



Procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 5 octobre 2022

1) Vérification des présences, des procurations et des droits de vote. Nomination d'un Président et Secrétaire de l'assemblée

	<u>Quotités</u>		<u>Propriétaires</u>	
Total Copropriété :	20000,00		136	
Présents :	8990,00		51	
Procurations :	3240,00		18	
Absents :	7770,00		67	
Total Quorum :	12230,00	61,15%	69	50,74%

L'assemblée est valablement constituée étant donné que le double quorum est atteint.
Le détail des votes sera joint au présent PV.

Président : Mr l
Secrétaire : Le Syndic IGS

- **Décision : POUR à 100%**

2) Présentation du syndic IGS (nommé provisoirement par le juge de paix)

Le syndic IGS se présente à l'assemblée et répond aux questions des propriétaires.

Il définit également sa mission et sa vision pour le futur de la gestion de la copropriété.

Le détail de ses honoraires sera joint à l'envoi du présent PV.



IGS
Immo Gestion Syndic
Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires
LES FRANCS
Rue de la Jonchaie 19-23
B-1040 BRUXELLES
BCE : 0850.141.553

3) Comptabilité :

a. Rapport du commissaire aux comptes

Le commissaire aux comptes a pu établir son rapport concernant l'exercice 2019, et recommande l'approbation des comptes de cet exercice.

Par contre, le contrôle des exercices 2020 et 2021 n'a pas encore pu avoir lieu et se déroulera courant novembre 2022.

Dans l'attente de la prochaine AG qui approuvera les comptes 2020 et 2021, le syndic remboursera les crédits à **ce jour** pour les propriétaires encore actifs au sein de la copropriété. Les propriétaires ayant vendu leur bien devront par contre attendre l'approbation des comptes pour retoucher leur solde.

b. Point d'information sur le dossier de Mr

Mr L contacté le syndic après sa nomination provisoire pour lui faire part d'une erreur comptable privative liée à l'exercice 2017.

Un jugement lui ayant donné raison, une rectification devra être effectuée.

Le syndic a cependant averti Mr L que cette modification ne pourra être effectuée avant la clôture de l'exercice 2022 car il est impensable (et très coûteux) de refaire toute la comptabilité depuis 2017 pour une erreur dans un compte privatif.

c. Approbation de la répartition des charges du 01-01-2019 au 31-12-2019 et du bilan au 31-12-2019 (majorité absolue)

- **Décision : POUR à 93,59 %**



d. Approbation de la répartition des charges du 01-01-2020 au 31-12-2020 et du bilan au 31-12-2020
(majorité absolue)

Les comptes n'ayant pu être contrôlés par le commissaire aux comptes, ce point est reporté à une prochaine AG.

- Décision : CONTRE à ~~44,46%~~ **53,54%**

e. Approbation de la répartition des charges du 01-01-2021 au 31-12-2021 et du bilan au 31-12-2021
(majorité absolue)

Les comptes n'ayant pu être contrôlés par le commissaire aux comptes, ce point est reporté à une prochaine AG.

- Décision : CONTRE à ~~44,46%~~ **53,54%**

4) Travaux à réaliser :

a. Remplacement de la parlophonie de l'entrée 19 (majorité des 2/3)

Deux offres ont été obtenues pour ces travaux.

L'offre de TD-Tech qui s'élève à 7.720,00 euros HTVA (8.183,20 euros TTC) en Bticino

L'offre de Wrzesinski qui s'élève à 6.186,20 euros HTVA (6.557,37 euros TTC) en Urmet

Approbation de la réalisation de ces travaux pour un budget de 8.200,00€ TTC et du mandat au CC pour valider la meilleure offre.

Ces travaux seront financés par un appel extraordinaire.

Il est noté que Mr _____ et Mme _____ : font partie de la minorité n'étant pas d'accord avec le mode de financement.

- Décision : POUR à **95,52 %**



b. Remplacement de la parlophonie de l'entrée 21 (majorité des 2/3)

Deux offres ont été obtenues pour ces travaux.

L'offre de TD-Tech qui s'élève à 4.286,96 euros HTVA (4.544,18 euros TTC) en Bticino

L'offre de Wrzesinski qui s'élève à 3.731,00 euros HTVA (3.954,86 euros TTC) en Urmet

Approbation de la réalisation de ces travaux pour un budget de 4.600,00€ TTC et du mandat au CC pour valider la meilleure offre.

Ces travaux seront financés par un appel extraordinaire.

Il est noté que Mr _____ et Mme _____ font partie de la minorité n'étant pas d'accord avec le mode de financement.

