 sont présents.

Les personnes présentes ont signé la liste de présence à l'entrée et communiqué si elles avaient éventuellement des procurations.

**L'ORDRE DU JOUR :**

**1) Présentation et accord des copropriétaires pour le nouveau syndic O.G.I.S.**

Mr DE VREESE de la société OGI Syndic se présente et présente les activités de la société.  
La société SOFIGER sprl a été vendue par Mr. TUYTSCHAEVER à la société OGI Syndic détenue par Mr. DE VREESE et gérée par la société CREDIMMO GROUP sprl.  
Monsieur DE VREESE propose que OGI Syndic s'occupe de la fonction de Syndic de l'immeuble ACP L'Ensoleillée et cela pour le prix de 60,00 € incluant la gestion normale de la copropriété et les frais d'envoi classiques.  
Les frais de recommandés étant comptés séparément, de plus les interventions pour des sinistres ou pour des dossiers contentieux et/ou avocat seront facturés au tarif horaire, répercutés à qui de droit.  
Sur cette base, les Copropriétaires votent à la majorité absolue que la société OGI Syndic sera le nouveau Syndic et effectuera son mandat suivant les prescriptions de la loi relative aux copropriétés.

**2) Ouverture d'un compte bancaire au nom de la copropriété**

Le syndic ouvrira un compte à vue et un compte d'épargne au nom de la Copropriété. Le numéro de compte à vue sera communiqué lors du premier appel.  
De plus, il est convenu que l'exercice comptable de la copropriété commencerait le 1<sup>er</sup> juin pour se terminer le 31 mai de chaque année, ce qui permettra de fixer l'AG au début du mois d'Août de chaque année et la prochaine AG en 08/2010.

En outre, le Syndic explique la différence entre fonds de roulement et fonds de réserve. Le fonds de roulement devant servir à couvrir les dépenses courantes, le Syndic propose d'appeler avec le premier appel de provision, un fonds de roulement équivalent à un trimestre et demi de charges et cela en plus des charges du trimestre.

Pour l'instant, les Copropriétaires ne souhaitent pas approvisionner un fonds de réserve car il n'y a pas de travaux importants à prévoir.

### 3) Etat de l'immeuble

#### a) Infiltration d'eau au 1<sup>er</sup> étage et au 2<sup>ème</sup> étage

Il semble que l'humidité localisée aux abords immédiats des fenêtres soit due à 2 facteurs, le premier étant les ponts thermiques favorisant la condensation et le deuxième étant la qualité des joints autour des fenêtres, les copropriétaires devraient dès lors refaire ces différents joints et ventiler les pièces au maximum.

#### b) Traitement pigeons

Les copropriétaires décident à l'unanimité de faire poser des pics anti-pigeons sur les tablettes de fenêtres, ce qui devrait à terme les dissuader définitivement.

### 4) Divers

Le Syndic fait le tour de l'immeuble et des différents appartements afin de se faire une idée de l'état général. Dès lors, il constate que les 2 compteurs d'eau de passage ne sont pas très jeunes et ne répondent plus aux normes en vigueur, il faudra donc penser à les faire remplacer. Il n'y a pas de compteurs électriques pour les communs, il faudra alors appliquer un système de forfait mensuel pour l'électricité des communs.

Ensuite, le Syndic précise qu'il faudra revoir l'étanchéité au niveau des bacs devant les fenêtres, du « rubson » liquide devrait améliorer ce risque potentiel.

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

Le procès-verbal est transmis le 21 août 2009 aux ayants droits. Sauf remarques endéans le mois, il est considéré comme conforme aux débats de l'assemblée générale.

Les personnes souhaitant contresigner le procès verbal peuvent le faire au bureau du syndic, moyennant rendez-vous.



DE VREESE Didier,  
Directeur,