



Office de Gestion immobilière  
Syndic de copropriétés

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE  
DES COPROPRIETAIRES de l'ACP L'ENSOLEILLEE  
du 03 août 2019**

La séance est ouverte le 03 août 2019 à 14h30, à l'immeuble, chez Madame CARDON qui a la gentillesse de nous recevoir.

L'assemblée étant composée de 1.000/1.000<sup>èmes</sup> 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.
  - Isolation toiture
  - ...
- 5) Financement de la copropriété.
- 6) Election conseil de copropriété.
- 7) Election commissaire aux comptes.
- 8) Mandat syndic.

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

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

Après appel aux candidatures, les copropriétaires élisent à l'unanimité Madame CARDON en tant que 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 invite les copropriétaires à poser les questions qu'ils souhaitent. Le syndic y répond, après votes les copropriétaires approuvent les comptes à l'unanimité et donne décharges au syndic pour la comptabilité et la gestion.

**3) Sinistres.**

Le syndic revient sur le dernier sinistre en cours, et rappelle que l'expertise aura lieu ce mardi 06/08/2019 à 10h00. Madame et Monsieur GENON, ainsi que Madame DEBUSSCHER ont confirmé leur présence respective.

Néanmoins, comme décidé et pour les raisons historiques, comme tout envoi à Madame DEBUSSCHER, l'invitation ainsi que la demande des coordonnées de sa police RCF ont été effectué par recommandé.

De plus, dans le cadre, de ce sinistre, les copropriétaires et le syndic ont reçu un courrier recommandé de Madame DEBUSSCHER invitant entre autres, la copropriété à s'assurer de la bonne gestion du patrimoine des copropriétaires. Pour toutes réponses le syndic et les copropriétaires invitent Madame DEBUSSCHER à relire les PV des années précédentes et à voir ce qui lui était signalé et/ou demandé, et cela sans aucune suite de sa part.

Le syndic ajoute que quelle qu'en soit la cause, un accès à l'appartement de Madame DEBUSSCHER, même par cette dernière au cour des dernières années, aura pu limiter les suites relatives au sinistre de toiture en question.

Le syndic profite de ce point pour confirmer qu'il a des craintes quant aux suites que l'assurance donnera à l'indemnisation de ce sinistre mais surtout quant aux suites que l'assurance donnera à la police concernant l'immeuble. Le syndic rappelle si nécessaire qu'un expert de l'assurance, et le courtier ont connaissance de l'état du dit appartement, depuis leur visite lors du dernier sinistre, il y a près de 2 ans.

Le syndic signale qu'en tant que société commerciale avec des impératifs de rentabilité, l'assurance pourrait prendre des sanctions par rapport à la copropriété, augmentation de franchises, exclusions partielles, voire totale.

Quoiqu'il en soit, il faut attendre le passage de l'expert et les décisions de l'assurance ainsi que les éventuels recours qu'ils souhaiteront exercés.

Les copropriétaires précisent qu'il est possible que le jour de l'expertise soit postposé.

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

Les copropriétaires demandent au syndic qu'ils préviennent les experts afin qu'ils fassent un tour de toutes les pièces de l'appartement de Madame DEBUSSCHER, afin de pouvoir vérifier s'il n'y a pas d'autres fuites.

#### 4) Travaux :

- Isolation toiture.

Le syndic signale qu'au vu de l'historique concernant les dernières interventions en toiture, et sinistre en découlant, il est de plus en plus convaincu que la copropriété devrait vraiment envisager de penser sérieusement au renouvellement de la toiture et de ne pas se limiter à la mise en conformité de l'isolation comme discuté lors des AG précédentes. Pour ce faire, et au vu des délais, le syndic a obtenu un premier devis afin de pouvoir estimer le montant des travaux. Le syndic lance le débat.

Les copropriétaires invitent Madame DEBUSSCHER à vider son grenier afin que les travaux de toiture puissent être effectués dans les meilleurs délais, elle s'y engage.

Les copropriétaires décident à l'unanimité qu'ils demanderont des devis par eux-mêmes afin d'avoir des points de comparaison et aussi pouvoir estimer et/ou confirmer le budget du premier devis à savoir ± 25.000,00 EUR.

Les copropriétaires décident à l'unanimité de faire exécuter les travaux de remplacement de la toiture, des corniches, roofing et d'isolation pour un budget de 25.000,00 EUR HTVA.

Afin de choisir l'entrepreneur retenu par les copropriétaires, ces derniers se réuniront en AGE avant fin octobre 2019.

#### 5) 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 2019-2020              |
|-----------------|---|
| Mme CARDON      | 50,00 EUR mensuel                             |
| Mme DEBUSSCHER  | 240,00 EUR semestriel au 01/06/19 et 01/12/19 |
| Mr et Mme GENON | 120,00 EUR /trim. au 01/06-01/09-01/12-01/03  |

De même, le syndic rappelle la législation et invite les copropriétaires à constituer un fond de roulement, et un fond de réserve en vue des travaux à venir. Les copropriétaires décident à l'unanimité de ne pas appeler de fonds de roulement et de laisser les provisions à l'identique.

Les copropriétaires décident à l'unanimité d'appeler 15.000,00 EUR pour alimenter le fonds de réserve. Le syndic joindra l'appel au présent PV.

#### 6) Election conseil de copropriété.

Le syndic rappelle la législation, et après appels aux candidatures, les copropriétaires décident à l'unanimité de ne pas nommer de conseil de copropriété vu la taille de la copropriété.

#### 7) Election commissaire aux comptes.

Le syndic rappelle la législation, et après appels aux candidatures, les copropriétaires décident à l'unanimité de ne pas nommer de commissaire aux comptes vu la taille de la copropriété.

#### 8) Mandat du syndic

Le syndic signale que pour des raisons personnelles, il ne souhaite plus assurer la fonction de syndic.

Les copropriétaires éliront un nouveau syndic au plus tard lors de l'AGE fin octobre 2019, en attendant le syndic sortant assurera la gestion courante.

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée est clôturée vers 16h20. 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 02/09/2019 aux ayants droits.

  
DE VREESE D.,  
Gérant