- **Décision : POUR à 95,42 %**

c. Remplacement de la parlophonie de l'entrée 23 (majorité des 2/3)

Deux offres ont été obtenues pour ces travaux.

L'offre de TD-Tech qui s'élève à 12.842,00 euros HTVA (13.612,52 euros TTC) en Bticino

L'offre de Wrzesinski qui s'élève à 14.381,41 euros HTVA (15.244,29 euros TTC) en Urmet

Approbation de la réalisation de ces travaux pour un budget de 15.300,00€ TTC et du mandat au CC pour valider la meilleure offre.

Ces travaux seront financés par un appel extraordinaire.

Il est noté que Mr _____ et Mme _____ font partie de la minorité n'étant pas d'accord avec le mode de financement.

- **Décision : POUR à 95,42 %**



d. Rénovation de la conciergerie de l'entrée 23 (majorité des 2/3)

Trois offres ont été reçues par le syndic.

L'offre de RHC qui s'élève à 21.615,00 euros HTVA (22.911,90 euros TTC)

L'offre de VIP Construct qui s'élève à 24.385,00 euros HTVA (25.848 euros TTC)

L'offre de GBS qui s'élève à 25.100,00 euros HTVA (26.606,00 euros TTC)

Une offre de la société PABRI doit encore être réceptionnée.

Une offre a également été reçue pour la mise en conformité électrique via la société Wrzesinski, offre qui s'élève à 4.200,00 euros HTVA (4.452,00 euros TTC)

Approbation d'un budget de 31.000,00 euros et du mandat au CC pour affiner et valider la meilleure offre.

Ces travaux seront financés par un appel extraordinaire.

Il est noté que Mr L. [redacted] et Mme [redacted] font partie de la minorité n'étant pas d'accord avec le mode de financement.

- **Décision : POUR à 83,70 %**

5) Point d'information sur les travaux en cours (rénovation des abords et cogénération)

a. Travaux des abords

Ces travaux ont débuté au début du mois d'août.

A ce stade, les travaux d'étanchéité de la partie arrière du bâtiment ont bien avancé et ne devraient pas tarder à être finalisés.

La démolition de la zone avant et/ou le déblais des terres est actuellement en cours.

Le planning annoncé lors de la dernière réunion de chantier est le suivant :

- Semaine 40 – Etanchéité zone arrière
- Semaine 41 – Démolition trottoir avant

A priori, nous pouvons espérer la fin du chantier pour la toute fin d'année 2022 ou début de



IGS

Immo Gestion Syndic

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires
LES FRANCS
Rue de la Jonchaie 19-23
B-1040 BRUXELLES
BCE : 0850.141.553

l'année 2023 en fonction des intempéries.

b. Cogénération

Mr fait un résumé du dossier à l'assemblée.

Les travaux ont débuté le 12 septembre par le désamiantage de la chaufferie.

Bien que des problèmes d'organisation et de coordination se soient présentés entre les différents corps de métiers, le chantier suit les délais.

Une coupure d'eau chaude est annoncée, pendant le switch des installations, entre le 14 et le 17 octobre.

L'entrepreneur fera son maximum pour limiter cette coupure.

Le chauffage devrait également être remis en fonction courant de la seconde quinzaine d'octobre.

6) Litige OP/TREVI

a. Explication du litige et des démarches entreprises jusqu'à présent

Suite au manque de suivi de longue date d'OP/TREVI, le CC a décidé d'entreprendre une démarche judiciaire en vue de les remplacer.

Les manquements étaient tels que le juge n'a eu d'autre choix que de nommer un syndic provisoire pour les remplacer, ce syndic étant IGS.

IGS est actuellement en train de rattraper les différents dossiers et de remettre de l'ordre dans la comptabilité.

Chaque problème auquel se heurte IGS est signalé au CC qui juge la pertinence ou non de rajouter cet élément au dossier de la copropriété contre OP/TREVI.

b. Listing, non exhaustif, des manquements constatés dans la gestion d'OP/TREVI

- Non suivi des fournisseurs avec les conséquences liées (coupure de chauffage, intérêt de retard sur des factures impayées,...)

- Non-résiliation de contrat dans les délais

Page 6 sur 8



IGS
Immo Gestion Syndic
Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires
LES FRANCS
Rue de la Jonchaie 19-23
B-1040 BRUXELLES
BCE : 0850.141.553

- Mutation non réalisées parfois depuis 2013
- Archives transmises incomplètes
- Inaction sur divers problèmes techniques
- Non-respect des demandes d'ajout de points à l'ordre du jour de l'AG.
- Non-exécution des décisions d'AG
-

c. Mandat au syndic, sous la supervision du conseil de copropriété, pour entamer une procédure judiciaire contre OP/TREVI (majorité absolue)

- **Décision : POUR à 90,63 %**

d. Nomination de l'avocat qui représentera la copropriété dans ce dossier (majorité absolue)
Approbation du mandat au CC pour valider le choix de l'avocat.

- **Décision : POUR à 90,60 %**

7) Appel du conseil de copropriété actuel à l'élection de potentiels nouveaux membres lors de la prochaine assemblée générale ordinaire en vue des nombreux projets à venir

Le conseil de copropriété est composé de Mme ,

Mme portent également leur soutien au conseil au quotidien sans être membres actifs.

Mme L indiquent qu'ils soumettront leur candidature lors de la prochaine AG pour la partie technique.

Ils rejoindront en attendant le groupe de soutien au conseil de copropriété.

1
4



IGS

Immo Gestion Syndic

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires
LES FRANCS
Rue de la Jonchaie 19-23
B-1040 BRUXELLES
BCE : 0850.141.553

8) Point d'information sur la situation actuelle du local vélo

Mme [redacted] indique que le local 23 est rempli de vélos dont certains ne sont plus utilisés depuis très longtemps.

Le syndic fera une communication générale pour tenter d'identifier les vélos dans les locaux des 3 entrées.

Un délai raisonnable sera donné pour les vélos non identifiés avant de les faire évacuer.

9) Autorisation d'installation d'un auvent sur une fenêtre en façade arrière du bâtiment 23, appartement D6. – A la demande de [redacted]

- **Décision : POUR à 100,00 %**

10) Autorisation d'ouverture d'une fenêtre dans la salle de bain de l'appartement K5, ouverture qui donnerait sur la façade arrière du bâtiment – A la demande de Mr J

- **Décision : POUR à 95,88 %**

11) Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal.

L'ordre du jour étant épuisé et aucun autre point n'étant soulevé, la séance est levée à 21h.

En vous remerciant pour votre confiance, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de nos sentiments dévoués.

~~La Présidente~~

Le Président

Le Secrétaire

Immo Gestion Syndic sprl
 Avenue De Fré, 229
 B-1180 Bruxelles
 Tél. : 02 385 42 46
 Numéro BCE : BE0507.740.065
 N° I.P.I. : 502.087

Bruxelles, le 05 octobre 2022

ACP LES FRANCS (N. Entr. : 0850.141.553)
Rue de la Jonchale 19-23
1040 Bruxelles
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 05 Octobre 2022
1ère séance

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

Copropriétaires présents	51	sur 136	37.50 %	8990.00
Copropriétaires représentés	18	sur 136	13.24 %	3240.00
Copropriétaires absents	67	sur 136	49.26 %	7770.00
Totaux	136	sur 136	100.00 %	20000.000
AG valide en participants	69		50.74 %	
AG valide en quotités	12230.00		61.15 %	

Le 05 Octobre 2022 à 18h, les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

3.C - Approbation de la répartition des charges du 01-01-2019 au 31-12-2019 et du bilan au 31-12-2019

3.C - Approbation de la répartition des charges du 01-01-2019 au 31-12-2019 et du bilan au 31-12-2019	Oui	10 220.00	93.59 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	700.00	6.41 %	
	Voix exprimées	10 920.00	-	
	Abstention / Absents	9 080.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

3.D - Approbation de la répartition des charges du 01-01-2020 au 31-12-2020 et du bilan au 31-12-2020

3.D - Approbation de la répartition des charges du 01-01-2020 au 31-12-2020 et du bilan au 31-12-2020	Oui	1 215.00	46.46 %	Majorité absolue La résolution est rejetée.
	Non	1 400.00	53.54 %	
	Voix exprimées	2 615.00	-	
	Abstention / Absents	17 385.00	-	
NON	[Faint text]			
ABSTENTIONS	[Faint text]			

3.E - Approbation de la répartition des charges du 01-01-2021 au 31-12-2021 et du bilan au 31-12-2021

3.E - Approbation de la répartition des charges du 01-01-2021 au 31-12-2021 et du bilan au 31-12-2021	Oui	1 215.00	46.46 %	Majorité absolue La résolution est rejetée.
	Non	1 400.00	53.54 %	
	Voix exprimées	2 615.00	-	
	Abstention / Absents	17 385.00	-	
NON	[Faint text]			
ABSTENTIONS	[Faint text]			

4.A - Approbation des travaux de parlophonie dans l'entrée 19

4.A - Approbation des travaux de parlophonie dans l'entrée 19	Oui	11 205.00	95.52 %	Majorité des 2/3 La résolution est acceptée.
	Non	525.00	4.48 %	
	Voix exprimées	11 730.00	-	
	Abstention / Absents	8 270.00	-	
NON	B k			
ABSTENTIONS	[Faint text]			

4.B - Approbation des travaux de parlophonie dans l'entrée 21

4.B - Approbation des travaux de parlophonie dans l'entrée 21	Oui	10 935.00	95.42 %	Majorité des 2/3 La résolution est acceptée.
	Non	525.00	4.58 %	
	Voix exprimées	11 460.00	-	
	Abstention / Absents	8 540.00	-	
NON	B g Duk			
ABSTENTIONS				

4.C - Approbation des travaux de parlophonie dans l'entrée 23

4.C - Approbation des travaux de parlophonie dans l'entrée 23	Oui	10 935.00	95.42 %	Majorité des 2/3 La résolution est acceptée.
	Non	525.00	4.58 %	
	Voix exprimées	11 460.00	-	
	Abstention / Absents	8 540.00	-	
NON	J			
ABSTENTIONS				

4.D - Approbation des travaux de rénovation de la conciergerie de l'entrée 23

4.D - Approbation des travaux de rénovation de la conciergerie de l'entrée 23	Oui	9 985.00	83.70 %	Majorité des 2/3 La résolution est acceptée.
	Non	1 945.00	16.30 %	
	Voix exprimées	11 930.00	-	
	Abstention / Absents	8 070.00	-	
NON	do			
ABSTENTIONS				

6.C - Approbation du mandat au syndic, sous la supervision du CC, pour entamer une procédure judiciaire contre OP/TREVI

6.C - Approbation du mandat au syndic, sous la supervision du CC, pour entamer une procédure judiciaire contre OP/TREVI	Oui	10 005.00	90.63 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	1 035.00	9.38 %	
	Voix exprimées	11 040.00	-	
	Abstention / Absents	8 960.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

6.D - Approbation du mandat au CC pour choisir l'avocat qui représentera l'ACP

6.D - Approbation du mandat au CC pour choisir l'avocat qui représentera l'ACP	Oui	9 980.00	90.60 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	1 035.00	9.40 %	
	Voix exprimées	11 015.00	-	
	Abstention / Absents	8 985.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

9 - Approbation de l'installation d'un auvent sur une fenêtre en façade arrière du bâtiment 23, appartement D6 - Aux frais du propriétaire concerné

9 - Approbation de l'installation d'un auvent sur une fenêtre en façade arrière du bâtiment 23, appartement D6 - Aux frais du propriétaire concerné	Oui	10 935.00	100.00 %	Majorité des 4/5
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	10 935.00	-	
	Abstention / Absents	9 065.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	C			

10 - Autorisation d'ouverture d'une fenêtre dans la salle de bain de l'appartement K5, ouverture qui donnerait sur la façade arrière du bâtiment - Aux frais du propriétaire concerné

10 - Autorisation d'ouverture d'une fenêtre dans la salle de bain de l'appartement K5, ouverture qui donnerait sur la façade arrière du bâtiment - Aux frais du propriétaire concerné	Oui	8 955.00	95.88 %	Majorité des 4/5
	Non	385.00	4.12 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	9 340.00	-	
	Abstention / Absents	10 660.00	-	
NON	E			
ABSTENTIONS	A DE LIC - /			

TARIFS DU SYNDIC – ACP LES FRANCS

Honoraires fixes mensuels s'élevant à 2.500,00 euros.

PRESTATIONS COMPLEMENTAIRES

1. Organisation d'une Assemblée Générale extraordinaire ou d'une seconde séance de l'Assemblée Générale : au tarif horaire (du lundi au vendredi, de 9h à 17h, tarif horaire de 60 euros/h. En dehors de cet horaire et durant les jours fériés, 90 euros/h).
2. Organisation de réunions du conseil de copropriété complémentaires (4 prévues annuellement) : au tarif horaire (du lundi au vendredi, de 9h à 17h, tarif horaire de 60 euros/h. En dehors de cet horaire et durant les jours fériés, 90 euros/h)
3. Préparation et la gestion des dossiers litigieux/judiciaire à soumettre à un avocat : 150,00 euros pour l'ouverture de dossier et suivi du dossier au tarif horaire (du lundi au vendredi, de 9h à 17h, tarif horaire de 60 euros/h. En dehors de cet horaire et durant les jours fériés, 90 euros/h)
4. Présence d'expertises, livraisons, dans le cadre d'un dossier promoteur: au tarif horaire (du lundi au vendredi, de 9h à 17h, tarif horaire de 75 euros/h. En dehors de cet horaire et durant les jours fériés, 90 euros/h)
5. Suivi des gros travaux de rénovation :
 - de 10.000 à 100.000 euros = 5% HTVA du montant des travaux.
 - de 100.001 euros à = 3% HTVA du montant des travaux.En cas de présence d'un architecte pour gérer et suivre le chantier de A à Z, le syndic ne facturera que des prestations au tarif horaire en fonction de ses actions durant le chantier. (du lundi au vendredi, de 9h à 17h, tarif horaire de 75 euros/h. En dehors de cet horaire et durant les jours fériés, 90 euros/h)
6. Communication d'informations au notaire, à l'intermédiaire/agent agissant à titre professionnel ou au copropriétaire vendeur conformément à l'article 577-11 §1 et/ou §2 du Code civil : 181,00 euros par demande.
Ces frais sont à la charge du copropriétaire vendeur.
7. Gestion des mutations (article 577-11 §3) : 250,00 euros par mutation.
Ces frais sont à la charge du copropriétaire vendeur.
8. Gestion des sinistres assurances : au forfait de 300,00 euros par dossier.
9. Le décompte de clôture devant être effectué par le syndic sortant, toutes les prestations nécessaires à la reprise et à l'ouverture de la comptabilité de l'immeuble, à la date de reprise, dans la mesure où les éléments reçus ne seraient pas conformes à l'article 577-8, § 4, 9° du Code civil, ou si la clôture comptable n'est pas effectuée par le syndic sortant : au tarif horaire (du lundi au vendredi, de 9h à 17h, tarif horaire de 60 euros/h. En dehors de cet horaire et durant les jours fériés, 90 euros/h)
10. Assistance et/ou prestations à caractère comptable, juridique ou fiscal pour tous les dossiers ponctuels (non récurrents) : rapports, formalités, déclarations, courriers, etc. :
Au tarif horaire (du lundi au vendredi, de 9h à 17h, tarif horaire de 60 euros/h. En dehors de cet horaire et durant les jours fériés, 90 euros/h)

11. Prestations consécutives (hors frais des tiers (avocats, notaires, etc.)) à l'entrée en vigueur de nouvelles réglementations : au tarif horaire (du lundi au vendredi, de 9h à 17h, tarif horaire de 60 euros/h. En dehors de cet horaire et durant les jours fériés, 90 euros/h)
12. Frais de rappel : 1^{er} : 18,00 euros ; 2^{ème} rappel : 18,00 euros ; 3^{ème} (recommandé) : 50,00 euros.
13. Traduction : au tarif horaire (du lundi au vendredi, de 9h à 17h, tarif horaire de 60 euros/h. En dehors de cet horaire et durant les jours fériés, 90 euros/h)
14. Courrier et courrier recommandé : au tarif horaire gestionnaire (du lundi au vendredi, de 9h à 17h, tarif horaire de 60 euros/h. En dehors de cet horaire et durant les jours fériés, 90 euros/h) + frais postaux.
15. Photocopie(s) et impression(s) facture(s) fournisseur(s) : facturé(s) à frais réel(s)
16. Copie de décomptes, documents comptables, PV AG, contrat, acte de base, ROI,... : 15 euros par mail, à frais réels par courrier.
17. Décompte eau et chauffage : En cas de relevé des compteurs par le syndic, au tarif horaire (du lundi au vendredi, de 9h à 17h, tarif horaire de 60 euros/h. En dehors de cet horaire et durant les jours fériés, 90 euros/h)
18. Service incendie : Prestation(s) liée(s) au système incendie - exercice(s) incendie(s), intervention d'urgence (du lundi au vendredi, de 9h à 17h, tarif horaire de 60 euros/h. En dehors de cet horaire et durant les jours fériés, 90 euros/h)
19. Ligne d'urgence : gratuite en cas de réelle urgence (Incendie déclaré, fuite d'eau, panne d'ascenseur, panne de porte de garage, panne d'électricité, porte bloquée).
En cas d'appel sur la ligne d'urgence pour une autre raison que celles décrites ci-dessus, un forfait de 30 euros sera facturé à la copropriété avec imputation privative si possibilité d'identifier l'appelant.

Conformément aux dispositions légales d'application lors de la conclusion des présentes, et sous réserve de toute modification laissée à la discrétion du législateur en cette matière, ces honoraires sont actuellement exonérés de TVA en vertu de la circulaire n°13 du 20 septembre 1995, à l'exception des suivis de chantier (gros travaux) qui sont facturés HTVA.